

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1027/2020

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Simona Caterbi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento ad uso abitazione in RHO (MI),
in via A. Volta n.10/12, con annessi cantina e vano autorimessa



Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277

C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in RHO (MI), via Alessandro Volta 10/12

Categoria: - appartamento: A3 [Abitazioni di tipo economico]

- cantina: C2 [Magazzini e locali di deposito]

- autorimessa: C6 [stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: - appartamento: fg. 18, particella 621, sub. 711

- cantina: fg. 18, particella 621, sub. 712

- autorimessa: fg. 18, particella 1048, sub. 3

Stato occupativo

al sopralluogo abitato dalla debitrice

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 228.000

da occupato: non ricorre il caso

ALLEGATI

A) Rilievo fotografico, planimetrie

B) Documentazione catastale

C) Elenco formalità

D) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate

E) Atto di provenienza

F) Titoli edilizi

G) Comunicazioni del Condominio

H) Regolamento di Condominio

I) Verbale di sopralluogo

LOTTO UNICO

(Appartamento ad uso abitazione con annessi cantina e vano autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di RHO (MI), via Alessandro Volta n.10/12, appartamento ad uso abitazione al piano secondo composto da tre locali, cucina, oltre servizio e balcone, con annessi un vano di cantina al piano interrato ed un vano ad uso autorimessa al piano terreno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** degli immobili, in capo a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di RHO come segue:

Intestatari:

- [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Appartamento:

dati identificativi: **fg. 18, particella 621, sub. 711**

dati classamento: Cat. A/3; Cl. 4; 5 vani; Sup. catast. totale 85 mq.; Rendita €. 477,72

indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 10 piano: 2

Cantina:

dati identificativi: **fg. 18, particella 621, sub. 712**

dati classamento: Cat. C/2; Cl. 1; 5 mq.; Sup. catast. totale 7 mq.; Rendita €. 14,46

indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 10 piano: S1

Autorimessa:

dati identificativi: **fg. 18, particella 1048, sub. 3**

dati classamento: Cat. C/6; Cl. 8; 12 mq; Sup. catast. 12 mq.; Rendita €. 86,76

indirizzo: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 10 n. 12 piano: T

NOTE:

- In forza di scheda di divisione registrata all'U.T.E. di Milano il **10.09.2003** al n. 48221 - protocollo n. 707143 - il **subalterno 13 (tredici) del mappale 621** (seicentoventuno) è stato soppresso ed ha assunto i nuovi subalterni **706** (settecentosei) e **707** (settecentosette);

- in forza di scheda di fusione registrata all'U.T.E. di Milano il **04.07.2005** al n.92937 - protocollo n. MI0510756 - i predetti subalterni **706** (settecentosei) e **705** (settecentocinque) del mappale 621 (seicentoventuno) sono stati soppressi ed hanno assunto il nuovo subalterno **710** (settecentodieci);

- in forza di scheda di divisione registrata all'U.T.E. di Milano il **30.01.2009** al n. 6267 - protocollo n. MI0072558 - il predetto subalterno 710 (settecentodieci) del mappale 621 (seicentotrentuno) è stato soppresso ed ha assunto gli attuali subalterni **711** (settecentoundici) e **712** (settecentododici);

- in forza di scheda di diversa distribuzione degli spazi interni registrata all'U.T.E. di Milano il **21.04.2009** al n. 28780.1/2009 - protocollo n. MI0335632 - è stata variata la distribuzione interna del predetto subalterno **711** (settecentoundici).

1.4. Coerenze

dell'appartamento: in linea di contorno, da nord in senso orario: altra unità, cortile comune su due lati, passaggio comune;

della cantina: in linea di contorno, da nord in senso orario: cortile comune, enti comuni, passaggio comune, enti comuni;

dell'autorimessa: in linea di contorno, da nord in senso orario: altra unità, cortile comune, altra unità, proprietà di terzi.

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

NESSUNA.

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di RHO (MI)

Fascia/zona: Centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: giardini pubblici, Scuola Primaria "S. D'Acquisto", Itis "S.Cannizzaro", Liceo delle Scienze Umane ed Economico Sociale "Clemente Rebora", uffici pubblici, attività commerciali.

Principali collegamenti pubblici: a circa 300 mt. fermata autobus urbano; a circa 800 metri, stazione ferroviaria Rho della linea Trenord

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 Km svincolo A50

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso condominiale si compone di un edificio per abitazioni articolato in due corpi di fabbrica collegati mediante il corpo scala con ballati e due ascensori, oltre cortile circostante e un corpo basso in fondo al cortile, in cui sono le autorimesse disposte in batteria. L'edificio per abitazioni presenta altezza variabile, di 9 piani fuori terra, il corpo arretrato, e di 7 piani fuori terra, il corpo avanzato. L'appartamento e la cantina in oggetto si trovano nel corpo avanzato, rispettivamente al piano secondo (terzo fuori terra) ed al piano interrato. L'autorimessa, invece, si trova nel corpo di fabbrica basso sul fondo del cortile.

La costruzione del complesso edilizio risale agli anni '60 del secolo scorso.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco e campiture decorative rivestite in mattoncini e lastre di pietra;

- accesso: ampio androne con vetrate e portoncino metallico, presidiato da una portineria attiva;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: n°2 presenti;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo signorile, posta al piano secondo (terzo fuori terra), composta da due locali e servizi.

Cantina al piano interrato.

Un box per autorimessa nel corpo di fabbrica in fondo al cortile.

Appartamento:

- esposizione: doppia, verso Sud e verso Est;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta; in angolo cottura in ceramica;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in alluminio senza taglio termico, con vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in tamburato effetto legno sbiancato con specchiatura in vetro satinato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni con contatori di calorie;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in angolo cottura;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso, bidè, vasca;
- altezza dei locali: fino a m. 3,02 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Cantina:

- pareti: finitura rustica;
- pavimenti: battuto di terra;
- porta d'accesso: porta in lamiera metallica con lucchetto;

Autorimessa:

- chiusura manuale con due ante battenti metalliche con serratura;
- ingresso comodo;
- pareti e soffitti intonacati, pavimento in battuto di cemento.

2.4. Breve descrizione della zona

L'edificio è in una zona centrale, ben dotata di servizi di vario genere, la micro zona è

tranquilla.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state rinvenute certificazioni degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rinvenuto

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo peritale, effettuato il 27/07/2021, eseguito in collaborazione con il Custode Giudiziario nominato, è stato possibile constatare che l'appartamento è utilizzato dalla Debitrice esegutata, che vi abita con la propria figlia minore, mentre il Debitore esegutato non abita più lì.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto della procedura ed aventi gli esecutati quali danti causa, come comunicato dall' UT Milano 6 dell' Agenzia delle Entrate con e-mail del 01/07/2021.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

[REDACTED] RHO il [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] RHO il 14/07/1972, CF. [REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Agli esecutati [REDACTED] gli immobili in oggetto sono pervenuti in proprietà per 1/2 ciascuno in comunione legale per atto di compravendita del **12/02/2009** notaio Antonio PRIVITERA di Pieve Emanuele rep. 4335/2835, registrato, trascritto a Milano 2 il [REDACTED] nn. 19587/11382 da potere di [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

Part.1048 Sub.3 (autorimessa):

- alla suddetta Sig.ra [REDACTED] tale immobile era pervenuto per successione testamentaria di [REDACTED] nato a RHO il 11/11/1943, codice fiscale [REDACTED] deceduto il **24/03/2008** giusta dichiarazione di successione del 27/10/2008 registrata a RHO rep 931/2008/8 e trascritta il 04/02/2010 ai nn. 12789/7240. Risulta l'accettazione espressa di eredità trascritta il 17/10/2008 ai nn. 155194/99339 (verbale di pubblicazione di testamento olografo a rogito dottor Vincenzo Pessina, Notaio in Rho, in data 16 ottobre 2008 nn. 40719/13700 rep., registrato a Rho il 16 ottobre 2008 al n. 4031 serie 1T);

- per successione di [REDACTED] deceduta il 11/01/1983 giusta denuncia n. 173 vol 125 registrata a RHO e trascritta il 11/02/1985 ai n. 8251/6557;

Part.621 Sub.711 (appartamento) e Part.621 Sub.712 (cantina):

già part. 621 sub. 710 (ex 651 sub.705 e 621 sub.706)

- alla suddetta Sig.ra [REDACTED] tali immobili erano pervenuti per la predetta successione testamentaria [REDACTED]. Risulta l'accettazione espressa di eredità trascritta il 17/10/2008 ai nn. 155194/99339 come già innanzi detto;
- a **GRASSI Cesare** erano pervenuti come segue:
 - la **intera** part.621/706 e quota di **21,58/1000** di part.621/705, per la predetta successione di SOMMARUGA Maria trascritta il 11/02/1985;
 - la restante quota di **978,42/1000** di part.621/705, per atto di permuta del **31/03/2005** notaio MARIA GENTILE di RHO rep 79425 trascritto il **30/04/2005** ai n. 61915/32082 da potere di RIVA CARLA nata a Rho il 07/06/1943 Codice fiscale RVICRL43H47H264Q, BANFI ELENA VITTORIA nata a Milano il 03/08/1970 Codice fiscale BNFLVT70M43F205F, BRENNIA NICOLA nato a Milano il 22/09/1961 Codice fiscale BRNNCL61P22F205L, CARNOVALI LUIGI nato a Pregnana Milanese il 03/03/1936 Codice fiscale CRNLGU36C03H026I, CARUGO LUIGIA nata a Milano il 22/11/1932 Codice fiscale CRGLGU32S62F205I, CATTANEO BIANCA nata a Rho il 01/05/1934 Codice fiscale CTBNC34E41H264I, CATTANEO RITA nata a Rho il 06/02/1943 Codice fiscale CTRTI43B46H264F, CATTANEO VIRGINIO nato a Rho il 18/03/1939 Codice fiscale CTVGN39C18H264Z, CAZZULO FRANCESCO nato a Roddi il 21/09/1938 Codice fiscale CZZFNC38P21H472Y, BERTONE RENATA nata a Caluso il 15/06/1944 Codice fiscale BRTRNT44H55B435F, CHEMINI SILVANA nata a Urgnano il 12/12/1927 Codice fiscale CHMSVN27T52L502G, CHIERICHETTI STEFANO nato a Olgiate Olona il 13/09/1936 Codice fiscale CHRFSN36P13G028M, PAVEL CARLA nata a Varzo il 16/01/1941 Codice fiscale PVACRL41A56L691I, CROCI MARIA LUISA nata a Nerviano il 06/09/1944 Codice fiscale CRCMLS44P46F874G, D'ANGELO REMO nato a Bussi sul Tirino il 25/04/1938 Codice fiscale DNGRME38D25B294F, SOMMARUGA MARIAGABRIELLA nata a Rho il 02/02/1942 Codice fiscale SMMMGB42B42H264N, DE FAVERI MARIA RITA nata a Farra di Soligo il 10/10/1948 Codice fiscale DFVMRT48R50D505R, BISCARO ALBERTO GUIDO nato a Rho il 19/06/1974 Codice fiscale BSCLRT74H19H264S, BISCARO GIORGIO nato a Rho il 01/02/1979 Codice fiscale BSCGRG79B01H264S, BISCARO MIRKO ALESSIO nato a Rho il 19/03/1977 Codice fiscale BSCMKL77C19H264W, DEIDDA ELENA nata a San Sperate il 23/10/1925 Codice fiscale DDDLNE25R63I166I, DEIDDA ASSUNTA nata a San Sperate il 23/10/1925 Codice fiscale DDDSNT25R63I166E, GIUDICI ROBERTO nato a Milano il 21/01/1963 Codice fiscale GDCRRT63A21F205H, ESPOSITO RAFFAELE nato a Rho il 30/03/1971 Codice fiscale SPSRFL71C30H264E, INTROIA CARMELINA nata a Rho il 08/09/1972 Codice fiscale NTRCML72P48H264U, VENTURI MIRIAM nata a Rho il 10/07/1955 Codice fiscale VNTMRM55L50H264U, MAESTRI EMILIO nato a Milano il 12/05/1949 Codice fiscale MSTMLE49E12F205W, MAZZONI PAOLA nata a Rho il 12/09/1960 Codice fiscale MZZPLA60P52H264K, MUGERLI FRANCO nato a Rho il 27/05/1950 Codice fiscale MGRFNC50E27H264X, ORIANI LUISA nata a Milano il 14/11/1930 Codice fiscale RNOLSU30S54F205B, PANDINI STEFANO nato a Milano il 05/02/1961 Codice fiscale PNDSFN61B05F205P, PANDINI MASSIMO nato a Milano il 17/08/1958 Codice fiscale PNDMSM58M17F205J, RADICE LUCA nato a Rho il 10/08/1971 Codice fiscale RDCLCU71M10H264N, RE CECCONI CECILIA nata a Rho il 06/07/1953 Codice fiscale RCCCCL53L46H264V, ROCCO LEONARDO nato a Crotone il 20/05/1959 Codice fiscale RCCLRD59E20D122D, RONDENA MARISA nata a Rho il 18/12/1944 Codice fiscale RNDMRS44T58H264O, SARDO PIETRO nato a Rho il 02/10/1965 Codice fiscale SRDPTR65R02H264M, SCAPINO SERGIO nato a Caluso il 18/09/1956 Codice fiscale SCPSRG56P18B435N, PASIANOTTO DANIELA nata a Concordia Sagittaria il 12/06/1956 Codice fiscale PSNDNL56H52C950U, SOMMARUGA FRANCA nata a Rho il 27/03/1939 Codice fiscale SMMFNC39C67H264K, SOMMARUGA GIUSEPPINA nata a Rho il 24/01/1933 Codice fiscale SMMGPP33A64H264P, ROSSI MARCO nato in Iran il 17/12/1959 Codice fiscale RSSMRC59T17Z7224Z, ROSSI MARINA nata a Rho il

24/10/1965 Codice fiscale RSSMRN63R64F264J, TURACCHI ROBERTO nato a Roccastrada il 02/10/1959 Codice Fiscale TRCRRT59R02H449A, BARBIERI GIOVANNA nata a Rho il 30/08/1962 Codice fiscale BRBGNN62M70H264W, SACRATO LUISELLA nata a Bagnolo di Po il 10/02/1939 Codice fiscale SCRLLL39B50A574V, VIGANO' PIERANGELO nato a Rho il 02/09/1939 Codice fiscale VGPNPG39P02H264Y, SOMMARUGA ANGELA nata a Rho il 17/10/1942 Codice fiscale SMMNGL42R57H264T, SHAKIB SAID nato a Milano il 12/03/1975, SLAMA MARINA nata a Milano il 21/06/1954 Codice fiscale SLMMRN54H61F205H, VITELLO MAURO nato a Vizzolo Predabissi il 26/05/1987 Codice fiscale VTLMRA87E26M102S, ALTARE GEMMA nata a Dogliani il 11/07/1948 Codice fiscale LTRGMM48L51D314J, PISONI GIAN LUCA nato a Rho il 29/09/1968 Codice fiscale PSNGLC68P29H264Z, BIANCHINI ROBERTA nata a Rho il 06/06/1970 Codice fiscale BNCRRT70H46H264M, PASCALE ANTONIO nato a Rho il 06/06/1972 Codice fiscale PSCNTN72H06H264O, AMODIO DIANA nata a Rho il 06/01/1970 Codice fiscale MDADNI70A46H264N, BRUNETTI CESARE nato a Verona il 22/10/1929 Codice fiscale BRNCSR29R22L781D, BAROZZI ELIANA nata a Spilamberto il 06/07/1932 Codice fiscale BRZLNE32L46I903N, CALONI MARIA PIA nata a Milano il 03/09/1936 Codice fiscale CLNMRP36P43F205R, COMUNE DI RHO con sede a Rho Codice fiscale 00893240150 e FONDAZIONE RHODENSE - O.N.L.U.S, ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITÀ SOCIALE - ENTE MORALE DI DIRITTO PRIVATO con sede a Rho Codice fiscale 86503120155;

- precedenti passaggi come da Certificazione notarile a firma della dott.ssa Giulia Mesina Vitrano, Notaio in Corleone, depositata agli atti della presente procedura, che si intende qui trascritta.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate alla data del **29/09/2021** si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
NESSUNA
- **Misure Penali**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
NESSUNO
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nel succitato atto di provenienza ai debitori eseguiti si rinviene quanto segue:

"I componenti fanno pieno riferimento ai patti e condizioni convenuti o richiamati nell'atto di permuta in autentiche Notaio Maria Gentile in data 31 marzo 2005 n.78365, 79423 e 79425 rep., e nell'atto a rogito dottor Alessandro Maffi, Notaio in Milano, in data 11 dicembre 1965 n. 120324/13811 rep., meglio citati nelle premesse, dal quale ultimo si evince in particolare, e per quanto ancora d'attualità, che:

° ai beni in contratto compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa sugli enti comuni dello stabile in ragione di millesimi 1,550 (uno virgola cinquecentocinquanta) per l'autorimessa con obbligo di contribuire alle spese di riscaldamento in ragione di millesimi 0,883 (zero virgola ottocentoottantatre);

° i danti causa mediati si riservano il diritto di comproprietà di tutti i muri di fabbrica e di cinta che

sorgono in confine con le adiacenti proprietà, con facoltà di disporre liberamente. I medesimi si riservano, inoltre, il diritto di convenzionare con le proprietà limitrofe eventuali comunioni di cortili;

° sono di proprietà dei predetti danti causa le terrazze di copertura delle parti non occupate dai servizi di uso comune, con facoltà in capo agli stessi di venderli ad altri condomini."

Eventuali note: NESSUNA

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

• Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta in data **24/02/2009** - Registro Particolare 3792 Registro Generale 19588, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del notaio PRIVITERA ANTONIO, Repertorio 4336/2836 del 12/02/2009, Capitale euro 193.274,00 ipoteca euro 386.548,00 durata 30 anni

- a favore di: **BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A.**, con sede a NOVARA Codice fiscale 01848410039 (Domicilio ipotecario eletto in Novara, Via Negroni n.12), proprietà per 1/1;

- contro:

[REDACTED] Proprietà per 1/2
in regime di comunione dei beni

[REDACTED] Proprietà per 1/2
in regime di comunione dei beni

gravante sulla piena proprietà per l'intero degli immobili in oggetto

• Pignoramenti

Pignoramento notificato in data 14/09/2020 n. 11646 dall'Ufficiale Giudiziario di Milano, trascritto in data **15/10/2020** - Registro Particolare 71552 Registro Generale 112942

- a favore di: **RED SEA SPV SRL** con sede a Conegliano (TV) codice fiscale 04938320266;

- contro:

[REDACTED] Proprietà per 1/2;

[REDACTED] Proprietà per 1/2.

gravante sulla piena proprietà per l'intero degli immobili in oggetto

• Altre trascrizioni

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal geom. P.F. Nicelli con sede in Via Giovanni Della Croce, 16 20017 Rho (Mi), che ha fornito il Regolamento di Condominio e le informazioni che seguono.

6.1. Spese di gestione condominiale

Gest. ord. 2019/2020 € 1.911,34

Gest. ord. 2020/2021 € 2.476,12

Esiste una posizione debitoria nei confronti del Condominio pari a €. 4.492,18

Non sono state deliberate per il momento delle spese straordinarie

Al momento non vi sono cause pendenti e debiti del Condominio verso i fornitori

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNO

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì, previa esecuzione di lavori di adeguamento dell'androne condominiale con un montascale che consenta di raggiungere la prima fermata dell'ascensore.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare fu assistita dal titolo edilizio Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 26/11/1963.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 26/11/1963 PE 13.326;
- Aggiornamento del progetto prot. 6675 del 18/05/1965;
- Certificato di collaudo statico depositato in Prefettura il 01/04/1965 n°A3312;
- Richiesta di Agibilità in data 18/05/1965 prot. n°6674 con parere favorevole del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario del 22/05/1965;
- DIA 19/02/2009 prot. 8851 con Comunicazione di inizio lavori prot. 14960 del 24/03/2009 e priva della comunicazione di fine lavori. Si evidenzia che, secondo una prassi diffusa al tempo, sulle tavole di progetto depositate in Comune in allegato alla DIA non veniva apposto alcun visto Comunale.

7.2. Conformità edilizia:

A seguito dell'accesso agli atti svolto presso il Comune di Rho è stato possibile constatare che:

- con riferimento all'appartamento, il titolo edilizio più recente è la DIA 19/02/2009, pertanto rispetto alla stessa sarà condotta la verifica della conformità edilizia;
- con riferimento alla cantina ed all'autorimessa, invece, le stesse furono edificate in data antecedente al 01/09/1967 e non furono oggetto di altri titoli edilizi successivi. Pertanto, la valutazione della conformità edilizia sarà eseguita con riferimento all'atto di fabbrica Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 26/11/1963 PE 13.326.

Con riferimento all'appartamento al piano secondo, dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati alla DIA 19/02/2009, si rileva che lo stesso è conforme.

Si segnala, tuttavia, che l'ampiezza della porta del bagno è inferiore allo standard normativo, ai sensi del punto 4.1.1 e punto 8.1.1 del DM 236 del 1989;

Con riferimento alla cantina al piano seminterrato, dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati all'atto di fabbrica si rilevano le seguenti criticità:

- difforme esecuzione di tavolati di confine e formazione di porta d'ingresso.

Con riferimento all'autorimessa al piano seminterrato, dal raffronto dello stato di fatto con i grafici allegati all'atto di fabbrica, si rileva che la stessa è conforme.

Nella grafica che segue si riportano i raffronti dello stato di fatto delle unità rispetto ai rispettivi titoli edilizi vigenti.

<p>Rilievo appartamento al piano secondo</p>	<p>Planimetria allegata alla DIA 19/02/2009</p>
<p>Cantina al piano seminterrato come da scheda catastale</p>	<p>Planimetria allegata al Nulla Osta del 26/11/1963 PE 13.326</p>
<p>Rilievo autorimessa al piano seminterrato</p>	<p>Planimetria allegata al Nulla Osta del 26/11/1963 PE 13.326 individuazione dell'unità</p>

A parere dello scrivente e salvo differenti interpretazioni dei tecnici comunali preposti, è possibile inquadrare le criticità elencate come segue.

Le criticità inerenti alla cantina, per quanto non in contrasto con le norme igieniche e con le indicazioni del Regolamento Edilizio vigente, possono essere ritenute di natura secondaria e

pertanto sanabili mediante una pratica di CILA a sanatoria, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, con il pagamento della sanzione di € 1.000,00.

La criticità inerente alla larghezza della porta del bagno dell'appartamento deve essere eliminata con idoneo intervento di adeguamento.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

7.3. Conformità catastale

Non si rilevano difformità tra le schede catastali e le unità oggetto di verifica.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	82,9	100%	82,9
balconi	mq.	5,2	30%	1,5
cantina	mq.	6,4	20%	1,3
autorimessa	mq.	13,7	50%	6,8
		108,1		92,5

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 del bene 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

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2020.
- Borsino immobiliare.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione signorile con Cantina e Autorimessa	A3 C2 C6	92,5	€ 2 700,00	€ 249 750,00
				€ 249 750,00

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

• VALORE LOTTO 001	€ 249 750,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 12 487,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2 000,00
• Riduzione del valore per lo stato d'uso e manutentivo dell'immobile. Si stima per lavori di adeguamento necessari. Si stima indicativamente:	-€ 3 000,00
• Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio	-€ 4 400,00
 <u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	 € 227 862,50
arrotondato	€ 228 000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

IMMOBILI NON LOCATI

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

IMMOBILI INTERAMENTE PIGNORATI

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini 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 ossequio.

Milano li: 01/10/2021

l'Esperto Nominato