

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

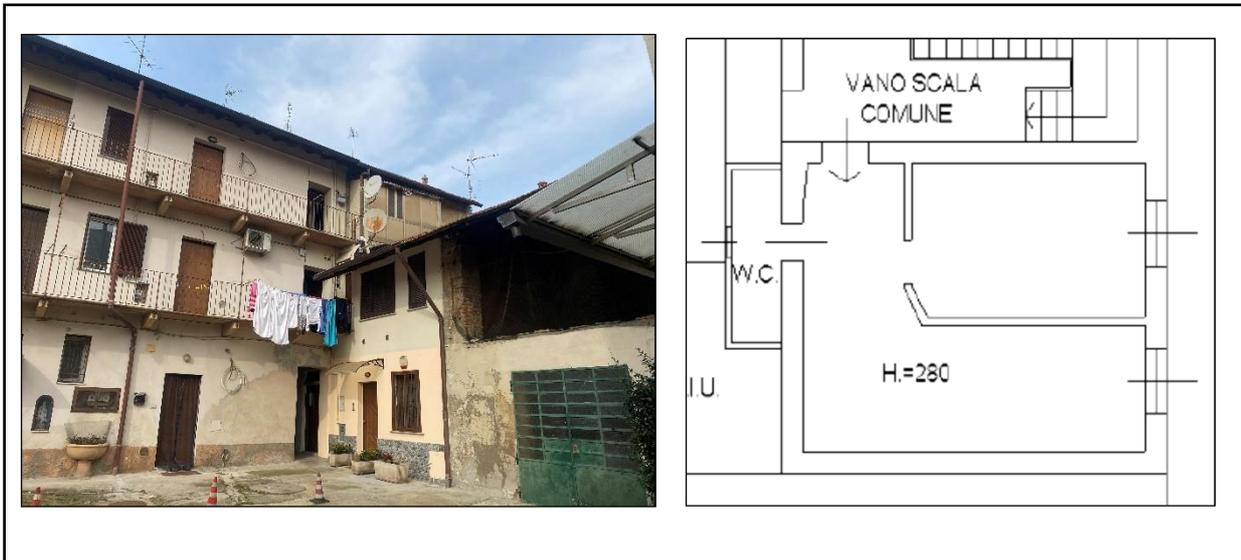
LA PRESENTE INTEGRA E SOSTITUISCE LA PRECEDENTE DEPOSITATA

RGE 935/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Rho piazza Chiesa, 2



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1.

Dati Catastali

Bene in Rho piazza Chiesa, 2

Abitazione

Categoria: **A4** [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **13**, particella **161**, subalterno **101**

Stato occupativo

Corpo unico: al sopralluogo mostrato dal Debitore ma non occupato.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

<u>Piena proprietà</u> - da libero:	€ 33.500,00
da occupato (non ricorre il caso):	€ 25.125,00



LOTTO UNICO

(Appartamento al piano secondo in contesto di corte)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

1.1. Descrizione del bene

ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Rho (MI) fraz. Terrazzano - piazza Chiesa n. 2 consistente in appartamento sito in contesto di corte, posto al secondo piano.

Composta da: soggiorno-cottura, camera e bagno.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza dell'atto di provenienza (vedi allegato 9) il Sig. acquista la piena proprietà del bene in oggetto.

Il sottoscritto ha richiesto presso il competente ufficio del Comune di Rho l'estratto per riassunto di matrimonio del Debitore – vedi allegato 13.

In merito allo stato civile il comune riferiva che: *"il soggetto risulta in anagrafe con stato civile "non definito".*

Non risulta a conoscenza di questo Ente l'esistenza di un eventuale matrimonio".

L'atto con cui viene acquistato l'immobile dal Debitore è stato stipulato in data 05/05/2008, il debitore dichiarava di essere di stato libero (vedi copia allegato 9).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di RHO come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

ABITAZIONE

Intestato: nato in .. il ... C.F. Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio **13**, particella **161**, subalterno **101**

dati classamento: cat. **A/4**; classe 3; consistenza 3 vani; Totale: 48 m², totale escluse aree scoperte: 48 m²; rendita € 193,67

indirizzo: Comune di Rho, piazza Chiesa n. 2 piano 2;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



1.4. Coerenze

da Nord in senso orario: mappale 83; altra unità immobiliare proprietà di terzi; prospetto su cortile comune al mappale 172 e ballatoio comune; vano scala comune ed infine mappale 155.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di RHO

Fascia/zona: Periferica

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo popolare

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: fermata bus che collega con stazione MM1 Rho-fiera a poche decine di metri, stazione MM1 Rho-fiera a circa 6km.

Principali collegamenti viabilistici: a 5 km circa dalla Autostrada A8 Milano-Varese casello Lainate-Arese

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Casa di corte con accesso pedonale e carraio da piazza Chiesa 2, da cui, attraverso il cortile interno si accede al vano scale, da qui attraverso le rampe delle scale si giunge all'ingresso dell'unità immobiliare del debitore. L'unità immobiliare si trova a piano secondo ed ultimo.

- struttura: muratura portante;
- facciate: rivestimento in intonaco e tinteggiatura;
- accesso: n.p.;
- androne: senza chiusure;
- scale: a rampe rivestite in pietra in scarso stato conservativo;
- ascensore: n.p.;
- servizio di portineria: n.p.;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarse.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 4 pianta appartamento e 5 rilievo fotografico)**ABITAZIONE**

Unità immobiliare sita in Rho (MI) fraz. Terrazzano piazza Chiesa n. 2 consistente in appartamento sito in contesto di corte posto al secondo piano.

Composta da: soggiorno-cottura, camera e wc.

Il locale wc è un volume realizzato in aderenza all'edificio in forza di Nulla Osta in data 06/02/1968.

La distribuzione interna rilevata alla data delle OP non corrisponde a quella rappresentata sui tipi edilizi depositati in Comune, né a quanto indicato nella planimetria catastale. A seguito dell'accesso atti effettuato, non risultano reperibili pratiche riferibili alla attuale distribuzione dei locali. Si veda quanto precisato in proposito al paragrafo 7 che segue.



Abitazione

- esposizione: doppio affaccio est-ovest;
- porta di accesso: a battente rivestita in legno;
- infissi esterni: legno con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: persiane in legno;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno ed in cucina fino h pensili. In bagno la tamponatura con l'esterno e realizzata in pannelli.
- pavimenti: laminato, ad eccezione del bagno che è in ceramica;
- impianto citofonico: n.p.;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo (caldaia non funzionante);
- acqua calda sanitaria: autonoma (caldaia non funzionante);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico e piatto doccia;
- impianto di condizionamento: n.p.;
- altezza netta dei locali: 2,45m nell'angolo cottura, 2,57m nel soggiorno, 2,63m nella camera. Nei locali sono installati dei controsoffitti. Le altezze sono inferiori al minimo di legge che è 2,70m. Si precisa che l'immobile è molto datato, ovvero costruito prima delle vigenti normative igienico edilizie.
- condizioni generali: scarse

2.4 Certificazioni energetiche

CORPO UNICO

Appartamento: lo scrivente ha effettuato ricerca presso il Catasto Energetico Regionale: non risultano registrati ACE o APE riferibili all'unità immobiliare in oggetto.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

IL CIS è previsto solo da una recente normativa del Comune di Milano.

Nel caso in oggetto l'immobile, sito in Rho, è molto datato e deteriorato. In particolare, le murature portanti e la copertura visibili dal vano scala adiacente la u.i. in oggetto, necessitano certamente di un controllo e verifica strutturale ai fini di accertarne la tenuta e far verificare da uno strutturista la necessità di eventuali rinforzi strutturali che allo scrivente appare necessaria.



3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 22/02/2021 (**all. 6 – Verbale del Custode**).

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dal Debitore esecutato, che si è dimostrato collaborativo e mostravano i documenti di identità.

Come riportato nel verbale redatto dal Custode – allegato 6 alla presente, l'esecutato dichiarava che la casa non era abitata, e che egli stesso dimorava –via

3.2 Esistenza contratti di locazione:

L'Agenzia delle Entrate comunicava che “non risultano contratti di locazione/comodato in essere registrati a nome del sig., in qualità di dante causa (**all. 7 – Lettera Agenzia delle Entrate**).

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott., che alla data del 13/11/2020 (**all. 8**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 9**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER

– Agenzia delle Entrate (**all. 10 e 11**) risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 di ... nato in ... C.F. ...

In forza di atto di compravendita in data 05/05/2008 rep. 80577/11977 notaio dott. Paolo De Martinis in Settimo M.se trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 30/05/2008 ai nn. 70412/39219.

Contro:

.....

4.2 Precedenti proprietà

- Al sig. l'immobile era pervenuto giusta atto di vendita con scrittura privata autenticata notaio Dott. Cirillo Oreste del 11/07/2003 rep. 10583 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 16/07/2003 ai nn. 108196/64920

Contro:

.....;



- Ai sigg. sopra generalizzati l'immobile era pervenuto giusta atto di vendita con scrittura privata autenticata notaio Dott. Saverio Romanelli del 21/12/1983 rep. 159332 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 18/01/1984 ai nn. 7034/5975

Contro:

....;

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione ipocatastale ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma notaio Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, che alla data del 13/11/2020 (**all. 8**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 9**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate (**all. 10 e 11**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna che risulti trascritta
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno che risulti trascritto.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Iscrizioni**
Ipoteca Volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di finanziamento rep. 800578/11978 in Notar Paolo De Martinis in data 05/05/2008 iscritta in data 30/05/2008 ai nn. 70413/17657. Finanziamento di € 105.000,00 durata anni 35, ipoteca € 210.000,00.
A favore:
...
Contro:
....
- **Pignoramenti**
Pignoramento del 28/09/2020 n. 11282 trascritto il 28/10/2020 ai nn. 119848/76182.
A favore:
...
Contro:
- **Altre trascrizioni**
Nessuna

....



▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. 10 e 11**) e rispetto al certificato notarile in atti (**all. 8**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattasi di immobile sito in corte. Non è stata rinvenuta alcuna informazione in merito alla costituzione di un condominio e nomina di amministratore. Il Debitore riferiva che non era nominato alcun amministratore.

6.1 Spese di gestione condominiale

n.d.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

Il fabbricato non è dotato di ascensore né di montascale. L'u.i. pignorata si trova al secondo piano.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Rho in nuclei di antica formazione.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12):

Il sottoscritto ha effettuato richiesta di accesso agli atti ai competenti uffici del comune di Rho, ed ha estratto copia di:

- Nulla Osta in data 06/02/1968 riguardante la realizzazione del bagno.

In merito agli atti di fabbrica, nulla risulta reperibile presso gli archivi comunali, circostanza prevedibile in quanto si tratta di edificio molto datato, risalente almeno ai primi del '900. **Certamente si tratta di un edificio costruito antecedentemente al 01/09/1967.**

7.2 Conformità edilizia:

Nell'atto di provenienza è dichiarato *che "che la costruzione del fabbricato del quale la porzione immobiliare in oggetto fa parte è iniziata anteriormente al giorno 1° settembre 1967;*

- che successivamente è stata rilasciata dal Comune di Rho autorizzazione per modifiche interne in data 20 luglio 1984 (Protocollo n. 16657);

- e che successivamente ancora non sono state apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi e/o concessori, anche in sanatoria".

Vedi allegato 9 - atto di provenienza.

Il sottoscritto ha effettuato accesso agli atti presso il Comune di Rho. La pratica n. 16657 del 1984



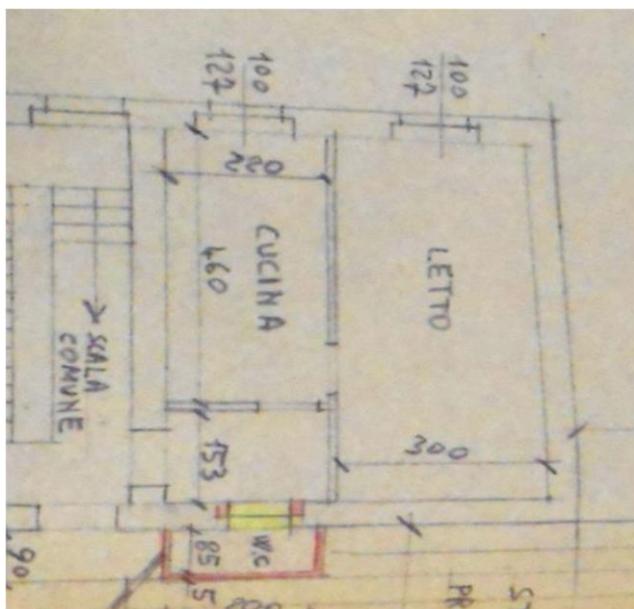
menzionata dall'atto di provenienza non risultava reperibile presso gli archivi comunali e non veniva messa a disposizione del sottoscritto.

Come specificato nel paragrafo precedente è stata rinvenuta solamente la pratica per la realizzazione del bagno del 1968.

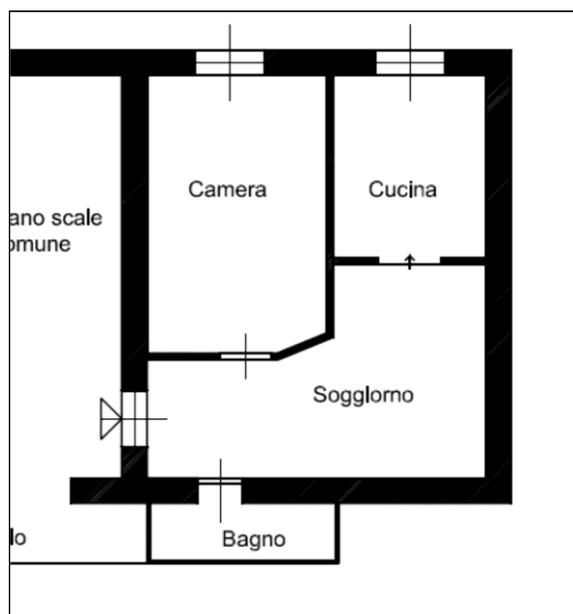
La distribuzione interna rilevata in sede di sopralluogo non corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati a tale sola pratica reperita, datata 1968.

Ad ogni modo, la pratica datata 1986 e non rinvenuta non poteva autorizzare l'attuale stato di fatto, in quanto esso non è conforme alle normative igienico-edilizie.

Si riportano di seguito lo stralcio della tavola grafica allegata al Nulla Osta, e il rilievo del sottoscritto.



Stralcio pratica edilizia reperita



Stato di fatto rilevato

La distribuzione interna attuale non è sanabile in quanto: in primo luogo non vi è un antibagno che divide il bagno dagli altri spazi di abitazione, in secondo luogo il soggiorno non è dotato di finestre, pertanto non possono essere rispettati i requisiti di aeroilluminazione naturale.

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi come da autorizzazione rilasciata. Dei costi relativi si terrà conto nella valutazione economica del bene.

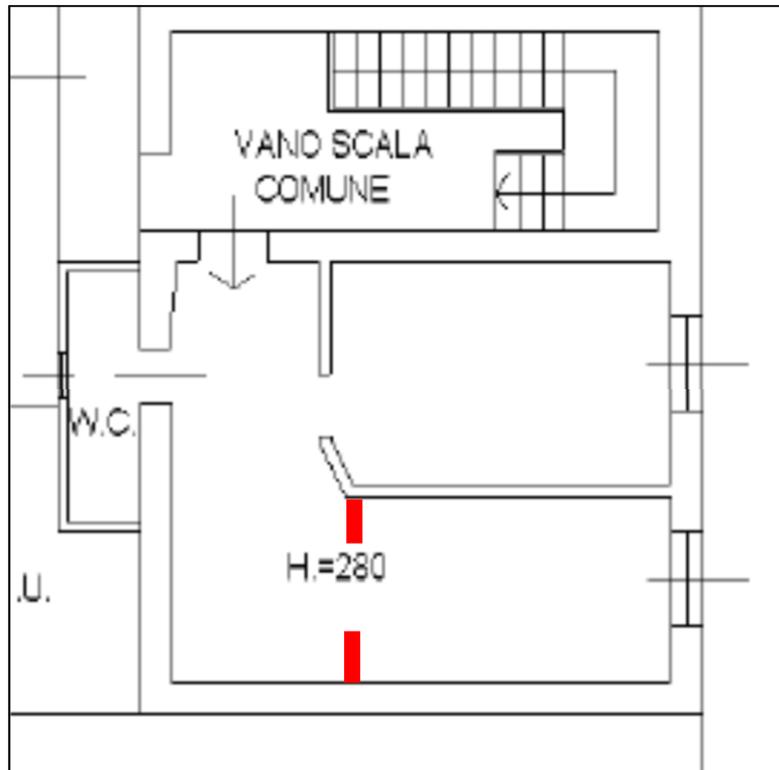
7.3 Conformità catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato si è riscontrata una lieve difformità: sono presenti due "spallette" in muratura tra la zona soggiorno e la zona cottura, come rappresentato in rosso nella planimetria che segue.

Si è rilevata inoltre la discrepanza tra l'altezza netta interna indicata nella scheda pari a m 2,80, e quelle rilevate alla data del sopralluogo al netto dei controsoffitti: 2,45m nell'angolo cottura, 2,57m nel soggiorno, 2,63m nella camera.



Il soffitto è stato controsoffittato, le altezze sono inferiori al minimo di legge che è 2,70m. Si precisa che l'immobile è molto datato, ovvero costruito prima delle vigenti normative igienico-edilizie.



Stralcio scheda catastale con rappresentazione modifiche interne

Come già esposto al paragrafo 7.2 precedente, ai fini della regolarità edilizia è necessario ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato. Conseguentemente, dovrà essere adeguata la planimetria catastale.

Di tutto quanto sopra, in merito alla regolarità edilizia e catastale, si terrà conto nella valutazione economica del bene.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità, è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	44,5	100%	44,5
		44,5		44,5
		mq. lordi		mq. commerciali



9. STIMA

9.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2020 - Periferia/RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE LUCERNATE - FIERA
quotazioni di abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale
da 1.200 €/mq. a 1.400 €/mq.
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi
Listino 2 del 2020 - Provincia - Settore NORD-OVEST - RHO
Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
valore di compravendita prezzo da 850 €/mq. a 1.000 €/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare	A4	44,5	€ 898,88	€ 40.000,00
				€ 40.000,00



9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

LOTTO UNICO

• Valore piena proprietà (appartamento CORPO UNICO)	€ 40.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 2.000,00
• Opere di ripristino tramezzature interne come da stato autorizzato - indicative, suscettibili di variazioni anche sostanziali in funzione della concorrenza di mercato ed eventuali imprevisti; aggiornamento scheda catastale	-€ 3.000,00
• Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e dichiarazioni di conformità impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili	-€ 1.500,00
	€ 33.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 33.500,00 arrotondato
--	--

Solo per completezza. Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 25.125,00
---	-------------

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente - pignorato l'intero diritto reale - quota di 1/1.

Il sottoscritto Arch. Rossana Bettera dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.



Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza

l'Esperto Nominato

arch. Rossana Bettera

Milano 21 aprile 2021

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A4
- all. 3.** visura storica catastale A4
- all. 4.** pianta appartamento da rilievo metrico
- all. 5.** rilievo fotografico
- all. 6.** verbale di sopralluogo del Custode
- all. 7.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 8.** certificato notarile
- all. 9.** titolo di provenienza
- all. 10.** ispezione ipotecaria per immobile A4
- all. 11.** ispezione ipotecaria per nominativo Debitore
- all. 12.** Copia pratica edilizia consultata
- all. 13.** comunicazione in merito allo stato civile
- all. 14.** certificato di residenza
- all. 15.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 16.** giuramento dell'esperto
- all. 17.** Copia privacy della perizia

