Ist. n. 3 dep. 22/06/2021

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

…….

contro:

…….

N° Gen. Rep. **1046/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30 novembre 2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Puricelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Luca Martignon
Codice fiscale: MRTLGS62L15B300H
Studio in: Corso Garibaldi, 119 - Legnano
Telefono: 0245862377

Email: studiolucamartignon@yahoo.it
Pec: martignon.12724@oamilano.it

Firmato Da: MARTIGNON LUCA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 514030f9eac3ecf5c2669e4708c7b336

Ist. n. 3 dep. 22/06/2021

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Arrigo Boito, 1 – Rho 20017

Lotto: 001

Corpo: A
Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3]
Dati Catastali: foglio 11, particella 334, subalterno 10

2. Stato di possesso

Bene: via Arrigo Boito, 1 – Rho 20017

Lotto: 001

Corpo: A
Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Arrigo Boito, 1 – Rho 20017

Lotto: 001

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Arrigo Boito, 1 – Rho 20017

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: …….

5. Comproprietari

Bene: via Arrigo Boito, 1 – Rho 20017

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Firmato Da: MARTIGNON LUCA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 514030f9eac3ecf5c2669e4708c7b336

6. Misure Penali

Bene: via Arrigo Boito, 1 – Rho 20017

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Arrigo Boito, 1 – Rho 20017

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Arrigo Boito, 1 – Rho 20017

Lotto: 001

Prezzo base d'asta " per intero "
Prezzo da libero: €. 83.000,00

Firmato Da: MARTIGNON LUCA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 514030f9eac3ecf5c2669e4708c7b336

Ist. n. 3 dep. 22/06/2021

Beni in **RHO (Milano)**
via Arrigo Boito, 1

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Rho CAP: 20017 – via Arrigo Boito, 1

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **…… - Piena proprietà**
Cod. Fiscale:…….. – Residente in ……..
……all'atto della compravendita.

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: **……** (c.f. ……..) proprietà per 1/1; foglio 11, particella 334, subalterno 10, scheda catastale L, N.° 0523268 del 10/12/1962, indirizzo via Arrigo Boito n. 1, piano 2 – S1, comune Rho, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 63, rendita €. 268,56.
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e da variazione toponomastica del 19/07/2013.
Confini: Da nord in senso orario: cortile comune, cortile comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare e vano scala comune..

N.B.= dal sopralluogo non sono state rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato.
Pertanto SI dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano secondo di un fabbricato condominiale realizzato nei primi anni sessanta, posto in zona periferica (suburbana) del Comune di Rho, non lontano dalla Strada Statale N.° 33 del Sempione.

Caratteristiche zona: periferica - suburbana rispetto al Comune di Rho.
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Sono presenti i principali servizi per la collettività.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.
Importanti centri limitrofi: Milano.
Principali collegamenti pubblici: Sono presenti i principali collegamenti urbani ed extraurbani.

Firmato Da: MARTIGNON LUCA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 514030f9eac3ecf5c2669e4708c7b336

Ist. n. 3 dep. 22/06/2021

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di …… contro ……; derivante da: 176-Concessione a garanzia di mutuo fondiario ; Atto notarile pubblico Importo ipoteca: €. 300.000,00; Importo capitale: €. 150.000,00; Notaio Rosanna Di Mauro in data 26/07/2007 ai nn. 15552/10533 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 31/07/2007 ai nn. 123932/33993.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di …….. contro ……; derivante da: 726-Verbale di pignoramento immobili ; Atto esecutivo o cautelare in data 29/09/2020 al n. 11753 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 29/10/2020 ai nn. 120559/76577.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Firmato Da: MARTIGNON LUCA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 514030f9eac3ecf5c2669e4708c7b336

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Spese di gestione condominiale:

Il condominio di via Arrigo Boito n.° 1 in Rho è amministrato dallo studio ……..sito in……, nella persona del sig……

In merito alle spese di gestione si riportano i seguenti dati:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.748,83 media degli ultimi due anni.
Preventivo spese gestione 2020/2021 con chiusura esercizio al 31/05/2021: €. 1651,78
Attualmente non ci sono spese straordinarie deliberate.
Spese straordinarie effettuate per caldaia periodo 2017/2019: totale €. 2364,30.

Ad oggi non risultano spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Millesimi di proprietà: 57,56

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: …… (c.f. ……) proprietà per 1/1; proprietario dal 26/07/2007 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di compravendita - a rogito di Notaio Rosanna Di Mauro di Milano, in data 26/07/2007 N.° 15551/10532, trascritto a Milano 2, in data 31/07/2007 ai numeri 123931/65243.

Titolare/Proprietaria: …… (c.f. ……) proprietà per 1/1; proprietaria dal 14/07/2006 al 26/07/2007 . In forza di compravendita - a rogito di Notaio Maria Gentile di Rho, in data 14/07/2006 N.° 82147/16716, trascritto a Milano 2, in data 01/08/2006 ai numeri 126316/66747.

Titolare/Proprietario: ……..(c.f. ……) proprietà per 1/1; proprietario dal 06/03/1983 (ante ventennio) al 14/07/2006 . In forza di compravendita - a rogito di Notaio Nocera di Rho, in data 22/07/1983 N.° 1059, trascritto a Milano 2, in data 27/07/1983 ai numeri 46480/37349.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo economico [A/3]

Note sulla conformità edilizia: **Il fabbricato è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.**

Dall'atto di compravendita si legge che"….il fabbricato di cui quanto in oggetto fa parte è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 e che, successivamente, non sono state realizzate opere che ne inibiscano la commerciabilità."

Firmato Da: MARTIGNON LUCA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 514030f9eac3ecf5c2669e4708c7b336

Ist. n. 3 dep. 22/06/2021

N.B.= dal sopralluogo non sono state rilevate tracce di modifiche apportate successivamente alla costruzione e/o difformità.

Pertanto SI dichiara la conformità edilizia .

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Abitazione di tipo economico [A/3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.° 23 del 17 giugno 2013.
Zona omogenea:	TUC - Territorio Urbano Consolidato. Ambiti residenziali di recente formazione a bassa intensità edilizia.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A/3]**

di cui al punto **A**

L'unità immobiliare oggetto di stima si trova al piano secondo di un fabbricato condominiale ed è così composta: ingresso con disimpegno, soggiorno-pranzo con accesso al balcone con affaccio su cortile interno, cucina anch'essa con accesso al balcone sopracitato, N.° 1 camere da letto ed un bagno.
Inoltre è presente come accessorio un locale cantina posto al piano seminterrato.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **…….- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: …… – Residente in ……..
……..all'atto della compravendita.
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **59,17.**
E' posto al piano secondo del condominio di via Arrigo Boito, 1 a Rho.
L'edificio è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967.
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa cm. 292.
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4.

Firmato Da: MARTIGNON LUCA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 514030f9eac3ecf5c2669e4708c7b336

Ist. n. 3 dep. 22/06/2021

Stato di manutenzione generale: Sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficienti condizioni edilizie e manutentive.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **probabilmente laterizio** condizioni: **Non verificabili**
Fondazioni	tipologia: **Non verificabile**
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **laterocemento** ubicazione: **vano scale interno al fabbricato** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **Non verificabili**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **Non verificabili**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **Non verificabili**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	Trattasi di un cancello carraio e portoncino pedonale in ferro e, con apertura elettrica, in buone condizioni. Ubicato sulla via Arrigo Boito. Inoltre portoncino di ingresso al fabbricato in alluminio e vetro con apertura elettrica a scatto.
Infissi esterni	tipologia: **ad anta semplice e doppia con tapparelle in plastica.** materiale: **legno con vetro singolo ad eccezione del serramento del bagno in ferro con vetro retinato.** condizioni: **sufficienti.** **Cassonetti in legno non coibentati.**
Infissi interni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato e vetro** condizioni: **sufficienti.**
Manto di copertura	materiale: **probabilmente laterizio** coibentazione: **Non rilevata** condizioni: **non verificate**
Pareti esterne	materiale: **muratura** coibentazione: **Non verificabile ma probabilmente assente** rivestimento: **intonaco con parti in mattoni del tipo paramano** condizioni: **buone.**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle in ceramica ad eccezione del bagno con marmette del tipo palladiana** condizioni: **discrete.**
Plafoni	materiale: **stabilitura e gesso** condizioni: **discrete.**

Firmato Da: MARTIGNON LUCA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 514030f9eac3ecf5c2669e4708c7b336

Ist. n. 3 dep. 22/06/2021

Portone di ingresso	tipologia: **anta a battente** materiale: **legno** accessori: **nessuno – non blindato** condizioni: **sufficienti** - Note: La descrizione è riferita al portoncino di primo accesso all'unità immobiliare posto al piano primo.

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **terrestre** condizioni: **non rilevabili** conformità: **Non è stato possibile verificarla.**
Ascensore	**Assente**
Citofonico	Tipologia**: audio.** Condizioni**: funzionante.** conformità: **Non è stato possibile verificarla.**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **Non è stato possibile verificarla.**
Fognatura	tipologia: **Non verificabile** rete di smaltimento: **tubi in PVC e gres** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **Non rilevata** condizioni: **funzionante** conformità: **Non è stato possibile accertarla.**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **funzionante** conformità: **Non è stato possibile verificarla.**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **funzionante** conformità: **Non è stato possibile verificarla.**
Telefonico	E' presente la sola predisposizione.
Termico	tipologia: **centralizzato** condizioni: **non è stato possibile verificarle** conformità: **Non è stato possibile verificarla.** - Note: E' presente una caldaia autonoma per la produzione di acqua calda sanitaria. Diffusori: **radiatori in ghisa.** **N.B. = al momento del sopralluogo effettuato il giorno 18/05/2021, l'impianto di riscaldamento non era in funzione.**

Firmato Da: MARTIGNON LUCA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 514030f9eac3ecf5c2669e4708c7b336

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Conformità	Non è stato possibile accertarla.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Conformità	Non è stato possibile accertarla.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Il calcolo della superficie è stato effettuato in base al D.P.R. N. 138/1998.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	Mq. 59,17	1,00	Mq. 59,17
		Mq. 59,17		**Mq. 59,17**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: Secondo semestre 2020

Firmato Da: MARTIGNON LUCA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 514030f9eac3ecf5c2669e4708c7b336

Ist. n. 3 dep. 22/06/2021

Zona: Rho

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): €. 1.200,00

Valore di mercato max (€/mq): €. 1.400,00

Accessori:

A

1. Balcone — posto al piano primo costituito da unico balcone

Sviluppa una superficie complessiva lorda di mq. 8,40 rilevati.
Valore a corpo: **€. 5.460,00**

B

1. Cantina — posta al piano seminterrato costituito da unico vano con finestra

Sviluppa una superficie complessiva lorda di mq. 13,06 rilevati.
Valore a corpo: **€. 5.000,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima si è basato sulla media ponderale dei valori espressi dagli indicatori correntemente assunti dall'Agenzia delle Entrate nella determinazione della stima degli immobili, ovverosia: mercato immobiliare telematico riferito ad unità con caratteristiche simili a quella in esame ed osservatorio del mercato immobiliare a cura dell'Agenzia del territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rho;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
Uffici del registro di Milano;
Ufficio tecnico di Rho;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare - secondo semestre 2020.

Parametri medi di zona per destinazione principale per lo stato conservativo normale è (€./mq.): €./mq. 1.300,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A/3]

Firmato Da: MARTIGNON LUCA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 514030f9eac3ecf5c2669e4708c7b336

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale	**Mq. 59,17**	€ 1.300,00	€ 76.921,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 76.921,00
Valore corpo	€ 76.921,00
Valore Accessori	€ 10.460,00
Valore complessivo intero	€ 87.381,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 87.381,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Residenziale	Mq. 59,17	€ 87.381,00	€ 87.381,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) **€ 4.369,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: **€0.000,00**

Spese condominiali scadute ed insolute nell'ultimo biennio: **€0.000,00**

8.6 Prezzo base d'asta del lotto " intero ":

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€. 83.012,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di " libero ": **€. 83.000,00**

Data generazione:
22-06-2021

L'Esperto alla stima
Arch. Luca Martignon

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
MARTIGNON LUCA GIUSEPPE architetto 12724

Firmato Da: MARTIGNON LUCA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 514030f9eac3ecf5c2669e4708c7b336

Ist. n. 3 dep. 22/06/2021

ELENCO ALLEGATI:

- All. N.° 01 - Verbale sopralluogo.pdf
- All. N.° 02 - Documentazione fotografica.pdf
- All. N.° 03 - Rilievo.pdf
- All. N.° 04 - Visura storica catastale.pdf
- All. N.° 05 - Planimetria catastale.pdf
- All. N.° 06 - Posizione condominio.pdf
- All. N.° 07 - Pignoramento.pdf
- All. N.° 08 - Estratto tabelle OMI.pdf
- All. N.° 09 - Verifica contratti locazione.pdf
- All. N.° 10 - Atto di compravendita.pdf
- All. N.° 11 - Certificazione notarile ventennale.pdf
- All. N.° 12 - Descrizione del bene.pdf
- All. N.° 13 - Ispezioni ipotecarie.pdf

Firmato Da: MARTIGNON LUCA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 514030f9eac3ecf5c2669e4708c7b336