
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: **Sig.** [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1147/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2016 ore 11:45

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Romana Bisegna**
Custode Giudiziario: SIVAG S.p.A.

**RELAZIONE TECNICA
ESTIMATIVA
Lotto
001**

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Telefono:
Fax:
E-mail:
Pec:

Arch. Daniele Agostinelli
GSTDNL75B26F205N
04758160966
Via Tiraboschi 15 – 20135 Milano
02 - 23166130
-
daniele@danieleagostinelli.it
agostinelli.14623@oamilano.it



**Beni immobili siti nel
Comune di Rho (Milano)**

Via San Pio X n.7

Lotto: 001

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto A) del verbale di giuramento:

comunicazione anche via e-mail alla SIVAG S.p.A. (Custode) dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si Il sottoscritto Esperto come da incarico del G.E., previo invio di raccomandata al debitore esecutato, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 19/04/2016 alle ore 10.00. Non avendo avuto nessun riscontro dal Sig. [REDACTED], in data 27/04/2016 ha depositato telematicamente istanza di nomina del Custode **(Allegato 1)**. Successivamente il G.E. ha nominato Custode degli immobili la SIVAG S.p.A. con la quale lo scrivente Esperto ha preso prontamente contatto al fine di fissare un sopralluogo.

Punto B) del verbale di giuramento dell'Esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si.
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si.

L'Esperto, durante l'esame della sopracitata documentazione, sottolinea di aver rilevato un errore nella visura catastale; infatti, come anche segnalato nel certificato notarile sostitutivo a firma del Notaio Dott. [REDACTED] presente in atti, nella sopracitata visura, gli immobili risultano intestati nel seguente modo:

- "Superficie per 1/1": [REDACTED] nato a Milano il 16/11/1961;
- "Proprietà per l'area": [REDACTED];
- "Proprietà superficiale in regime di comunione dei beni": [REDACTED] nato a Rho il 24/08/1964";
- "Proprietà superficiale in regime di comunione dei beni": [REDACTED] nata a Monza il 31/10/1962".

invece di:

- Diritto di Superficie per 1/1: [REDACTED] nato a Milano il 16/11/1961;
- Proprietà per l'area: [REDACTED].

visto che i Sig.ri [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] hanno ceduto il diritto di superficie relativo alle unità immobiliari oggetto di trattazione con "Scrittura privata con sottoscrizione autenticata".

La regolarizzazione di tale situazione (correzione errore di intestazione) può avvenire presentando al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate apposito foglio di



Osservazione per la rettifica dell'intestazione stessa.

I costi presunti di regolarizzazione ammontano a circa € 300,00 di prestazioni professionali.

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si

Alla sottoscrizione del contratto di compravendita dell'unità immobiliare il Sig. [REDACTED] o [REDACTED] era "libero da vincoli matrimoniali".

Trattandosi di diritto superficie, L'Esperto segnala che la proprietà dell'area risulta del Consorzio Intercomunale Milanese Edilizia Popolare con sede in Milano.

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si

f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A/3] ed autorimessa [C/6] site in Rho (Milano) CAP 20017 Via San Pio X n.7

Il complesso residenziale descritto in seguito è stato edificato dalla "[REDACTED]" SU terreno di proprietà del Comune di Rho mediante Convenzione (ai sensi della Legge 22/10/1971 n. 865) tra la stessa Cooperativa, il Comune sopracitato ed il [REDACTED] [REDACTED] sottoscritta il 06/11/1991 a rogito del Dott. [REDACTED].

Tale Convenzione, che si allega e che si richiama integralmente (**Allegato 2**), oltre a fissare la tipologia del diritto ceduto in cambio di un corrispettivo, indicava la durata (90 anni), le condizioni dell'eventuale proroga (massimo altri 90 anni), la titolarità della proprietà dell'area e delle costruzioni allo scadere della Convenzione oltre ai requisiti che gli assegnatari devono avere per aggiudicarsi gli alloggi. Detta Convenzione determinava anche un vincolo tra gli appartamenti e le autorimesse (divieto di cedere separatamente il box dall'abitazione) ed il termine minimo di cinque anni dall'acquisizione dopo il quale era possibile trasferire il diritto a determinate condizioni e prezzi indicate dalla Convenzione stessa. Il Diritto acquisito prima dai Sig.ri [REDACTED] e dopo dal Sig. [REDACTED], non è quindi un diritto di piena proprietà ma un **Diritto di Superficie** che, a causa della Convenzione stipulata, impone vincoli maggiori (sopra anticipati e meglio indicati dal sopracitato atto) rispetto alla piena proprietà.

Infatti, ai sensi dell'**art. 952** e seguenti del **Codice Civile**, "Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al disopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà" mantenendo la proprietà del suolo.



Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] – **Diritto di Superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno. Alla sottoscrizione del contratto di compravendita dell'unità immobiliare il Sig. [REDACTED] era "libero da vincoli matrimoniali".

Trattandosi di diritto superficie, L'Esperto segnala che la proprietà dell'area risulta del [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rho (Milano):**a) Appartamento**Intestazione: [REDACTED] nato a Milano il 16/11/1961 (C.F.

RPDDRN61S16F205R), Diritto di superficie per 1/1. [REDACTED]

[REDACTED], indirizzo Via San Pio X n. 7, piano T-S1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale Totale 65 mq, rendita € 429,95.

Derivante da: "VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie" ed in precedenza "ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/05/2007 Nota presentata con Modello Unico n.42537.1/2007 in atti dal 30/05/2007 Repertorio n.:60391 Rogante: [REDACTED] Sede: PARABIAGO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA " (**Allegato 3**).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 15,34 (come indicato nell'atto di compravendita).

Confini: L'unità immobiliare (appartamento) confina a Nord ed ad Est con il cortile comune, a Sud con gli enti comuni ed a Ovest con atrio comune e cortile.

La cantina confina a Nord ed ad Est con il passaggio comune, a Sud con altra u.i.u. ed ad Ovest con altra proprietà e parti comuni.

Conformità catastale:

Dopo l'esecuzione del sopralluogo non sono state riscontrate particolari difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale estratta dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato 4**).

L'Esperto segnala che la cantina, sita al piano interrato, indicata come di pertinenza dell'appartamento, non è quella rappresentata nella planimetria catastale bensì quella in fondo al corridoio comune. Quest'ultima, infatti, risulta aperta (al contrario della precedente) e su una parete riporta scritto il nome della precedente assegnatario (Sig. [REDACTED]) probabilmente scritto da un responsabile della Cooperativa costruttrice che ha assegnato gli alloggi. Da colloquio con la "proprietaria" dell'altro appartamento del piano terra, risulta apparentemente che le cantine sono state scambiate in sede di assegnazione; dall'esame della scheda catastale allegata all'atto della sopracitata Signora, la cantina attualmente aperta risulta di pertinenza dell'unità immobiliare sita sul lato opposto a quella oggetto di pignoramento.

b) AutorimessaIntestazione: [REDACTED] nato a Milano il 16/11/1961 (C.F.

[REDACTED]), Diritto di superficie per 1/1. [REDACTED]

[REDACTED] indirizzo Via San Pio X n. 7, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, Superficie catastale Totale 15 mq, rendita € 68,17.

Derivante da: "VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie" ed in precedenza "ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/05/2007 Nota presentata con Modello Unico n.42537.1/2007 in atti dal 30/05/2007 Repertorio n.:60391 Rogante: [REDACTED] Sede: PARABIAGO Registrazione:



Sede: COMPRAVENDITA " **(Allegato 5)**.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 2,52 (come indicato nell'atto di compravendita).

Confini: L'unità immobiliare (autorimessa) confina a Nord, ad Est ed ad Ovest con boxes di altra proprietà (rispettivamente sub. 18,12, 14) mentre a Sud con il corsello di manovra.

Conformità catastale:

Lo scrivente Esperto segnala che, similmente alla cantina, i condomini hanno segnalato come di proprietà del Sig. ██████████ un box sito sul lato Nord del corpo autorimessa mentre, dall'esame dell'elaborato planimetrico allegato all'atto, l'unità immobiliare risulta a Sud. Probabilmente, come per la cantina, si è verificato uno scambio in sede di assegnazione da parte della Cooperativa **(Allegato 6)**.

Dall'analisi delle planimetrie e degli atti di fabbrica, risulta che le autorimesse hanno superficie uguale ed apparentemente non emergono difformità.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in un'area periferica del Comune di Rho (frazione di Passirana) circondata da aree a verde agricolo, è adiacente ad una zona industriale, alla Strada Statale del Sempione ed al collegamento autostradale rappresentato dalla A8 Milano - Lagny.

Il sito è posto a breve distanza dal complesso fieristico di Rho – Fiera, dall'area Expo 2015 e dal nuovo Centro Commerciale di Arese.

L'edificio, situato nella parte Nord di detta frazione, è inserito in un complesso residenziale confinante con un grande parco (Parco San Pio X) circondato da terreni agricoli.

La costruzione è sita in una zona residenziale caratterizzata dalla presenza di organismi architettonici con altezza media di circa 3-4 piano fuori terra, intervallati da fabbricati di tipo monofamiliare e da edifici più recenti di altezza più elevata (5-6 piani fuori terra).

Caratteristiche zona: Periferia.

Area urbanistica: mista (residenziale e commerciale) a traffico medio basso con buona dotazione di parcheggi a raso sulla strada.

Importanti centri limitrofi: Milano, Arese, Lainate e Garbagnate

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste (residenziali con negozi al piede).

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: nelle immediate vicinanze dell'edificio oggetto di trattazione sono disponibili trasporti pubblici di tipo automobilistico (n.542) mentre nell'abitato di Rho è presente la stazione ferroviaria nella quale fermano i mezzi Trenitalia oltre a quelli che svolgono il servizio Passante Ferroviario gestito da Trenord.

Presso la stazione di Rho – Fiera è presente anche la fermata della MM1 che collega il sito alla città di Milano.

Inoltre, sempre a Rho, sono disponibili linee urbane che servono detto centro ed altre linee intercomunali che collegano l'abitato agli altri centri dell'area nord-Ovest della Città Metropolitana.

Servizi offerti dalla zona: nell'area dove è posto l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sono presenti i seguenti servizi:



- attività commerciali (negozi, supermercati, ristoranti, bar, etc.);
- servizi pubblici (Ufficio Postale , etc.).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile, durante il sopralluogo eseguito il giorno 21/07/2016 dalla presenza del Custode (Sig. ██████████ in rappresentanza della SIVAG S.p.A.) è risultato disabitato da diverso tempo (secondo le testimonianze dei condomini) tanto che è risultato necessario provvedere all'apertura della porta mediante fabbro.

Lo scrivente Esperto ha eseguito accesso presso il Comune di Rho per richiedere i certificati di residenza, di famiglia e di matrimonio come da mandato del G.E. ma, dagli archivi di detto ufficio, il debitore esecutato non risulta residente nel Comune di Rho.

Il sottoscritto professionista ha effettuato la stessa operazione presso il Comune di Milano che ha rilasciato un Certificato Anagrafico Storico (**Allegato 7**) nel quale si dichiara che il Sig. ██████████ "residente dalla nascita con abitazione in Viale Coni Zugna 19 è stato cancellato da questa anagrafe della popolazione residente dal 08/04/2013 per irreperibilità".

L'Esperto, ottemperando all'incarico del Giudice, (in data 11/05/2016) ha richiesto all'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale II di Milano) di verificare l'esistenza di contratti registrati con dante causa il Sig. ██████████, relativamente all'immobile sito in Rho, Via San Pio X n.7 (**Allegato 8**). Successivamente, dopo un necessario sollecito, in data 12/07/2016, via e-mail, l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Rho), tramite il Direttore Territoriale (Sig.ra ██████████) rispondeva che non risulta registrato a nome dell'esecutato, alcun contratto di locazione registrato nel quale il sopracitato debitore figuri come dante causa. (**Allegato 9**).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, degli atti di compravendita successivamente indicati e della documentazione reperita, non risultano altre limitazioni d'uso, pesi o vincoli ad eccezione di quelli inseriti nell'atto di compravendita citato e nella Convenzione stipulata tra la "██████████", il Comune di Rho ed il ██████████. che si richiamano integralmente.



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura: (Allegato 10)

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di "██████████" contro ██████████ derivante da "IPOTECA VOLONTARIA – 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO".
- Importo totale: € 360.000,00;
- Importo capitale: € 240.000,00;
- Tasso interesse annuo: 5,45%
- Durata: 20 anni
- Iscritto a Milano in data 29/05/2007 ai nn. 80641/21345

Note: I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 35,00 € di tassa ipotecaria.

- Ipoteca legale a favore di "██████████" contro ██████████ derivante da "0300 A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602".
- Importo totale: € 77.367,70;
- Importo capitale: € 38.683,85;
- Tasso interesse annuo: 8,4%
- Iscritto a Milano in data 05/06/2009 ai nn. 67037/13764

Note: I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 35,00 € di tassa ipotecaria.

Tale ipoteca grava unicamente sull'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rho: Foglio █ Particella █ Sub █ (appartamento).

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ██████████ con sede in Roma (RM) – C.F. ██████████ - contro Sig. ██████████, trascritto a Milano in data 29/05/2014 ai nn. 47724/33418.
- Descrizione: Atto giudiziario
- Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario
- Dati relativi alla convenzione
- Specie: Atto esecutivo o cautelare
- Descrizione: 726 verbale di pignoramento immobili

I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 262,00 € di imposta.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Il sottoscritto Esperto, dopo l'esecuzione del sopralluogo e l'individuazione dell'amministratore, ha inviato alla società [REDACTED] una richiesta di informazioni relativa alle spese condominiali, al Regolamento di Condominio ed all'Attestato di Prestazione Energetica. In data 01/06/2016, la stessa Amministrazione inviava copia del regolamento condominiale e la specifica delle spese insolute (**Allegato 11**). Richiamando integralmente quanto fornito dall'Amministratore, il saldo contabile delle spese ordinarie scadute ammonta ad € 12.746,44.

Come da indicazioni della stessa Amministrazione, le spese annuali relative alle unità immobiliari intestate al Sig. [REDACTED], ammontano a circa € 998,84 annui.

Millesimi di proprietà: 15,34 (appartamento) e 2,52 (box) (si confronti l'atto di compravendita).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si confronti il Regolamento di Condominio, l'atto di compravendita e la Convenzione più volte citata..

Attestazione Prestazione Energetica: in seguito all'esecuzione di visura telematica presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) della Regione Lombardia, non risulta depositato l'Attestato di Prestazione Energetica. L'Esperto ha provveduto alla redazione di tale documento che si allega (**Allegato 12**).

Indice di prestazione energetica: 300,46 Kwh/m2anno

Note Indice di prestazione energetica: nessuna.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non risultano.

Avvertenze ulteriori: Non specificate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le unità immobiliari oggetto di trattazione sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Rho (MI) al:

- Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Sub [REDACTED] (appartamento);
- Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Sub [REDACTED] (autorimessa)

Titolare/Proprietario: il Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a Rho (MI) il 24/08/1964 e la Sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a Monza il 31/10/1962 hanno acquisito l'immobile in forza di atto anteriore al ventennio (atto in data 11/12/1993 a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] di Parabiago trascritto a Milano II in data 31/12/1993 ai numeri 97798/66241) ed hanno mantenuto la proprietà (diritto di superficie) **fino al 29/05/2007**.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], nato a Milano il 16/11/1961 (C.F. [REDACTED]), ha acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED], notaio in Parabiago (MI), del 22/05/2007, trascritto a Milano il 29/05/2007 ai numeri 80640/42537, è proprietario dal **22/05/2007 ad oggi** per la quota di 1/1 del diritto di superficie.

Si allegano alla presente relazione tutte le note di trascrizione relative ai passaggi di proprietà delle sopradescritte unità immobiliari (**Allegato 13**) e l'atto di compravendita con il quale il Sig. [REDACTED] ha acquisito l'immobile (**Allegato 14**).



7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Esperto, in data 01/07/2016, ha protocollato, presso l'Ufficio preposto del Comune di Rho (per mezzo Posta Elettronica Certificata – PEC), richiesta di accesso agli atti relativa all'edificio ed alle unità immobiliari in oggetto (**Allegato 15**). Tale domanda è stata depositata dopo aver verificato, mediante il sistema informatizzato del Comune di Rho, le pratiche edilizie e di condono riguardanti gli immobili oggetto di trattazione.

Successivamente detto Ufficio contattava lo scrivente per invitarlo a consultare i fascicoli richiesti.

Il Funzionario consegnava al perito la documentazione relativa alla Concessione Edilizia n.73/90 (titolo originario) e successiva variante presentata il 19/01/1993 e rilasciata il 10/05/1993.

L'attestato di ultimazione dei lavori è datato 05/10/1993 mentre il Nulla Osta di Abitabilità è stato rilasciato il 20/09/1994.

Il sottoscritto Esperto non ha rilevato la presenza di pratiche di Condono Edilizio ancora aperte o per le quali sia stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria.

Si allega tutta la documentazione reperita (**Allegato 16**).

8. Conformità edilizia-urbanistica.

Abitazioni di tipo economico [A/3] ed autorimessa [C/6]

Premesso tutto ciò descritto nel punto precedente, apparentemente, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico non avendo riscontrato lo scrivente Esperto particolari difformità rispetto all'ultimo stato autorizzato dal Comune di Rho.

Si evidenzia inoltre che il muro di separazione della cucina, rappresentato con retino pieno nei progetti depositati in Comune non è attualmente a tutta altezza ma è alto circa un metro; essendo negli stessi elaborati grafici non disegnato un vano porta separante la cucina con il soggiorno, parrebbe che tale setto sia stato previsto come rilevato nell'esistente anche in fase autorizzativa.

Anche l'autorimessa sembrerebbe, secondo quanto accertato ed esposto in precedenza, conforme all'ultimo progetto presentato in Comune.

Dal punto di vista urbanistico, l'unità immobiliare, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Rho, è sita in:

- "Ambito residenziale di recente formazione con disegno unitario (Piano delle Regole – PdR 2.2a – **Allegato 17**).

Dall'esame del P.G.T. non risultano "vincoli" insistenti sull'edificio e sulla zona ad eccezione dell'inclusione dell'edificio e della corrispondente area in "Aree di salvaguardia delle risorse idriche" (**Allegato 18**).

Descrizione: **Abitazioni di tipo economico [A/3] ed autorimessa [C/6]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare è sita in un complesso residenziale edificato in convenzione nei primi anni '90 su terreno di proprietà del Comune di Rho. L'ingresso a detto condominio avviene attraverso una pensilina in calcestruzzo armato a vista sorretta da pilastri dello stesso materiale di colore grigio scuro. Per mezzo di percorsi interni di distribuzione siti nel giardino, si accede alle tre costruzioni caratterizzate da una



architettura tipica dell'epoca; in particolare, l'edificio oggetto di trattazione, alto cinque piani fuori terra, è rivestito in klinker colore marrone scuro tranne il basamento e la porzione centrale dell'edificio che, ospitante i balconi, è finito in intonaco color mattone chiaro. Nel centro del fronte verso il giardino è presente un elemento semicircolare in vetrocemento che fornisce luce ed aria (attraverso piccoli elementi apribili nello stesso materiale) alla scala comune interna. I serramenti esterni sono in alluminio doppio vetro colore nero mentre i parapetti delle logge sono vetrati con struttura in ferro tubolare verniciato colore rosso. Il tetto è a falde con manto di copertura in tegole di laterizio mentre i terrazzi laterali dell'ultimo piano sono coperti con strutture in metallo tipo veranda.

L'accesso al fabbricato oggetto di analisi avviene attraverso un'area esterna (attualmente in fase di ristrutturazione e rifacimento) che, delimitata da entrambe i lati dagli "sfondati" del corsello di manovra dell'autorimessa, guida ai due portoni simmetrici in ferro e vetro di colore rosso conducenti all'atrio interno. Quest'ultimo, per mezzo di una ampia vetrata, consente di accedere al giardino posteriore. Il sopracitato disimpegno comune, così come il vano scala, è pavimentato in lastre di pietra beige chiara (marmo) mentre le pareti sono finite in intonaco granagliato beige medio.

La suddetta costruzione, complessivamente, versa in buono stato di conservazione (si confronti la documentazione fotografica allegata) ad eccezione di una porzione di rivestimento in klinker (in corrispondenza della portafinestra del terzo piano lato sinistro guardando l'edificio) visibilmente rovinata e/o ripristinata.

L'unità immobiliare, sita al piano terreno del sopradescritto edificio ed accessibile tramite porta di ingresso di sicurezza, è costituita da soggiorno, cucina (separata da quest'ultimo attraverso un muro alto circa 1 metro), disimpegno, bagno e camera da letto oltre due terrazzi e cantina sita al piano interrato. L'appartamento, come descritto nella Convenzione (che si richiama integralmente) allegata alla presente relazione, è dotato di un box di pertinenza anche se costituente unità immobiliare indipendente e contraddistinta da propri estremi catastali.

L'appartamento risulta in mediocre stato di conservazione essendo abbandonato da diverso tempo.

Tutta l'unità immobiliare è pavimentata in elementi di gres porcellanato 30x30 di colore chiaro ad eccezione del bagno (elementi ceramici 20x20 colore chiaro) e della camera (parquet a listelli).

Le pareti della cucina sono rivestite in piastrelle bianche 20x20 compreso il voluminoso cassonetto impiantistico adiacente. L'angolo cottura, dotato di finestra affacciante sul terrazzo, mostra alcune residue tubazioni dell'impianto della cucina che è dotata di foro di scarico dei fumi a parete (canna) attualmente chiuso da apposito elemento metallico.

Direttamente accessibile dal soggiorno, tramite porta finestra, si trova un terrazzo affacciante sul sottostante corsello di manovra dei box e sul giardino comune.

Il bagno, dotato di sanitari (wc e bidet) e vasca (ma non lavabo che è stato asportato), è provvisto di rivestimento in piastrelle rettangolari di colore bianco fino a circa H 180 cm ed illuminato da finestra di forma quadrata.

La camera da letto affaccia direttamente, tramite porta finestra, su un terrazzino prospiciente il giardino posteriore.

I serramenti esterni sono in alluminio doppio vetro di colore bianco internamente e nero nel lato esterno dell'infisso, provvisti di sistema di oscuramento a tapparelle di colore bianco con cassonetto metallico e zanzariere esterne.

Le porte interne sono in legno tamburato colore marrone (tipo noce). L'impianto di riscaldamento, autonomo con sistema di emissione a radiatori e cronotermostato per la regolazione del calore, non risulta collegato ad un generatore di calore (caldaia)



che presumibilmente è stato asportato visto che risulta assente.

L'impianto elettrico risale quasi certamente alla costruzione dell'edificio; l'Esperto segnala che, durante la consultazione delle sopradescritte pratiche edilizie, ha reperito le certificazioni di conformità dell'impianto elettrico intestate al Sig. [REDACTED] (precedente intestatario dell'unità immobiliare) datate 21/04/1993.

La cantina, come accennato in precedenza, non è quella indicata nella planimetria catastale bensì quella situata in fondo al corridoio comune, probabilmente scambiata con la "proprietà" dell'altro appartamento del piano terra in sede di assegnazione da parte della Cooperativa.

Lo scrivente Esperto, come anticipato in precedenza, segnala che, similmente alla cantina, si è verificato uno scambio di autorimesse in sede di assegnazione da parte delle Cooperative. Infatti, il box visionato sul lato Nord (indicato dai condomini come di proprietà del Sig. [REDACTED]) non è quello risultante dalla scheda catastale sito invece sul fronte Sud. Il box, essendo le autorimesse tutte uguali (come risulta dagli atti di fabbrica e dal sopralluogo eseguito in sito), è chiuso da una serranda a ribalta in metallo di colore rosso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] – Diritto di superficie

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali ulteriori comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa **64 mq.**

L'immobile è posto al piano terra del corpo di fabbrica affacciante sulle sopradescritte parti comuni condominiali.

L'edificio è stato costruito nella prima metà degli anni '90 del XX secolo e dichiarato abitabile il 20/09/1994 con apposito documento.

L'unità immobiliare ha un'altezza netta di circa 2.70 m mentre la cantina, secondo la scheda catastale, è alta circa 2.40 m.

L'edificio sopracitato è composto da n. 5 piani complessivi fuori terra ed uno interrato.

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare: mediocre.

Condizioni Generali dell'immobile: l'unità immobiliare, ubicata all'interno del descritto edificio, è sita in un corpo di fabbrica versante in buono stato di conservazione.

L'**autorimessa** ha una superficie di circa **15 mq**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento (non verificata)
Fondazioni	Calcestruzzo armato Non verificate
Solai	tipologia:laterocemento Non verificati
Strutture verticali	materiale: intelaiate a travi e pilastri in calcestruzzo armato



Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni tipologia: **ante a battente** - materiale: **alluminio** (unità immobiliare) - protezione: **tapparelle** - condizioni: **appena sufficienti** (appartamento)
- Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato**
condizioni: **appena sufficienti**
- Manto di copertura materiale: **tegole laterizio**
- Pareti esterne materiale: **muratura a cassa vuota**- coibentazione: **non verificata** - rivestimento: **klinker ed intonaco** - condizioni: **buone**
- Pavimentazione Interna materiale: **gres porcellanato e parquet** - condizioni: **appena sufficienti**
- Plafoni materiale: **intonaco** - condizioni: **mediocri**
- Impianti:
- Condizionamento **assente**
- Elettrico tipologia: **sottotraccia** - condizioni: **mediocri**
Certificazioni: reperite anche se datate 1993.
- Idrico tipologia: **sottotraccia** - condizioni: **sufficienti**
Certificazioni: non reperite.
- Termico Tipologia: **Autonomo a radiatori** – condizioni: mediocri per quanto riguarda i radiatori e la distribuzione interna all'appartamento. Generatore di calore assente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Superficie lorda di pavimento	57,84	1,00	57,84
Cantina	Superficie	6,8	0,25	1,70
Balconi	Superficie	13,84	0,30	4,15
Totale				63,69



La superficie commerciale si ottiene considerando l'area totale dell'unità immobiliare comprendendo anche i muri perimetrali (calcolati al 100% se non confinano con altre unità o parti comuni ed al 50% in caso contrario) ed i divisori interni. Nel computo della superficie commerciale non devono essere incluse le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore ad 1,50 m.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima è stata determinata sulla base di un rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo svolto in sito.

L'unità immobiliare, ampiamente descritta in precedenza, appartiene alla categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) e consiste in uno spazio residenziale sito al piano terra di edificio a cinque piani fuori terra di costruzione ultraventennale, in mediocre stato di conservazione (appartamento) e caratterizzato da una normale dotazione impiantistica versante in uno stato conservativo mediocre.

Considerata la tipologia di immobile, la superficie commerciale, tutte le caratteristiche enunciate in precedenza e le indagini svolte, si ritiene congruo assegnare un valore pari a 1.700 €/mq (considerando anche una riduzione del 10% in relazione allo stato d'uso e manutenzione dell'immobile).

Arrotondabile a
mq

64,00

64,00

Accessori:

cantina.

Autorimessa: viste le caratteristiche dell'immobile, si ritiene opportuno valutare detta unità immobiliare a corpo.

Box piano primo interrato- Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq circa.

Valore a corpo: € **14.000**

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

L'Esperto, come da incarico del G.E., nella determinazione del valore del bene, ha tenuto conto delle indicazioni offerte dall'art. 568 c.p.c. così come novellato dal D.L. 83/2015.

Al fine della valutazione dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico-comparativo, sulla base di prezzi di mercato noti, correnti nella località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di contrattazioni di cui si ha notizia. I valori immobiliari sono stati determinati attraverso un'indagine svolta nella zona dove è ubicato il bene oggetto di stima; a tale scopo è stata anche eseguita un'analisi dei listini prezzi editi da operatori pubblici e privati del mercato immobiliare oltre ad una ricerca effettuata sul sito delle aste giudiziarie del Tribunale competente. I valori così ottenuti, riferiti a prezzi reali di compravendita, sono stati corretti in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Il valore



dell'unità immobiliare verrà quindi individuato moltiplicando la consistenza sopra computata per i prezzi unitari di mercato correnti all'attualità, opportunamente rettificati per i motivi sopra esposti.

9.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- Osservatorio del mercato immobiliare - "Rilevazione dei prezzi degli immobili" - N°48- OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO - Periodo di rilevazione dati II semestre 2015 (pubblicazione Marzo 2016). I prezzi di mercato rilevati nella zona del Comune di Rho ("Periferia") e relativi ad "Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio" hanno un valore compreso tra i 1.350,00 ed i 1.650,00 €/mq. La stessa pubblicazione, per la medesima zona, riporta prezzi medi di compravendita relativi ai boxes compresi tra € 12.000,00 ed € 14.000,00 (**Allegato 19**);
- Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativamente appartamenti siti nel Comune di Rho, zona "Periferica/RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE LUCERNATE FIERA" riporta dei valori compresi tra i 1.450,00 ed i 1.600,00 €/mq per "Abitazioni di tipo economico" versanti in uno "stato conservativo normale". Per la stessa area, il valore relativo ai boxes oscilla tra i 950,00 ed i 1.250,00 €/mq (**Allegato 20**);
- Agenzie immobiliari presenti sul territorio interrogate riguardo appartamenti siti nella zona oggetto di analisi del Comune di Milano ed aree adiacenti.

9.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
A	Appartamento	64,00	64,00	108.800,0	108.800,00
	Box	15,00	15,00	14.000,00	14.000,00
				122.800,0	122.800,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Lo scrivente Esperto, visto quanto sopra riportato riguardo la tipologia del diritto oggetto di pignoramento, evidenziando che il diritto di superficie è differente dal diritto di proprietà dati anche i vincoli presenti e le restrizioni nella definizione del prezzo e dei requisiti che i soggetti assegnatari devono avere, ritiene che la sopra riportata analisi debba essere



corretta tenendo conto che un immobile costruito in diritto di superficie su terreno di altra proprietà abbia un valore inferiore rispetto ad una unità immobiliare simile ma caratterizzata da un diritto di piena proprietà.

Questa considerazione si espone anche in ragione del fatto che, come da Convenzione, non è automatica la proroga del diritto per un ulteriore periodo (condizione non dipendente dal soggetto detentore del diritto di superficie ed imprevedibile all'attualità).

Di conseguenza lo scrivente perito ritiene congruo applicare una detrazione al valore sopradescritto pari al 20% :

	- € 24.560,00
Totale	€ 98.240,00
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	- € 9.824,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (si è considerato il bilancio preventivo individuale indicato dall'Amministrazione Condominiale per determinare le spese annue quantificate in € 998,84):	- € 1.997,68
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	- € 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile, viste le caratteristiche sopraesposte, non è divisibile.	
9.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 86.118,32
Arrotondabile a:	€ 86.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (detrazione del 20%):	€ 68.800,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero":	€ 86.000,00



Il valore sopra riportato è stato definito non considerando i criteri di determinazione del "prezzo" fissati dalla Convenzione perché questi ultimi non sono rispondenti a quanto richiesto dal G.E. all'Esperto nella formulazione del quesito ("*determinazione del valore commerciale di ogni lotto*").

L'unità immobiliare, secondo quanto rilevato e riportato nella sezione "Stato di possesso", risulta libera.

L'Esperto, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente perizia tecnica oltre a n. 21 allegati.

Milano, 09/08/2016

L'Esperto alla stima

Arch. Daniele Agostinelli



ALLEGATI:

- 1) Raccomandata inizio operazioni peritali e Comunicazione al G.E. sullo stato operazioni peritali;
- 2) Convenzione sottoscritta ai sensi della Legge 22/10/1971 n. 865 tra la " [REDACTED] ", il Comune di Rho ed il [REDACTED] sottoscritta il 06/11/1991 a rogito del Dott. [REDACTED];
- 3) Visura storica relativa all'unità immobiliare Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Sub [REDACTED];
- 4) Scheda catastale ed estratto di mappa relativi all'unità immobiliare censita al Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Sub [REDACTED];
- 5) Visura storica relativa all'unità immobiliare Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Sub [REDACTED];
- 6) Scheda catastale ed elaborato planimetrico relativi all'unità immobiliare censita al Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] Sub [REDACTED];
- 7) Certificato anagrafico storico relativo al Sig. [REDACTED];
- 8) Lettera richiesta informazioni relativa a contratti d'affitto registrati, inviata via PEC all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale 2 di Milano;
- 9) E-mail di risposta dell'Agenzia delle Entrate;
- 10) Ispezione ipotecaria e formalità relative alle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare;
- 11) Lettera richiesta informazioni all'Amministrazione condominiale e documentazione inviata all'Esperto (Regolamento di Condominio, dichiarazione spese condominiali insolute ed e-mail di risposta);
- 12) Attestato di Prestazione Energetica;
- 13) Formalità relativa ai precedenti proprietari dell'immobile;
- 14) Copia atto di compravendita unità immobiliare;
- 15) Richiesta accesso agli atti Comune di Rho inviata via PEC;
- 16) Documentazione relativa alle pratiche edilizie depositate al Comune di Rho;
- 17) TAV. P.d.R. 2.2.a – Ambiti di applicazione della disciplina del Piano delle Regole – P.G.T. del Comune di Rho;
- 18) TAV. P.d.R. 1.a- Vincoli – P.G.T. del Comune di Rho;
- 19) Estratto Osservatorio del mercato immobiliare -"Rilevazione dei prezzi degli immobili" – N°48– OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO – Periodo di rilevazione dati II semestre 2015 (pubblicazione Marzo 2016);
- 20) Estratto Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.
- 21) Documentazione fotografica.

