

Tribunale di Milano
Procedura di Esecuzione Immobiliare

RG. 1608/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**
Custode: **Avv. Alessandra Croci**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Rho, frazione Mazzo

Via Enzo Balzarotti n. 10/D (già Via Palmiro Togliatti n. 31)



INDICE SINTETICO

Rho, frazione Mazzo

Via Enzo Balzarotti n. 10/D (già Via Palmiro Togliatti n. 31)

CORPO A

Appartamento a piano rialzato con giardino di pertinenza e vano cantina a piano interrato

DATI CATASTALI

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: **foglio 26, mappale 447 graffato al mappale 414 subalterno 4**

STATO OCCUPATIVO

L'immobile è occupato dal figlio della debitrice.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione dell' Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere.

COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

CORPO B

Posto auto coperto a piano interrato

Categoria: C/6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 26, mappale 414 subalterno 121**

STATO OCCUPATIVO

L'immobile è utilizzato dal figlio della debitrice.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Come da comunicazione dell' Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere.

COMPROPRIETARI non debitori

Nessuno.

PREZZO LOTTO UNICO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

da libero:	€ 160.800,00
da occupato:	non ricorre



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Rho, frazione Mazzo

Via Enzo Balzarotti n. 10/D (già Via Palmiro Togliatti n. 31)

CORPO A

Appartamento a piano rialzato con giardino di pertinenza e vano cantina a piano interrato

1.1. Descrizione del bene

Appartamento a piano rialzato, cui si accede tramite rampa scala e pianerottolo esterni, costituito da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere, un bagno. Giardino di pertinenza con accesso dal soggiorno e dal passaggio pedonale comune verso la Via Balzarotti. Vano cantina di pertinenza a piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di proprietà

Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rho come segue **(All.1.2)**:

Intestati:

per la proprietà 1/1

per il diritto di abitazione 1/1.

Nota. Si rappresenta che il titolare del diritto di abitazione dell'unità immobiliare

deceduto _____ a catasto
del diritto di abitazione.

è
risulta ancora intestata-

Dati identificativi: **foglio 26 – mappale 447 graffato al mappale 414 subalterno 4.**

Dati classamento: categoria A/2 – classe 4 – consistenza 6,5 vani – superficie catastale totale 117 m² - superficie catastale totale escluse aree scoperte 106 m² - rendita € 956,74.

Indirizzo: Via Palmiro Togliatti n. 31 – piano S-T-1

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione d'ufficio del 22/02/1995 in atti dal 22/02/1995 - revisione del classamento (n. 750121.1/1995);
- variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario.

1.4. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastale, all'estratto di mappa:

- appartamento e giardino in un sol corpo: a nord vano scala comune e passaggio comune; a est Via Balzarotti; a sud unità immobiliare proprietà di terzi; a ovest passaggio comune.



- cantina: a nord cantina proprietà di terzi; a est passaggio tecnico comune; a sud cantina proprietà di terzi; a ovest corridoio d'accesso.

Note.

- Si rappresenta che nel titolo di provenienza vengono indicate le coerenze dell'appartamento (dove il giardino viene indicato come coerenza) ma non quelle del giardino, anch'esso oggetto di compravendita.
- Scala e pianerottolo di accesso non sono descritti nell'atto come pertinenza dell'unità ma sono inclusi nella descrizione delle coerenze dell'appartamento: da confronto con l'Amministrazione, non rientrano tra le parti comuni.

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

Nessuna.

CORPO B

Posto auto coperto a piano interrato

1.1. Descrizione del bene

Posto auto in autorimessa coperta a piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di proprietà

Eventuali comproprietari non debitori: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rho come segue (All.1.3):

Intestati:

_____ per la proprietà 1/1;

_____ per il diritto di abitazione 1/1.

Nota. Si rappresenta che il titolare del diritto di abitazione dell'unità immobiliare,

deceduto a catasto il _____ risulta ancora intestata-
rio del diritto di abitazione.

Dati identificativi: foglio 26 – mappale 414 subalterno 121.

Dati classamento: categoria C/6 – classe 5 – consistenza 15 m² - superficie catastale 15 m² - rendita € 68,17.

Indirizzo: Via Palmiro Togliatti n. 31 – piano S-1

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario.

1.4. Coerenze

Di contorno in senso orario, con riferimento all'atto di provenienza, alla planimetria catastrale, all'estratto di mappa: a nord locale comune e cantina proprietà di terzi; a est pas-



saggio comune; a sud posto auto proprietà di terzi; a ovest corsello comune.

Nota. Le strisce gialle disegnate al suolo per delimitare i posti auto escludono una porzione di circa 1 metro in adiacenza agli ingressi delle cantine: tale delimitazione non è indicata né sulle grafiche edilizie, né sulla planimetria catastale, né sulla grafica allegata all'atto di compravendita Notaio Giovanni Lainati di Milano in data 04.02.1991 rep. n. 473590/29512; tuttavia nel titolo di provenienza la coerenza est del posto auto riporta "passaggio comune" e la coerenza ovest della cantina riporta "corridoio d'accesso", escludendo dunque tale porzione. Nel Regolamento di Condominio, articolo 6, viene indicato che i posti auto sono gravati di servitù di passo per accedere ai locali cantina.

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 (All. 2)

2.1. Descrizione sommaria di quartiere e zona

Comune di Rho, frazione Mazzo.

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

Servizi offerti dalla zona: quartiere residenziale, con presenza di parco, plesso scolastico, area commerciale a 300 metri circa, a breve distanza dal complesso di Fiera Milano.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus linea 1 (Stazione Rho FS) a 100 metri circa; fermata autobus linea 542 (verso Rho Fiera M1) a 400 metri circa.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne compendio e fabbricato

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di Procedura costituisce il Comparto 34 di un ampio complesso residenziale entro un piano di lottizzazione degli anni Settanta. Il Comparto si compone di cinque volumi, a tronco di piramide, con piano interrato comune.



Sulla Via Palmiro Togliatti, civico 31, si trova l'ingresso carraio (freccia arancione). Sempre sulla Via Togliatti, da controviali rialzati, si trova l'ingresso pedonale comune al compendio, con la guardiola della portineria (freccia verde).

Gli immobili oggetto di Procedura (quadrato rosso) si trovano nel Comparto 34. L'accesso pedonale al Comparto 34 avviene dalla Via Balzarotti 10 (freccia rossa tratteggiata). Sempre sulla Via Balzarotti, civico 8, si trova l'uscita carraia del Comparto 34 (freccia azzurra). Tra i palazzi si trova un ampio spazio verde, in parte attrezzato.

Il Regolamento di Condominio riporta all'articolo 1:

«forma un unico Condominio il complesso immobiliare denominato "Spazio 80", costituito dall'area e dai fabbricati costruiti in Comune di Rho, frazione Mazzo Milanese, Via Togliatti 31 (civico numero del fabbricato ad uso portineria), identificati nelle mappe catastali del Comune di Rho al foglio 26 con i mappali 240 (comparto 32), 263 (comparto 31), 413 (comparto 33), 414 (comparto 34), 239 (centrale termica), 238 (portineria), 262, 111, 223, 245, 86, 453 (aree di uso comune).

I mappali 241 - 242 - 243 - 244 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 256 - 257 - 258 - 259 - 260 - 261 identificano i giardini attribuiti in proprietà ad appartamenti del piano terreno del comparto 32.

I mappali 264 - 265 - 310 - 266 - 267 - 268 - 269 - 270 - 271 - 272 - 273 - 274 - 275 - 276 - 277 - 278 - 279 - 280 - 281 - 282 - 283 identificano i giardini attribuiti in proprietà ad appartamenti del piano terreno del comparto 31.

I mappali dal 415 al 430 compresi identificano i giardini attribuiti in proprietà ad appartamenti del piano terreno del comparto 33.

I mappali dal 431 al 450 compresi identificano i giardini attribuiti in proprietà ad appartamenti del piano terreno del comparto 34».



(All. 1.1)



Nel titolo di provenienza di cui al § 4.1 all'articolo 3 si specifica che: «a modifica dell'art. 1 del detto Regolamento di condominio, si dà atto che i mappali 111 e 223 devono intendersi destinati a parcheggio pubblico e nuova via di lottizzazione». Inoltre viene indicato come comune l'alloggio del custode al mappale 240, sub. 40, comparto 32.

Condizioni generali compendio e fabbricato

Il compendio e il fabbricato si trovano in condizioni discrete. Si evidenziano i segni del tempo su materiali quali cemento armato e ferro verniciato, con necessità di manutenzione.

Caratteristiche descrittive fabbricato Comparto 34

Copertura	piana, in c.a., con guaina bituminosa.
Strutture	c.a.
Ascensore	presenti due ascensori nei blocchi di testa.
Portineria	presente per l'intero compendio.
Finiture	cemento faccia a vista, intonaco tinteggiato e lattone-rie.
Pavimentazione	<u>piano interrato:</u> battuto di cemento; <u>collegamenti interni:</u> piastrelle in cemento e in pietra.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A

Appartamento

Appartamento a piano rialzato, cui si accede tramite rampa scala e pianerottolo esterni, costituito da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere, un bagno. Giardino di pertinenza con accesso dal soggiorno e dal passaggio pedonale comune verso la Via Balzarotti. Vano cantina di pertinenza a piano interrato.

Altezza interna: metri 3.10 circa.

Condizioni generali appartamento

Lo stato manutentivo dell'unità è sufficiente, con finiture dell'epoca di realizzazione e qualche successiva modifica.

Caratteristiche descrittive appartamento

Esposizione	doppia, a est e a nord.
Infissi esterni	in alluminio vetro singolo; tapparelle in ferro; grate di sicurezza.
Porte interne	in legno, con apertura a battente, scorrevole in bagno; sovrappulce in vetro in ingresso, cucina, disimpegno e riposti-



	glio.
Pavimenti	<u>ingresso e soggiorno:</u> marmo; <u>cucina e bagno:</u> piastrelle ceramiche; <u>ripostiglio, disimpegno, camere:</u> piastrelle in gres; <u>giardino:</u> a verde, porzioni in pietra e piastrelle in cemento.
Pareti	<u>cucina, bagno e ripostiglio:</u> in parte intonaco tinteggiato, in parte piastrelle ceramiche; <u>soggiorno:</u> in parte intonaco, in parte boiserie; <u>altri locali:</u> intonaco tinteggiato.
Plafoni	intonaco tinteggiato.
Bagno	dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia.

Impianti

Elettrico	sottotraccia; da verificare se a norma.
Idrico	sottotraccia; da verificare se a norma.
Gas	sottotraccia; da verificare se a norma.
Termico	riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria centralizzati (telerriscaldamento); condizionamento con split in soggiorno e camera, con unità motocondensante esterna.

Cantina

La cantina si trova al piano primo interrato, con porta apribile verso il posto auto di pertinenza.

Altezza interna: metri 2.40 circa.

Condizioni generali cantina

Lo stato manutentivo della cantina è sufficiente per l'uso cui è destinata.

Caratteristiche descrittive cantina

Porta ingresso	ferro verniciato.
Pavimento	battuto di cemento.



Pareti	blocchi in cls.
Plafoni	lastre predalles.
Impianto elettrico	presente in canalina esterna; da verificare se a norma.

Note.

- La cantina indicata e visionata presenta numero 46 sulla porta. Tale numero non corrisponde né alla numerazione di cui all'atto notarile (dove è indicata con il numero 4), né all'anagrafica del Condominio (dove ricade con l'appartamento nell'interno 14).
- La planimetria catastale non riporta elementi atti a identificare univocamente il vano scale in adiacenza al quale si trova la cantina e non sussiste alcun elaborato planimetrico che permetta l'individuazione della stessa.
- L'Amministrazione ha comunicato di non aver alcuna planimetria riepilogativa delle proprietà del compendio.
- La sottoscritta prendeva dunque visione, per verificarne la corretta posizione, dell'atto di compravendita Notaio Giovanni Lainati di Milano in data 04.02.1991 rep. n. 473590/29512 (cfr. § 4.2), sul cui allegato la cantina numero 4 corrisponde correttamente al vano visionato.

CORPO B

Posto auto

Il posto auto si trova al piano primo interrato.

Altezza interna: metri 2.40 circa.

Condizioni generali posto

Lo stato manutentivo del piano interrato e del posto auto è sufficiente per l'uso cui è destinato.

Caratteristiche descrittive posto auto

Pavimento	battuto di cemento.
Pareti	c.a. e blocchi cls.
Plafoni	c.a.

Note.

- Il posto auto indicato e visionata è identificato nel corsello con il numero 48.
- Tale numero non corrisponde né alla numerazione di cui all'atto notarile (dove è indicato con il numero 32), né all'anagrafica del Condominio (dove presenta interno 14 come l'appartamento e la cantina).
- La planimetria catastale non riporta elementi atti a identificare univocamente il vano scale in adiacenza al quale si trova il posto auto e non sussiste alcun elaborato planimetrico che ne permetta una univoca individuazione.
- L'Amministrazione ha comunicato di non aver alcuna planimetria riepilogativa



delle proprietà del compendio.

- La sottoscritta prendeva dunque visione, per verificarne la corretta posizione, dell'atto di compravendita Notaio Giovanni Lainati di Milano in data 04.02.1991 rep. n. 473590/29512 (cfr. § 4.2), sul cui allegato il posto auto numero 121 corrisponde correttamente al bene visionato.
- Le strisce gialle, disegnate al suolo per delimitare i posti auto, escludono una porzione di circa 1 metro in adiacenza agli ingressi delle cantine; tale delimitazione non è indicata né sulle grafiche edilizie, né sulla planimetria catastale, né sulla grafica allegata all'atto di compravendita Notaio Giovanni Lainati di Milano in data 04.02.1991 rep. n. 473590/29512; tuttavia nel titolo di provenienza la coerenza est del posto auto riporta "passaggio comune" e la coerenza ovest della cantina riporta "corridoio d'accesso", escludendo dunque tale porzione. Nel Regolamento di Condominio, articolo 6, viene indicato che i posti auto sono gravati di servitù di passo per accedere ai locali cantina.

2.4. Breve descrizione della zona

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto di Procedura si colloca in quartiere residenziale e verde nella frazione Mazzo del Comune di Rho, a poca distanza dal complesso di Fiera Milano.

2.5. Certificazione energetica (All. 8)

Presente Attestato di Prestazione Energetica n. 1518200139821 in data 24.12.2021. L'immobile è in classe F, con indice EP gl, nren pari a 254,56 kWh/m²anno. Nelle note si legge: "Non presentato il libretto di caldaia e codice Curit e la caldaia attualmente non adatta al funzionamento. Segue la regola di annullamento in caso di non presentazione entro fine corrente anno". Non è indicato il teleriscaldamento.

2.6. Dichiarazioni di conformità degli impianti

Non presenti: gli impianti dovranno essere verificati e adeguati secondo le vigenti normative.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non ricorre.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

L'accesso alla presenza del Custode è stato effettuato in data 12.05.2022. L'immobile è risultato occupato dal figlio della debitrice e, come riferito dallo stesso, saltuariamente dalla debitrice. Come da Certificato Anagrafico reperito dal Custode e fornito alla sottoscritta (All. 3.1), la debitrice e il figlio risultano residenti nell'immobile. Si rappresenta altresì che il titolare del diritto di abitazione, Sig. _____ risulta deceduto a Merate in data 15.11.2019: si allega Certificato di morte reperito e fornito dal Custode (All. 3.2).

3.2. Esistenza contratti di locazione (All. 3.3).

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale 1 di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 4, a seguito di richiesta della sottoscritta, comunicava che la debitrice e coniuge non risultano danti causa in contratti di locazione in essere.



te, è data facoltà al proprietario di estinguere il diritto di prelazione riconoscendo una somma pari al 10% del valore calcolato sulla base degli estimi catastali.

Si chiedeva dunque riscontro al Comune di Milano, Direzione Demanio e Patrimonio, che così indicava: «con riferimento all'immobile acquistato nel 2005 in Via E. Balzarotti n. 10 (Via P. Togliatti n. 31), ai sensi della legge L. 560/1993, La invitiamo per l'estinzione del diritto di prelazione a rivolgersi ad ALER, l'art. 1 comma 20 della citata legge, prevede che lo stesso può essere effettuato solo dagli "IACP ed i loro consorzi", comunque denominati e disciplinati con legge regionale» (All. 4.3).

Si provvedeva dunque a fare istanza ad ALER, Settore Vendite, chiedendo indicazioni circa la sussistenza del diritto di prelazione nell'ambito della Procedura Esecutiva. Veniva comunicato che: «si ritiene che il diritto di prelazione di cui all'art. 1, comma 20, della L. 560/1993, debba trovare applicazione solo in caso di cessione volontaria del bene, e che pertanto lo stesso non può incidere sulla procedura esecutiva promossa da soggetti terzi». Su ulteriore richiesta della scrivente in merito a eventuali obblighi con ALER del futuro aggiudicatario in caso di trasferimenti successivi all'aggiudicazione, ALER ha comunicato che «non sussiste diritto di prelazione a favore della scrivente Azienda in caso di vendita di immobile acquisito nell'ambito di una procedura esecutiva» (All. 4.4).

A fronte delle originarie convenzioni per l'attuazione del Piano di Lottizzazione dell'area, su richiesta della sottoscritta in merito alla sussistenza di vincoli di cessione (prezzo/requisiti), il Comune di Rho – Settore Pianificazione territoriale riferiva: «non abbiamo mai verificato requisiti soggettivi, né imposto prezzi di vendita alloggi» (All. 4.5).

4.2. Precedenti proprietari al ventennio

dal 04 febbraio 1981 al 13 aprile 2005

In forza di atto di compravendita Notaio Giovanni Lainati di Milano in data 04.02.1991 rep. n. 473590/29512, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 09.02.1981 ai nn. 8501/6634 (All. 4.2). Vende:

Il Comune acquistava l'intero Comparto 34 ai sensi dell'art. 7 del D.L. n. 629 del 15.12.1979, convertito con modificazioni nella Legge n. 25 del 15.02.1980, e ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 385 del 29.07.1980.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipocatastale in atti alla data del 26.11.2019 (All. 5.1), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data del 15.07.2022 su debitrice e immobili (All. 5.2), si evince che sui beni oggetto della Procedura gravano i seguenti vincoli e oneri giuridici:

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.
il titolare del diritto di abitazione dell'unità immobiliare,



è deceduto a Me-

rate il 15.11.2019.

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

Si richiama quanto riportato al § 4.1 in merito alle risposte degli enti circa vincoli di prezzo e/o requisiti e diritto di prelazione.

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria**

A favore di:

Contro:

per la proprietà 1/1.

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario - atto Notaio Isabella Calori di Milano rep. 84066/1692 del 15.04.2005.

Iscritta a: Milano 2 in data 28.04.2005 ai nn. 60397/14197.

Importo capitale: euro 80.000,00.

Importo ipoteca: Lire 144.000,00.

Durata: 15 anni.

- **Ipoteca giudiziale**

Nessuna.

- **Ipoteca legale**

Nessuna.

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento**

A favore di:

Contro:

per la proprietà 1/1.

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - atto giudiziario Tribunale di Milano in data 04.10.2019 rep. 31141.

Trascritto a: Milano 1 il 26.11.2019 ai nn. 146664/96633.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Presenti Condominio e Supercondominio.



Condominio (All. 5.1)

Il Condominio "Spazio 80" è amministrato dallo Studio Muccari Salemi, con sede in Milano, Via Filippo Tajani n. 10.

Su richiesta della scrivente in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al regolamento di condominio, ai millesimi di proprietà, a eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora ancora effettuati con relativo importo a carico, lo stesso ha risposto in data 23.05.2022 indicando quanto segue:

- debito complessivo: € 16.470,49;
- spese ordinarie annue € 3.646,91 (salvo conguaglio);
- millesimi di Proprietà: 15,21 (nell'atto notarile si legge 14,47 per l'appartamento e 1,08 per il posto auto);
- saldo a debito precedente: € 12.797,32;
- consuntivo gestione ordinaria 2021 (01.01.2021-31.12.2021): **€ 3.740,23**;
- preventivo gestione ordinaria 2022 (01.01.2022-31.12.2022): **€ 4.319,61** (rate 14.01.2022, 15.04.2022, 15.06.2022, 15.08.2022, 15.10.2022);

Eventuali spese straordinarie: in merito alle spese straordinarie, l'Amministrazione ha risposto che non vi sono, in atto, spese straordinarie deliberate.

Cause in corso: l'Amministrazione ha risposto che è in corso unicamente altra procedura ingiuntiva per morosità.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate.

Supercondominio (All. 5.2)

Il Supercondominio è amministrato dal geometra Giorgio Casati, con studio in Rho, Via Fiume 11/A.

Su richiesta della scrivente in merito allo stato debitorio aggiornato sia per la gestione ordinaria, sia per lavori di manutenzione straordinaria in corso, all'ammontare annuo delle spese condominiali, al regolamento di condominio, ai millesimi di proprietà, a eventuali interventi di manutenzione straordinaria deliberati non ancora ancora effettuati con relativo importo a carico, lo stesso ha risposto in data 16.06.2022 indicando quanto segue:

- il debito alla chiusura dell'esercizio 01.01.2021-31.12.2021 ammonta a **€ 2.873,51**;
- il preventivo 01.01.2022-31.12.2022 ammonta a **€ 520,00**;
- non è stata pagata la prima rata di **€ 195,00** del preventivo 2022 con scadenza 31.05.2022;
- i millesimi di proprietà sono 15,21 su 4.000,00.

L'Amministrazione ha comunicato non esserci un regolamento di supercondominio, per il quale vale il regolamento del Comparto 34.

Eventuali spese straordinarie: in merito alle spese straordinarie, l'Amministrazione ha risposto che non vi sono, in atto, spese straordinarie deliberate.

Cause in corso: l'Amministrazione ha risposto che non sussistono procedimenti giudiziari condominiali.



AVVERTENZA

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 e/o per ogni altra spesa inerente all'unità.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si richiamano i contenuti del Regolamento di Condominio **(All. 5.3)** fornito dall'Amministratore.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'appartamento non risulta accessibile dall'ingresso principale in quanto sussistono plurime rampe di accesso senza alcun servoscala. Risulta potenzialmente accessibile dal giardino, entrando dalla porta finestra del soggiorno (eccezion fatta per la soglia del serramento) mediante cancelletto aperto sul passaggio comune verso la Via Balzarotti: si richiama il § 7.2 in merito alla regolarità edilizia dello stesso.

Il posto auto non è comodamente accessibile; sussistono ascensori nelle scale di testa del fabbricato ma non nella scala D.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**7.1. Verifica urbanistica**

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Rho, approvato con Delibera di C.C. n. 12 del 01/04/2021, con pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 35 del 01/09/2021, in Tessuto urbano consolidato - Ambiti residenziali di recente formazione con disegno unitario.

7.2. Conformità edilizia**Storia edilizia**

La sottoscritta effettuava istanza presso gli Uffici del Comune di Rho per reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile.

Atti di Fabbrica

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di Procedura costituisce il "Comparto 34" di un intervento più ampio di edificazione dell'area eseguito dalla Cooperativa Edificatrice Habitat S.r.l. Le Concessioni sono state rilasciate in attuazione di un piano di lottizzazione convenzionato (P.P.E), di cui alle Convenzioni a rogito Notaio Lapidari dell'11.03.1959 n. 320774/8236 e Notaio Sciarrone del 13.11.1968 n. 10744, approvate dal Consiglio Comunale di Rho con Delibera n. 203 del 20.10.1966.

Nell'atto di compravendita con cui

endono alla Cooperativa Edificatrice Habitat a.r.l. i terreni su cui la stessa edificherà i vari comparti vengono citate le due convenzioni di cui sopra oltre ad atto unilaterale integrativo in corso di ratifica tra la parte venditrice e il Comune di



Rho, di cui non sono noti gli estremi.

Il fabbricato del Comparto 34 è stato edificato in forza dei seguenti titoli **(All. 7.1)**:

- **Concessione Edilizia n. 122 del 30.07.1974 (domanda n. 8442 del 20.05.1974)** per "costruzione di n. 4 case di civile abitazione, posti macchina al piano interrato, in località Cascina Mazzino". Nota. Presente verbale dell'Ufficio Tecnico in cui viene dato atto che il fascicolo non contiene:
 - titolo abilitativo edilizio di cui agli elaborati del 19.10.1977;
 - elaborati di cui al provvedimento per modifiche del 27.02.1976;
 - elaborati di cui al provvedimento del 01.10.1976.
- **Concessione Edilizia in variante n. 374 del 23.02.1979 (domanda n. 23220 del 15.12.1978)** per modifiche e opere non ultimate di cui alla Concessione n. 122 del 1974.
- **Concessione Edilizia in variante (sempre n. 374) in data 08.10.1980 (domanda n. 1263 del 21.01.1980)** per "varianti interne nella disposizione dei tavolati e dei servizi igienici senza modifica di volumetrie o dimensioni esterne". Rilevati elaborati grafici con visto in pari data: tali grafiche non riguardano il piano cantina.

Con riferimento all'intero compendio, si evidenzia la sussistenza delle seguenti Concessioni **(All. 7.2)**:

- **Concessione Edilizia n. 68 del 02.08.1976** per "costruzione di una recinzione e sistemazione ingresso principale quartiere Habitat". Si può riscontrare la raffigurazione dei giardini di pertinenza delle unità a piano terra (sebbene non oggetto della pratica, che riguarda le recinzioni), non raffigurati nelle Concessioni di cui sopra.
- **Concessione Edilizia n. 95 del 17.11.1981** per "costruzione ponte pedonale in Via Togliatti".

Su richiesta della sottoscritta in merito alla sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 co. 376, 377, 378, 379 Legge n. 178/2020, il Comune di Rho – Settore Pianificazione territoriale – riferiva non risultare allo stesso che il fabbricato "sia stato oggetto di finanziamenti pubblici". Dalla documentazione in atti si evince che la Cooperativa ha edificato su terreno di sua proprietà **(All. 4.5)**.

Abitabilità

Nulla Osta di Abitabilità in data 24.11.1982.

Difformità riscontrate

CORPO A

Appartamento

L'unità immobiliare risulta conforme alla grafica di cui ai titoli edilizi sopra richiamati.

Si evidenzia come il giardino di pertinenza di cui al mappale 447 non sia rappresentato integralmente sulla grafica della Concessione Edilizia in variante n. 374 del 23.02.1979. Viene raffigurato in scala 1:500 sulle tavole di cui alla Concessione Edilizia n. 68 del 02.08.1976 per realizzazione delle recinzioni. Non sono dunque chiare le percentuali calcolate di superficie permeabile e scoperta.

Da confronto incrociato tra le grafiche di cui sopra e la planimetria catastale, si evince co-



me:

- sia stato aperto cancello su passaggio pedonale comune verso la Via Balzarotti;
- l'aiuola sul lato nord, che corre dalla rampa di accesso all'unità parallelamente al bagno e alla camera matrimoniale sino al giardino, risulta separata da quest'ultimo anche se di proprietà
- sia presente una tettoia con struttura in tubi innocenti e legno e copertura in plurimi materiali.

Cantina

Non si evidenziano significative difformità rispetto alle grafiche in atti comunali.

CORPO B

Posto auto

Non si evidenziano significative difformità rispetto alle grafiche in atti comunali. Le strisce gialle disegnate al suolo per delimitare i posti auto, che escludono una porzione di circa 1 metro in adiacenza agli ingressi delle cantine, non sono riportate sulle grafiche edilizie.

Regolarizzazione edilizia

Per quanto concerne le difformità sopra evidenziate relative al giardino, previo consenso condominiale (gli stessi interventi si riscontrano in molteplici unità) e confronto con l'Ufficio Tecnico, si potrà procedere presentando pratica edilizia in sanatoria. Senza idonea autorizzazione, la tettoia andrà rimossa. Costi stimati per spese tecniche, diritti, oblazioni: € 2.500,00.

7.3. Conformità catastale

Storia catastale

Le schede in atti sono le schede di impianto del 22.01.1981.

Difformità riscontrate

CORPO A

Rispetto a quanto rappresentato in scheda, si evidenziano le difformità già indicate al precedente § 7.2 relative al giardino.

Per quanto concerne la cantina, l'altezza è indicata impropriamente pari a metri 2.90. Altresì la rappresentazione è equivoca in assenza di elementi identificativi della scala e per la raffigurazione della porzione a nord.

CORPO B

Per quanto concerne il posto auto, l'altezza è indicata impropriamente pari a metri 2.90. Non è esclusa la porzione indicata come "passaggio comune" e "corridoio d'accesso" nelle coerenze. Altresì la rappresentazione è equivoca in assenza di elementi identificativi della scala.



Regolarizzazione

CORPO A

A fronte della regolarizzazione delle difformità edilizie descritte al precedente § 7.2 e stante le incongruenze della scheda catastale in atti, dovrà essere presentata idonea variazione catastale mediante modello Docfa con accatastamento della cantina separatamente dall'unità principale (come richiesto dall'Agenzia delle Entrate).

CORPO B

Stante le incongruenze della scheda catastale in atti, dovrà essere presentata idonea variazione catastale mediante modello Docfa.

Costi stimati per spese tecniche e diritti: € 500,00.

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, la documentazione edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente. La superficie è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) ossia: muraure interne ed esterne al 100%; muri divisorii a confine 50%; superficie dell'area scoperta 10% sino alla superficie dell'unità immobiliare, 2% per la superficie eccedente (superficie desunta dalla mappa catastale con verifiche a campione in loco, stante la presenza di vegetazione). La scala e il pianerottolo esterni di accesso all'unità, facenti parte dell'unità come desunto dalle coerenze descritte nell'atto di provenienza, sono considerati nella misura del 50% come pertinenze accessorie comunicanti a servizio della stessa. Le misure sono arrotondate al m² per eccesso o per difetto.

CORPO A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m ²	100,00	100%	100,00
Scala e pianerottoli esterni	m ²	3,30	50%	1,65
Giardino	m ²	103,00	10%	10,30
		47,00	2%	0,94
Cantina	m ²	11,00	25%	2,75
				115,64
				arrotondati
				116,00
				m² commerciali



CORPO B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Posto auto	m ²	13,00	100%	13,00 m ² commerciali

9. STIMA**9.1. Criterio di stima**

La sottoscritta, 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 – Anno 2021 – Semestre 2, Listino della Camera di Commercio – 2021 – Semestre 2, Borsino Immobiliare – quotazioni luglio 2022, confrontati con le Agenzie Immobiliari operanti in zona.

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate**Osservatorio Mercato Immobiliare – 2° Semestre 2021**

Periferica/Rho periferia, Passirana, Terrazzano, Mazzo Milanese Lucernate - Fiera

Codice zona: D1 – Microzona: 2 - Tipologia prevalente: Ville e villini

Abitazioni civili – stato normale

valore di mercato: **min. 1.450,00 €/mq – max. 1.850,00 €/mq**

Box

valore di mercato: **min. 800,00 €/mq – max. 1.200,00 €/mq**

- Valori relativi al Listino della Camera di Commercio di Milano, MonzaBrianza e Lodi**2° Semestre 2021**

Città Settore Nord-Ovest – Rho - Periferia

Appartamenti vecchi o da ristrutturare

valore di mercato: **min. 800,00 €/mq – max. 1.000,00 €/mq**



Boxvalore di mercato: **min. 11.500,00 €/mq – max. 13.300,00 €/mq****- Valori relativi al Borsino Immobiliare – luglio 2022**

Zona: Rho periferia, Passirana, Terrazzano, Mazzo Milanese Lucernate Fiera

Abitazioni in stabili di fascia mediavalore di mercato: **min. 1.591,00 €/mq – max 2.005,00 €/mq****Posti auto coperti**valore di mercato: **min. 491,00 €/mq – max 697,00 €/mq****9.3. Valutazione LOTTO UNICO**

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
CORPO A	116,00 m ²	1.500,00 €/m ²	174.000,00 €
CORPO B	13,00 m ²	a corpo	8.000,00 €
LOTTO UNICO			182.000,00 €

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.

Riduzione del valore del 5%, per immediatezza vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi occulti, per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, come da disp. Del G.E.	- 9.100,00 €
Spese di regolarizzazione edilizia e/o urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative	- 3.000,00 €
Spese Condominio insolute nel biennio	- 8.059,84 €
Spese Supercondominio insolute nel biennio	- 1.040,00 €
Prezzo base d'asta del LOTTO LIBERO al netto delle decurtazioni	160.800,16 €
	<i>arrotondato</i> 160.800,00 €
Prezzo base d'asta del LOTTO OCCUPATO al netto delle decurtazioni	<i>non ricorre</i>



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 forfetario 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

Non ricorre, l'immobile non è locato.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre, gli immobili sono interamente pignorati.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

- Si richiama il § 4.1 con riferimento ai seguenti aspetti:
 - il titolare del diritto di abitazione dell'unità immobiliare, _____ è deceduto
a catasto il | _____ risulta ancora intestatario del
diritto di abitazione;
 - nel titolo di provenienza vengono indicate le coerenze dell'appartamento (dove il giardino viene indicato come coerenza) ma non quelle del giardino, anch'esso oggetto di compravendita;
 - scala e pianerottolo di accesso non sono descritte nell'atto di provenienza come pertinenza dell'unità ma sono incluse nella descrizione delle coerenze dell'appartamento: da confronto con l'Amministrazione, non rientrano tra le parti comuni;
 - i numeri di interno indicati nell'atto di provenienza (numero 4 per appartamento e cantina; numero 32 per il posto auto) non trovano corrispondenza nella numerazione dei beni in loco (la cantina presenta sulla porta numero 46, il posto auto numero 48), né nella numerazione delle unità di cui alla anagrafica condominiale (interno 14);
 - i beni sono pervenuti alla debitrice per atto di compravendita ai sensi della Legge n. 560 del 24.12.1993 con il Comune di Milano. Il prezzo di vendita era stato determinato con l'applicazione dei criteri di commi 10 e 12 lettera a. articolo 1 della Legge 560/1993. L'atto non cita il diritto di prelazione ma la Legge 560/1993 prevede tale diritto all'articolo 20. La sottoscritta, quindi, chiedeva confronto al Comune di Rho, che riferiva non esserci vincoli di cessione in merito al prezzo e ai requisiti soggettivi; al Comune di Milano, che riferiva che il diritto di prelazione è a favore di ALER Milano; ad ALER Milano, che comunicava che il diritto di prelazione non può incidere su procedure esecutive promosse da terzi e non sussiste in caso di vendita di immobile acquisito nell'ambito di una procedura esecutiva.
- Si rimanda al § 7.2 circa la regolarità edilizia.
- Si richiama il § 7.3 in merito alla regolarità catastale. La rappresentazione di cantina e posto auto sulle planimetrie catastali non riporta elementi atti a identificare univocamente il vano scale in adiacenza al quale si trovano. L'Amministrazione condominiale ha comunicato di non aver alcuna planimetria riepilogativa delle proprietà del com-



pendio. Da confronto con le grafiche allegate all'atto di compravendita Notaio Giovanni Lainati di Milano in data 04.02.1991 rep. n. 473590/29512 (cfr. § 4.2), si desume che la cantina (numero 4) e il posto auto (numero 121) corrispondono correttamente ai beni visionati.

- Si richiama il § 8.1 in merito al calcolo della consistenza.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

- 1 Documentazione catastale:
 - 1.1 Estratto di mappa
 - 1.2 Visura storica e planimetria CORPO A
 - 1.3 Visura storica e planimetria CORPO B
- 2 Documentazione fotografica
- 3 Documentazione in merito allo stato occupativo
 - 3.1 Certificati anagrafici debitrice e occupante
 - 3.2 Certificato di morte del titolare del diritto di abitazione
 - 3.3 Comunicazione Agenzia Entrate insussistenza contratti di locazione
- 4 Provenienza
 - 4.1 Atto di compravendita Notaio Isabella Calori di Milano, rep. 84065/1691 del 14.04.2005
 - 4.2 Atto di compravendita Notaio Giovanni Lainati di Milano in data 04.02.1991 rep. n. 473590/29512
 - 4.3 Diritto di prelazione: comunicazione mail Comune di Milano – Direzione Demanio e Patrimonio del 19.07.2022
 - 4.4 Diritto di prelazione: comunicazioni mail ALER Milano – Ufficio vendite del 25.07.2022
 - 4.5 Comunicazione Comune di Rho – Settore pianificazione territoriale
- 5 Documentazione ipocatastale ventennale
 - 5.1 Certificazione ipocatastale e duplo nota di trascrizione pignoramento in atti
 - 5.2 Ispezioni ipotecarie aggiornate per soggetto e immobili
- 6 Documentazione Amministrazione
 - 6.1 Condominio: situazione debitoria, estratto Consuntivo 2021 e Preventivo 2022
 - 6.2 Supercondominio: dichiarazione Amministratore
 - 6.3 Regolamento di Condominio
- 7 Documentazione Edilizia
 - 7.1 Concessione Edilizia n. 122 del 30.07.1974 (domanda n. 8442 del 20.05.1974); Concessione Edilizia in variante n. 374/78 del 23.02.1979 (domanda n. 23220 del 15.12.1978); Concessione in variante in data 08.10.1980 (domanda n. 1263 del 21.01.1980); Nulla Osta di Abitabilità in data 24.11.1982
 - 7.2 Concessione Edilizia n. 68 del 02.08.1976 e Concessione Edilizia n. 95 del 17.11.1981
- 8 Attestato di Prestazione Energetica
- 9 Copia privacy elaborato di stima



La sottoscritta arch. Alessandra Testa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione relativa al LOTTO UNICO composta di n. 22 (ventidue) pagine oltre la copertina a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alla debitrice e ai Creditori a mezzo PEC.

Con riferimento a quanto sopra, la sottoscritta riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio,

Milano li: 30.07.2022

L'Esperto Nominato
arch. Alessandra Testa

