

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1147/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dottor Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare sita in Rho (MI)

Via Milazzo n. 34



Tecnico Incaricato: Geom. Filippo Galli

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n.11131

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13058

C.F. GLL FPP 78C01 G628V – P.IVA N. 07422730965

Studio Tecnico di Progettazione - Perizie e Valutazioni

Geometra Filippo Galli

Consulente Tecnico del Tribunale di Milano

Certificatore Energetico abilitato in Regione Lombardia

Esperto Valutatore Immobiliare Norma UNI 11558:2014

con studio in Milano (MI) – Corso Lodi n. 22

Cellulare 338.8472286

E-mail: geom.gallifilippo@yahoo.it

PEC: filippo.galli@geopec.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Rho (MI) Via Milazzo n. 34, piano T

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: Foglio 18, Mappale 723, Subalterno 1, graffato con il Subalterno 2 e con il Mappale 725, Subalterno 3

Stato occupativo

Appartamento: al sopralluogo occupato da uno dei debitori [redacted] proprietario nella misura del 95/100 - con famiglia

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti stipulati, registrati ed a tutt'oggi in vigore

Comproprietari

Nessuno

La quota del diritto di piena ed esclusiva proprietà pari al 100/100, risulta essere ripartita tra il signor [redacted] per il 95/100 e il signor [redacted] per il restante 5/100

Prezzo al netto delle decurtazioni

Da libero: euro 83.077,50 (ottantatremilazerosestasette/50)

Da occupato: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

(Appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO**1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Rho (MI), Via Milazzo al civico n. 34, facente parte di un fabbricato costituito da cinque unità immobiliari e precisamente:

appartamento posto al piano terra, al quale si accede dal cancello pedonale posto al civico n. 34 della Via Milazzo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera e servizio igienico, oltre a una cantina ubicata al piano terreno in corpo staccato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 100/100 di piena proprietà dell'immobile ripartita tra il signor [redacted], nato a [redacted] il giorno [redacted] Cod. fiscale [redacted] per il 95/100 e il signor [redacted], nato a [redacted] il giorno [redacted] Cod. fiscale [redacted] per il restante 5/100.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Rho (MI) come segue (cfr. allegato doc. 1)

Intestati:

- [redacted]
- [redacted]

Dati identificativi: Foglio 18, Mappale 723, Subalterno 1, graffato con il Subalterno 2 e con il Mappale 725, Subalterno 3

Dati classamento: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale 70 m², totale escluse aree scoperte 70 m², Rendita catastale € 320,20.

Indirizzo: Via Milazzo n. 34, piano T

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 22/06/2005 protocollo n. MI0486204 in atti dal 22/06/2005 Variazione di classamento (n. 89775.1/2005);
- Variazione del 22/06/2004 protocollo n. MI0425214 in atti dal 22/06/2004 Proposta di classamento (n. 52060.1/2004);
- Costituzione del 02/11/1988 in atti dal 01/03/1994 (n. A1193.900/1988).

1.4. Coerenze in contorno da nord in senso orario

- dell'appartamento: mappale 1245, proprietà di terzi, mappali 726 e 1025, mappale 1025;
- della cantina: mappale 718, proprietà di terzi, mappale 1245 su due lati.

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

Nessuna.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Rho (MI)

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

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: centro commerciale "Rho Center" (buono), supermercati (buono), cinema "Cin&Città" (sufficiente), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (buono), carabinieri (buono), polizia locale (buono), asilo nido (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), ospedali "ASST Rhodense - P.O. di Rho" (buono), spazi verdi "Parco del Basso Olona" (ottimo).

Principali collegamenti pubblici: bus (circa 1.2), treni "Stazione Rho" (circa 1.0), metro Linea M1 "Rho Fieramilano" (circa 8.0).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2 Km svincolo autostrada A50/E35.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare staggita fa parte di un complesso condominiale con cortile interno comune, al quale si accede dall'accesso pedonale posto su Via Milazzo al civico n. 34. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da cinque unità abitative.

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni: calcestruzzo di cemento;
- copertura: a padiglione con tegole del tipo "Marsigliesi";
- struttura: mattoni pieni;
- facciate: mattoni intonacati e tinteggiati;
- accesso: cancello pedonale in ferro;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali del fabbricato: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento posto al piano terra composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera e servizio igienico, oltre a una cantina ubicata al piano terreno in corpo staccato.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa **mq. 65,00**.

Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

- esposizione: doppio affaccio Sud-Est e Nord-Ovest;
- porta di accesso: doppia porta d'ingresso (portoncino in legno con cilindro di sicurezza e porta a due ante in legno e vetro) con piccolo ripostiglio in quota;
- infissi esterni: serramenti a battente in legno con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in plastica PVC color marrone;
- porte interne: ad anta in legno e vetro (camera e servizio igienico); a soffietto in PVC (cucina). Nel soggiorno è stata rimossa l'anta a battente;
- tramezzi interni: forati, rasatura in gesso e varie mani di pittura;
- rivestimenti: cucina in ceramica su due lati per un'altezza di circa cm. 150 e servizio igienico ceramica su quattro lati per un'altezza di circa cm. 200
- pavimenti: piastrelle in ceramica;
- impianto citofonico: non presente;



- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: termoconvettore elettrico da terra (soggiorno, camera e servizio igienico);
- acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia murale a gas (interna) marca Ferroli mod. DIVATECH D LN C24;
- servizio igienico: dotato di lavabo, bidet, wc e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: circa ml. 3,20 ad eccezione della cucina con controsoffitto altezza circa ml. 2,80 e del soggiorno che risulta avere dei ribassamenti a soffitto decorativi con altezza circa ml. 2,90;
- condizioni generali: completamente da ristrutturare.

Caratteristiche descrittive della cantina:

- porta di accesso: portoncino in legno con sopra luce;
- pavimenti: battuto di cemento;
- altezza dei locali: circa ml. 2,15;
- condizioni generali: completamente da ristrutturare.

2.4. Certificazioni energetiche

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico degli edifici regionale (CEER) risulta una Certificazione Energetica (Codice identificativo n. 1518200043309 del 29/10/2009) la quale risulta essere scaduta per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

Si precisa, relativamente alla Certificazione Energetica, che lo scrivente esperto, prendendo atto delle disposizioni vigenti che escludono dall'obbligo di allegazione dell'APE i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali, al fine di non gravare sulla procedura con costi aggiuntivi, non ha proceduto alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Qualora il Giudice dell'esecuzione o, per conto di esso, il Delegato dovessero ritenere necessaria l'allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), lo scrivente si rende disponibile fin da ora alla sua predisposizione.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata reperita alcuna documentazione relativamente alla installazione degli impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. n. 37/2008.

Si consiglia la revisione degli impianti presenti con la relativa - eventuale - messa a norma.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

L'accesso all'unità immobiliare pignorata è avvenuto in data 28/03/2022 in presenza del Custode Giudiziario, Avv. Michela De Santis e della signora [REDACTED]

Al momento del sopra citato accesso, l'unità immobiliare risulta essere occupato da uno dei debitori - [REDACTED] con famiglia.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle indagini effettuate dallo scrivente esperto presso l'Agenzia delle Entrate, con riferimento all'unità immobiliare in parola, non risultano contratti regolarmente registrati in data antecedente alla notifica del pignoramento (cfr. allegato **doc. 2**); pertanto, ai fini della presente stima, l'unità immobiliare deve ritenersi giuridicamente « **libera** ».



4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[redacted] (come risulta dai certificati di stato di famiglia, storico di residenza e anagrafico cumulativo richiesti dall'esperto all'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Rho, allegato **doc. 3**) [redacted]
 [redacted] (come risulta dai certificati storico di residenza e anagrafici richiesti dall'esperto all'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Rho, allegato **doc. 4**) per la quota del 100/100, ripartita tra il signor [redacted] [redacted] cfr. Articolo 1.1, lettera C, allegato **doc. 7**, del 25/11/2007 e l'atto n. 25/03/2022 (data di aggiornamento delle ispezioni ipotecarie eseguite dall'esperto a carico degli esecutati, allegato **doc. 6**), per acquisto dal signor [redacted] [redacted] in forza del Contratto di Compravendita (allegato **doc. 5**) in autentica Notario [redacted] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data 03 [redacted] n. [redacted]

4.2. Precedenti proprietari (oltre il ventennio)

risultanti dal certificato notarile ventennale in atti ai sensi della Legge n. 302/1998 e dal succitato Contratto di Compravendita in autentica Notario BUSANI Angelo di [redacted] n. 1497 di repertorio, trascritto a Milano 2 in data [redacted]

- [redacted] oggetto pervenne per acquisto dal signor [redacted] in forza di atto a rogito notaio [redacted] di Parabiago (MI) in data 23/06/2004 n. 13.079/8.122 di repertorio, registrato a Legnano, atti privati, il [redacted] trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 il [redacted] del Registro Particolare;
- [redacted], proprietario dal 19/12/1988 al 23/06/2004, quanto in oggetto pervenne per acquisto dal signor [redacted] in forza dell'atto a rogito notaio [redacted] in data 19/12/1988 [redacted] di repertorio, registrato a Rho, atti privati, il 04/01/1989 al n. 44 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 il giorno 11/01/1989 [redacted]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti ai sensi della Legge n. 302/1998 a firma del Notaio MESSINA VITRANO Giulia di Corleone (PA), che fa stato fino al 05/11/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (cfr. allegato **doc. 5**), nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie (cfr. allegato **doc. 6**) eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate - risulta quanto segue:

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 e/o osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria: iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data 03/12/2009 ai nn. 162329/ 33045,

a favore della

•

contro

per la proprietà e per la quota di

per la complessiva somma di euro 310.000,00, di cui euro 155.000,00 per capitale, concessa in forza dell'atto di mutuo in data 25/11/2009 a rogito del Notaio BUSANI Angelo di Milano (MI) repertorio n. 11451/6688.

- **Pignoramenti**

Pignoramento: derivante da atto di precetto notificato in data 15/06//2021 ai

pignoramento notificato in data 28/09/2021 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2 in data 05/11/2021 ai nn. 157075/106834,

a favore di

•

per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1;

contro

il pignoramento grava sull'immobile oggetto di esecuzione.

- **Altre trascrizioni**

nessuna

Eventuali note e/o osservazioni: nessuna

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il complesso condominiale di cui è parte l'unità immobiliare pignorata non risulta amministrato.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: nessuno

Millesimi acqua: nessuno

6.1. Spese di gestione condominiale

Nessuna.



6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno, ad eccezione dei patti e delle condizioni di cui al documento allegato all'atto di provenienza con lettera "A" (cfr. allegato **doc. 5**).

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

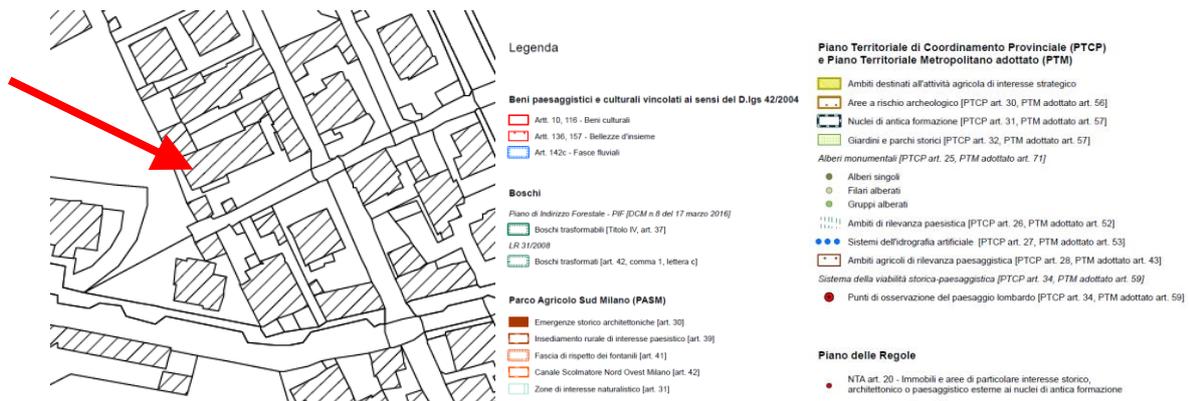
La costruzione della porzione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare staggita è iniziata nell'anno 1960, come meglio detto più oltre in questa relazione (cfr. punto **7.2**).

L'unità immobiliare staggita risulta ricadere secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente del Comune di Rho, adottato con deliberazione n. 50 del 21/10/2020 e approvato con deliberazione n. 12 del 01/04/2021, negli "Ambiti prevalentemente residenziali - art. 21 PGT2020".

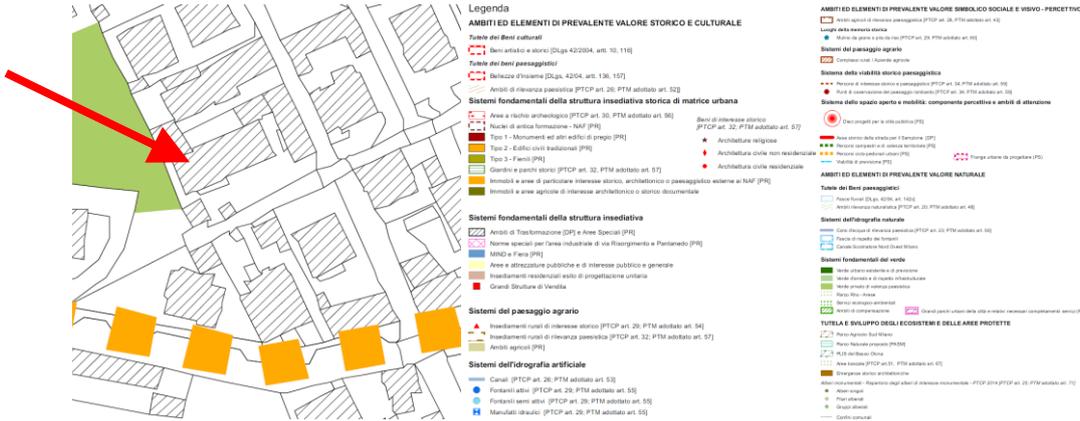
L'unità immobiliare ricade negli Ambiti prevalentemente residenziali - TUC-A [art. 21], come risulta dall'estratto della tavola, sotto riportata, relativa alla Classificazione in ambiti territoriali omogenei (PR.01):



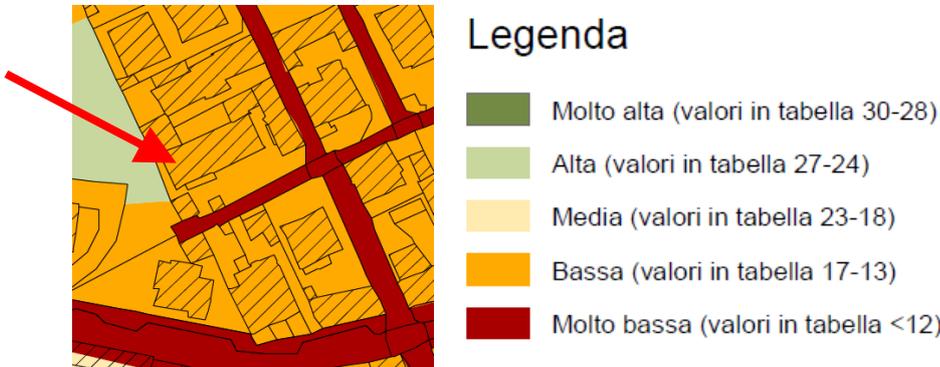
L'unità immobiliare non ricade in zona con tutela e vincolo paesistico e ambientale, come risulta dall'estratto della tavola, sotto riportata, relativa alla Carta delle tutele e vincoli paesistici e ambientali (PR.04.3):



L'unità immobiliare non ricade in zona vincolata, come risulta dall'estratto della tavola, sotto riportata, relativa alla Carta del paesaggio (DP.02b):



L'unità immobiliare ricade in zona a bassa sensibilità paesistica, come risulta dall'estratto della tavola, sotto riportata, relativa alla Carta della sensibilità paesistica (DP.03):



UNITA' DI PAESAGGIO	CRITERIO DI RILEVANZA				INTEGRITA'				totale
	aspetto vincolistico	1.2 Linee guida del 21/11/02		NTEGRITA'		naturalistico ambientale			
		aspetto morfologico	aspetto vedutistico	aspetto simbolico	territoriale	insediativa	paesaggio agrario		
Fiume Olona, Torrenti Lura, Bozzento, Canale scolmatore, reticolo e ambiti vincolati ai sensi DLgs 42/04	5	4	5	5	3	0	3	5	30
Ambiti della Rete ecologica (es. Varchi, Servizi ecosistemici, aree boscate vincolate)	5	4	5	4	3	0	4	5	30
Frangie urbane, Grandi parchi urbani della città e i relativi necessari	2	4	5	5	3	2	2	4	27
Nuclii di antica formazione	4	4	4	4	5	5	0	1	27
Verde pubblico	2	5	5	5	3	2	0	4	26
Pianificazione Attuativa	1	5	5	5	5	2	0	2	25
Ambito di Via Risorgimento e Pantaneto	1	5	5	5	3	3	0	2	24
Verde privato con valenza paesistica	3	3	4	5	5	2	0	2	24
Media pianura irrigua e dei fontanili (PTM) PASM	5	3	3	3	3	0	3	3	23
Alta pianura irrigua (PTM)	3	3	3	3	5	0	3	3	23
Ring intorno al NAF, Immobili e aree di particolare interesse storico, architettonico o paesaggistico esterne al NAF	2	4	4	3	3	4	0	3	23
servizi	3	3	3	4	3	2	0	0	18
FIERA	0	4	4	4	4	2	0	0	18
lessuto a prevalente carattere residenziale	0	3	3	2	3	3	0	0	14
Tessuto delle attività economica - MIND	0	4	4	2	2	2	0	0	14
Viabilità	0	2	2	2	2	2	0	0	10

Giudizio di rilevanza è sinonimo di importanza, bellezza (o del suo contrario), significato, di identità
 Chiavi di lettura: estetico-percettiva, storico-culturale, ecologico-ambientale (landscape evaluation)
 sfiori di lettura delle prime due chiavi di lettura: vincolistico giuridico - amministrativo; tecnico-scientifico; sociale e partecipativo (mappe delle memorie e dei significati simbolici; mappe delle attribuzioni di valori)

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 6 del 23/03/1960 rilasciato dal Comune di Rho al signor [REDACTED] per la "costruzione di un ampliamento e completamento sopra la casa di abitazione" ubicata in Via Milazzo n. 34 (allegato **doc. 7**);

- Nulla Osta di Abitabilità n. 118 del 18/02/1961 - C32-1960 - rilasciato dal Comune di Rho al signor [REDACTED] (allegato **doc. 8**).

7.2. Conformità edilizia

L'unità immobiliare oggetto di apprensione esecutiva non risulta conforme.

Sul punto, si segnala che lo stato di fatto dell'unità immobiliare rilevato in sede di sopralluogo non è conforme al progetto autorizzato dal Comune di Rho. Più precisamente - rispetto al predetto progetto - si sono rilevate le seguenti criticità (cfr. allegato **doc. 9**):

1) le dimensioni delle finestre poste, rispettivamente, nel soggiorno, nella camera e nella cucina risultano differenti rispetto a quelle previste nel progetto autorizzato; conseguentemente, la superficie illuminante utile delle finestre poste, rispettivamente, nel soggiorno e nella camera risulta inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento (di cui al Regolamento Locale d'Igiene vigente del Comune di Rho);

2) la finestra della camera risulta traslata rispetto al progetto autorizzato;

3) nella camera non è presente una porzione di muro di spina che, viceversa, risulta rappresentata nel progetto autorizzato;

4) risulta una seconda porta interna d'ingresso non presente nel progetto autorizzato;

5) risulta presente un ripostiglio in quota posto tra il portoncino d'ingresso e la seconda porta interna d'ingresso;

6) la scala esterna di accesso all'ingresso dell'unità immobiliare risulta sostituita da un unico gradino delimitato da due muretti;

7) risulta presente una pensilina esterna a copertura dell'ingresso con struttura in ferro e copertura in lamiera ondulata.

Le difformità rilevate ai punti 1, 2, 3 e 6 trattandosi di interventi realizzati in difformità al titolo edilizio autorizzato, ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. potranno essere sanate se - previa verifica della disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle stesse, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria - i rispettivi interventi risulteranno conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle stesse, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. "doppia conformità").

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa che verrà calcolata dall'Ufficio preposto del Comune, sulla base delle opere da sanare; in aggiunta dovranno essere considerati gli oneri professionali di un tecnico incaricato.

In relazione alla difformità di cui al punto 6, al fine della conformità, in alternativa a quanto sopra, si potrebbe procedere al ripristino della scala autorizzata.

In relazione alla difformità di cui al punto 7, al fine della conformità si consiglia la rimozione della pensilina essendo una struttura di facile rimozione.

Relativamente alla cantina ubicata al piano terreno in corpo staccato (che catastalmente risulta essere rappresentata come due cantine ciascuna con un proprio accesso), si segnala che non è stata reperita presso il Comune di Rho la relativa autorizzazione edilizia. Pertanto, ai fini della conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. l'intervento potrà essere sanato se - previa verifica della disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle stesse, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria - risulterà conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle



stesse, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. "doppia conformità").

Anche in tal caso, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa che verrà calcolata dall'Ufficio preposto del Comune, sulla base delle opere da sanare; in aggiunta dovranno essere considerati gli oneri professionali di un tecnico incaricato.

In alternativa alla domanda in sanatoria, che verosimilmente potrebbe comportare una spesa molto onerosa, è possibile procedere alla regolamentazione edilizia, con costi più contenuti, mediante la demolizione del suddetto fabbricato.

7.3. Conformità catastale

La scheda catastale (cfr. allegato **doc. 1**) non risulta conforme allo stato di fatto rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo. Si fa rilevare, in fatti, che le due cantine rappresentate nella scheda catastale di fatto risultano essere state accorpate in un'unica cantina mediante la demolizione della parete divisoria interna e la chiusura di una delle due porte di accesso.

Si segnala che la regolarizzazione della conformità catastale dovrà essere subordinata alla previa regolarizzazione della situazione edilizia come meglio rappresentato al punto 7.2. In particolare, sarà necessario procedere alla presentazione di una planimetria aggiornata tramite procedura DOCFA. Il relativo costo ammonta a euro 50,00 per diritti catastali, oltre all'onorario del tecnico incaricato.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata comprendendo le murature perimetrali esterne non confinanti con le altre unità immobiliari, sino ad uno spessore massimo di cm. 50, e le pareti divisorie interne al 100%, considerando invece i muri di confine con le altre unità immobiliari al 50%, sino ad uno spessore massimo di cm. 25, sommando al tutto la quota d'uso del vano di cantina (Codice delle Valutazioni Immobiliari; CVI):

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.
Piano Terra			
Appartamento	mq. 65,00	1,00	mq. 65,00
Cantina	circa mq. 4,60	0,20	mq. 0,92
Totale	mq. 69,60		mq. 65,92
Totale Sup. Commerciale			arrotondato mq. 66,00

9. STIMA

9.1. Determinazione del valore di mercato dell'immobile criteri di valutazione e procedimento applicato

Processo di valutazione

La presente perizia di stima consiste nella determinazione del potenziale valore di mercato dell'unità immobiliare in esame.

Definizione del valore di stima

La Banca d'Italia (circolare n. 263/2006, sezione IV, punto 1) definisce il valore di mercato come: «L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente



consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:

"Importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..." per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Criterio di valutazione adottato

Considerate le caratteristiche ad uso abitazione del bene oggetto di valutazione, l'ampia disponibilità d'informazioni, sufficienti ed attendibili nel mercato locale, e le varie possibilità di confronto, il valore di mercato come sopra definito è stato determinato utilizzando il *"metodo del confronto di mercato"*, criterio di valutazione sintetico-comparativo basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e ricadenti nello stesso segmento di mercato, i cui prezzi sono noti.

Determinazione del valore finale di stima

Sulla base dei criteri e delle considerazioni svolte nelle pagine precedenti, tenuto conto dell'ubicazione e della consistenza dell'unità immobiliare, del suo stato e di quanto ne è oggetto ed ancora delle condizioni medie di mercato in zona, in base alle informazioni raccolte, analizzate ed interpretate al fine di poter stimare il valore del bene, sempre tenendo conto delle condizioni dell'immobile, l'analisi ha portato a una quotazione minima e massima di mercato tra €/mq. 1.285,00 a 1.515,00 e quindi alla stima dell'unità immobiliare, *ad uso civile abitazione, costituita da appartamento posto al piano terra composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera e servizio igienico, oltre a una cantina ubicata al piano terreno in corpo staccato, compresa la quota proporzionale inerente la "caratura condominiale sulle parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117 del codice civile"*, pari (66,00 * 1.325,00) a euro 87.450,00.



9.2. Fonti d'informazione

La determinazione del valore definitivo di stima è stata fondata sull'analisi delle quotazioni attinte dal mercato immobiliare e sulla scorta delle informazioni desumibili dalle seguenti fonti:

- rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia a cura dell'Osservatorio Immobiliare della CCIAA di Milano;
- quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mobiliare Italiano curato dell'Agenzia delle Entrate;
- quotazioni immobiliari curate da Borsino immobiliare;
- rilevazioni dei prezzi fornite da Agenzie immobiliari della zona.

9.3. Valutazione

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazioni di tipo economico	A/3	mq. 66,00		€ 87.450,00
				€ 87.450,00

Data effettiva di riferimento del prezzo dell'unità immobiliare

Il valore si riferisce alla data "aprile 2022", periodo che rappresenta la fine della ricerca di mercato, quindi da considerarsi data di riferimento del presente certificato peritale.

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.

Appartamento

• Valore:	€ 87.450,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 4.372,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	non valutabile
	€ 83.077,50

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO:	€ 83.077,50
Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni OCCUPATO	
L'immobile risulta libero	€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento 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

Nessuno, non risultano contratti regolarmente registrati in data antecedente alla notifica del pignoramento (cfr. punto 3. STATO OCCUPATIVO).

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Nessuno.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna, ad eccezione di quanto riportato al punto 7.2. Conformità edilizia e punto 7.3. Conformità catastale.

Il sottoscritto Geometra Filippo Galli dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., nonché di avere proceduto all'invio della copia semplice della relazione peritale sia al creditore mediante via telematica, sia ai debitori eseguiti per 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.

Terminato di scrivere
in Milano (MI), 23/04/2022

L'esperto designato dal G.E.
(Geometra Filippo Galli)



Allegati

- doc. 1 planimetria e visura catastali ed estratto di mappa;
- doc. 2 indagine effettuate dall'Agenzia delle Entrate;
- doc. 3 copia certificato di stato di famiglia, certificato storico di residenza e certificato anagrafico cumulativo [redacted] all'Anagrafe del Comune di Rho;
- doc. 4 copia certificato di stato di famiglia e certificato anagrafico cumulativo del signor [redacted];
- doc. 5 copia atto di provenienza del bene;
- doc. 6 ispezioni ipotecarie per nominativo;
- doc. 7 copia Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 6 del 23/03/1960;
- doc. 8 copia Nulla Osta di Abitabilità n. 118 del 18/02/1961 - C32-1960;
- doc. 9 schema planimetrico dell'esperto;
- doc. 10 elenco delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti;
- doc. 11 descrizione del bene con dati catastali e coerenze;
- doc. 12 fotografie esterne ed interne dell'unità immobiliare;
- doc. 13 attestazione dell'avvenuto invio della copia semplice della relazione ai creditori precedenti ed intervenuti e al debitore.

Il presente rapporto è costituito da 13 pagine, oltre la presente, più gli allegati sopra elencati.

Terminato di scrivere
in Milano, 23/04/2022

L'esperto designato dal G.E.
(Geometra Filippo Galli)

