

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1085/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

Immobili siti in Rho (MI), via Petrarca civ. 78



INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Rho (MI), Via Petrarca civico 78

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 16, particella 441, subalterno **703**.

Corpo B

Beni in Rho (MI), Via Petrarca civico 78

Categoria: C2 [Cantina]

Dati Catastali: foglio 16, particella 441, subalterno **704**.

Stato occupativo

Corpo A e B: libero al decreto di trasferimento.

Contratti di locazione in essere

Corpo A e B: Nessuno

Comproprietari

Corpo A e B: Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 61.300,00

da occupato: € 49.000,00



LOTTO 1

(Abitazione e cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Rho (MI) in via Petrarca civico 78, appartamento di tipo economico ubicato al primo piano composto da soggiorno, cucinino, camera da letto, disimpegno e bagno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile intestato a

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rho (MI) come segue: (all.1)

Intestati: A proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 16 part. 441 sub. 703**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3 vani, Sup. Catastale 51 mq, escluse aree scoperte 50 mq, Rendita: € 201,42

Indirizzo: Via Francesco Petrarca n. 78, piano 1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Istrumento (atto pubblico) del 17/04/1997 in atti dal 06/03/2000 (n. 21114.1/1997)
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Sostituzione riferimenti in mappa del 12/01/1987 in atti dal 27/03/1997 e classamento istanza 1545/97 (n.3064.2/1987).

1.4. Coerenze

Da nord in senso orario: veranda comune, ingresso comune e appartamento di terzi, cortile comune, cortile comune e vano scala.

Note: si evidenzia che sulla planimetria catastale l'unità immobiliare è stata rappresentata con orientamento errato rispetto al nord geografico.

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

Nessuna.



CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Rho (MI) in via Petrarca civico 78 locale ad uso deposito/cantina ubicato in corpo staccato al piano terreno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile intestato a

Eventuali comproprietari: Nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)

Intestati: proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 16 part. 441 sub. 704**

dati classamento: Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 4mq, Rendita: € 11,57

Indirizzo: Via Francesco Petrarca n. 78, piano T

Dati derivanti da:

- Istrumento (atto pubblico) del 17/04/1997 in atti dal 06/03/2000 (n. 21114.1/1997)
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Sostituzione riferimenti in mappa del 21/02/1991 in atti dal 27/03/1997 e classamento istanza 1545/97 (n.103611.3/1991).

1.4. Coerenze

Da nord in senso orario: altra proprietà di terzi al mappale 440, cortile comune, cantina di terzi, altra proprietà di terzi al mappale 403.

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

Nessuna.

1 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Corpo A e B:

In Comune di Rho (MI)

Fascia/zona: Centrale/CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili



Urbanizzazioni: l'immobile in esame è ubicato nel quadrante sud-ovest del Comune di Rho, al confine con la zona industriale, a circa 1 km dal nucleo storico del Comune di Rho. L'area è dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie, ma la presenza di esercizi di vicinato è da ritenersi piuttosto scarsa.

Servizi offerti dalla zona: Uffici pubblici in genere.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea (200mt); Stazione ferroviaria (1,5 km).

Collegamento alla rete autostradale: Tangenziale Ovest di Milano e Autostrada dei Laghi.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

Corpo A e B:

I beni oggetto di stima sono inseriti all'interno di un piccolo fabbricato edificato nella prima metà degli anni '60.

L'edificio è libero su quattro lati ed è circondato da un ampio giardino, in parte destinato a verde, all'interno del quale insistono in corpo staccato due fabbricati di un piano fuori terra disposti rispettivamente sul lato est e sul lato ovest dell'edificio principale adibiti a box e locali ad uso deposito.

L'edificio è a destinazione d'uso residenziale ed è costituito complessivamente da un piano seminterrato e tre piani fuori terra (rialzato, primo e sottotetto).

Oggetto del pignoramento è un appartamento ubicato al piano primo (Corpo A) con pertinenziale locale ad uso deposito/cantina al piano terra (Corpo B).

L'unità immobiliare è raggiungibile attraverso il vano scala condominiale, ubicato sul fianco ovest del fabbricato, e un ballatoio di distribuzione verandato ubicato al piano primo.

- struttura: non è stato possibile reperire informazioni certe in merito alla tipologia delle strutture del fabbricato. Da quanto visionato in loco, si presume che le strutture portanti siano costituite da travi e pilastri in cemento armato e solai in laterocemento;
- facciate: intonacate al civile e tinteggiate. Il piano seminterrato è caratterizzato da una zoccolatura con intonaco al rustico che, in corrispondenza del prospetto lato cortile, si presenta in avanzato stato di degrado. Nel complesso tutte le facciate dell'edificio sono visibilmente ammalorate, con presenza di variazioni cromatiche e porzioni di intonaco in fase di distacco.
- accesso: Il lotto è circondato da una recinzione di ferro dotata di un ingresso pedonale e due ingressi carrai, tutti prospicienti via Petrarca. L'accesso al fabbricato avviene attraverso un vano scala comune ubicato sul fianco laterale del fabbricato.
- scala interna: scala condominiale a rampe parallele e ballatoio di distribuzione al piano primo;
- ascensore: non presente.
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione delle facciate, delle parti comuni e in generale dell'intero stabile è da ritenersi mediocre.



2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Corpo A:

Abitazione di tipo popolare ubicata al primo piano, senza ascensore, composta da soggiorno/pranzo, cucinino, disimpegno, bagno e camera da letto. L'appartamento è dotato di un balcone prospiciente via Petrarca, con accesso dal soggiorno.

- esposizione: doppia. A sud, su via Petrarca e a nord verso il cortile interno;
- pareti e plafoni: in bagno e nel cucinino le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica. Le restanti pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. I plafoni sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. In corrispondenza del plafone della camera da letto si rileva la presenza di ampie zone con intonaco sfogliato;
- pavimenti: in graniglia, tipici degli anni '60, con tinte chiare nella zona giorno e nella camera e di colore nero nel bagno;
- infissi esterni: alcuni in legno con vetro singolo, altri in alluminio con doppi vetri, ma non di recente realizzazione;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno e vetro con apertura a battente;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaietta murale a gas ubicata nel cucinino e diffusione di calore tramite radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas;
- servizi igienico: bagno attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 3m circa;
- condizioni generali dell'appartamento: finiture interne e dotazioni impiantistiche originarie in stato di manutenzione e conservazione mediocre.

Corpo B:

Locale ad uso cantina ubicato in corpo staccato al piano terra. In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno del locale in quanto l'esecutato ha riferito di non essere in possesso delle chiavi.

- Pareti: parete perimetrale esterna intonacata al civile e tinteggiata, in buono stato di manutenzione e conservazione;
- pavimenti: non rilevato;
- infissi esterni: il locale non è dotato di finestre;
- porta d'accesso: portone in ferro, con serratura e maniglia;
- imp. elettrico: non rilevato;
- altezza dei locali: 2,1 m circa;
- condizioni generali della cantina: sufficienti.



2.4. Breve descrizione della zona

Corpo A e B:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati a Rho (MI), un comune della città metropolitana di Milano di circa 50.000 abitanti ubicato a circa 14 km a nord-ovest del centro di Milano.

Il Comune è caratterizzato dalla presenza del nuovo polo fieristico della città di Milano, che ha ospitato l'expo del 2015 e attualmente ospita i padiglioni fieristici espositivi di Fieramilano.

L'edificio all'interno del quale sono inseriti i beni oggetto di perizia è collocato in via Petrarca al civico 78, a circa 1 km dal nucleo storico del Comune di Rho.

La presenza di infrastrutture primarie e secondarie (banche, scuole, uffici pubblici) è da ritenersi buona. Scarsa invece è la presenza di esercizi di vicinato, concentrati nelle vie centrali del Comune.

Il Comune è servito da un autobus di linea (frequenza corse semioraria) con il quale è possibile raggiungere la stazione F.S. di Rho e la Metropolitana di Milano (fermata Rho-Fiera, capolinea della Linea rossa M1).

La zona è ben collegata con le principali direttrici della viabilità autostradale, il cui è accesso è consentito dalla vicina Tangenziale Ovest di Milano e dall'Autostrada dei Laghi (A8).

2.5. Certificazioni energetiche:

Corpo A:

L'unità immobiliare è priva di attestato di certificazione energetica.

Corpo B:

La cantina/deposito (sub. 704) è esclusa dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del DDUO 2456/201 articolo 3.2 lettera d) in quanto trattasi di unità immobiliari "il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione".

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Corpo A e B:

Non è stata fornita alcuna documentazione da parte dell'esecutato.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Corpo A e B:

All'interno del fascicolo edilizio visionato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rho non è presente il collaudo statico dello stabile in esame.



3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene****Corpo A e B:**

In data 24/09/2021 lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, effettuava il sopralluogo all'interno delle unità immobiliari oggetto del pignoramento.

All'incontro era presente il sig.

3.2. Esistenza contratti di locazione**Corpo A e B:**

Dalla consultazione dei dati disponibili in Anagrafe tributaria l'esecutato non risulta dante causa in nessun contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile in esame **(all. 5)**.

Per quanto sopra, l'appartamento in esame è da intendersi libero da stati occupativi.

4 PROVENIENZA (all. 2)**4.1. Attuali proprietari****Corpo A e B:**

....., rietà per la quota di 1/1 dal 23/12/2005

In forza di Atto di compravendita del 23/12/2005 rep. nn. 90336/5452 in autentica Notaio P. DI PALMA di Sesto San Giovanni (MI) trascritto a Milano 2 in data 28/12/2005 ai nn. 196686/100265 da potere di

4.2. Precedenti proprietari**Corpo A e B:**

- Alla sig. immobili in esame sono pervenuti per atti di compravendita del 17/04/1997 rep. 27348/4403 in autentica Notaio V. PESSINA di Rho (MI) trascritto a Milano 2 in data 22/04/1997 nn. 28445/21114.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Giulia MESSINA VITRANO, Notaio in Corleone (PA) alla data del 07/12/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)**) alla data del 13/01/2022 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**

Nessuna

• **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna

Eventuali note: Nessuna

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 28/12/2005 ai nn. 196687/53510 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito Notaio P. DI PALMA di Sesto San Giovanni (MI) in data 23/12/2005 rep. 90337/5453

a favore BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. con sede a Novara (NO) C.F. 01848410039
con...

Importo capitale € 143.000,00

Importo ipoteca € 286.000,00

Durata 30 anni

Grava per l'intero diritto di piena proprietà dei beni oggetto della presente perizia.

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 il 12/03/2019 ai nn. 31039/5386 derivante da avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle entrate Riscossione di Roma in data 11/03/2019 rep. 13731/6819

a favore AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE con sede a Roma C.F. 13756881002
cor...

Importo capitale € 112.617,70

Importo ipoteca € 225.343,40

Grava per l'intero diritto di piena proprietà dei beni oggetto della presente perizia.

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 26/10/2020 rep. 1366 trascritto il 25/11/2020 ai nn. 134661/85916

a favore RED SEA SPV S.r.l. con sede a Conegliano (TV) C.F. 04938320266



contro .

Grava per l'intero diritto di piena proprietà dei beni oggetto della presente perizia.

Note: Nel quadro "D" viene specificato quanto segue: "si precisa che Andrei Sorin BRINDUS è nato a Bucarest (Romania) il 01/12/1967 e non il 01/12/1973 come indicato in atto per mero errore materiale".

• **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

Da informazioni desunte in loco è emerso che non è stato nominato l'Amministratore.

L'edificio all'interno del quale è inserito il bene in esame è composto complessivamente da n.6 condomini e pertanto non vige l'obbligo di nomina.

6.1. Spese di gestione condominiale

L'esecutato non ha fornito alcuna indicazione in merito ad eventuali spese di gestione.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile è ubicato al primo piano senza ascensore. Per accedere al piano occorre equipaggiare il vano scala con adeguato servoscala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Rho in ambito TUC-A, ossia Tessuto urbano consolidato (TUC) Ambiti prevalentemente residenziali.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è assoggettato a vincoli.



7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):

Corpo A e B:

- Licenza Edilizia n. 407/61 del 30/12/1961
Oggetto: Costruzione di una casa d'abitazione e relativa recinzione.
- Licenza Edilizia n. 254/62 del 16/10/1962
Oggetto: Sopralzo di un piano.
Si evidenzia che gli elaborati grafici allegati alla licenza di cui sopra sono mancanti. L'Ufficio Tecnico Comunale, con verbale datato 03/11/2021, ha comunicato che l'assenza degli elaborati è dovuta a un'errata archiviazione o allo smarrimento degli stessi in quanto dall'esame dell'istruttoria tecnica dell'epoca è possibile stabilire che il titolo edilizio risulta essere stato rilasciato regolarmente.
- Nulla osta di abitabilità rilasciato dal Comune di Rho in data 20/12/1963.
- Condonò Edilizio n. 397/86 (ai sensi della Legge 47/85) presentato in data 26/03/1986 rilasciato in data 09/10/1990.
Oggetto: Concessione in sanatoria per chiusura balcone con formazione di veranda, aumento di volume al piano sottotetto, trasformazione d'uso da cantina a abitazione al piano seminterrato.
Somme dovute a titolo di oblazione interamente versate.

7.2. Conformità edilizia:

Corpo A e B:

Al sopralluogo i beni in esame risultavano conformi all'ultimo stato autorizzato, indicato negli elaborati grafici allegati alla domanda di Condonò Edilizio del 1986 (tav. 2 – pianta piano primo e estratto di mappa).

Per quanto sopra, si dichiara la regolarità edilizia del bene in esame.

7.3. Conformità catastale

Corpo A:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima planimetria catastale in atti, risalente al 28/04/1986, ad eccezione di quanto segue:

- l'unità immobiliare è stata rappresentata con orientamento errato rispetto al nord geografico.
- I locali con destinazione d'uso bagno e cucina risultano invertiti tra loro.

Ai sensi della circolare n.2 del 2010 dell'Agenzia delle Entrate, poiché tale variazione non incide sullo stato, la consistenza e/o l'attribuzione della categoria e classe dell'appartamento, e dunque non è influente ai fini della corretta determinazione della rendita catastale dell'unità, non si ritiene necessario procedere con la variazione catastale.

Per quanto sopra, si dichiara la regolarità catastale del bene in esame.

Corpo B:

Al sopralluogo il locale ad uso deposito/cantina risultava conforme all'ultima planimetria catastale in atti, risalente al 28/01/1991.

Per quanto sopra, si dichiara la regolarità catastale del bene in esame.



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:

Corpo A				
Appartamento	mq.	52,0	100%	52,0
Balcone	mq.	3,0	25%	0,8
55,0				52,8
mq. lordi				mq. commerciali
Corpo B				
Cantina	mq.	4,0	25%	1,0
4,0				1,0
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 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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2021
- Borsino Immobiliare – Osservatorio immobiliare di Milano – 1° semestre 2021

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Rho (MI)

Fascia/Zona: Centrale / CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA



Destinazione: RESIDENZIALE
 Tipologia: Abitazioni di tipo economico
 Stato conservativo: Normale
 Valore mercato prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.550,00 (Euro/mq)

TEMA MILANO

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Rho (MI)

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore di compravendita:

- Zona centro: prezzo min. 1.000,00 / prezzo max. 1.300,00 (Euro/mq)
- Zona periferia: prezzo min. 850,00 / prezzo max. 1.000,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione (corpo A)	A3	52,8	€ 1.200,00	€ 63.360,00
Cantina (corpo B)	C2	1,0	€ 1.200,00	€ 1.200,00
				€ 64.560,00

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 1	€ 64.560,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 3.228,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 61.332,00
arrotondato	€ 61.300,00
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 49.000,00



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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Ing. Giuseppe RAFFAELE 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: 28/01/2022

l'Esperto Nominato
(f.to digitalmente)

