

Tribunale di Milano

VII Sez. Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Rita Bottiglieri

RGE 1391/2017

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO

Unità immobiliare in RHO (MI) via Ferrari Cardinal Andrea n. 76 – P2-3



LOTTO UNICO

(Appartamento)

Bene in **RHO (MI)**

via Ferrari Cardinal Andrea n. 76 piano 2-3

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: Rho

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 17 particella 195 subalterno 701

Detenzione del bene

Locato

Contratti di locazione in essere

Si

Comproprietari

No

Conformità edilizia

Si

Conformità catastale

SI

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero quota 1/1: € 217.000,00

da occupato quota 1/1: € 185.000,00



LOTTO UNICO

(Appartamento)

Bene in **RHO (MI)**

via Ferrari Cardinal Andrea n. 76 piano 2 -3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione giuridica dei beni

In Comune di Rho (MI) nello stabile di via Ferrari Cardinal Andrea n. 76, appartamento posto al piano secondo e terzo composta da tre vani più servizi.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/ 1 XXXXXXXXXXXX

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

Proprietà per 1/1 XXXXXXXXXXXX

dati identificativi:

fg. 17 part. 195 sub. 701

dati classamento: cat. A/3; classe 4; consistenza 4 vani; sup. cat. Tot. 99 m²

Indirizzo: RHO Ferrari Cardinal Andrea n. 76 piano 2 -3;

1.4. Coerenze

Dei due piani in un sol corpo, a partire da nord -ovest e proseguendo in senso orario salvo errori e come meglio in fatto : altra unità immobiliare e vano scale; cortile comune; altra unità immobiliare; via Cardinal Ferrari.

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati da terzi che hanno fornito copia del contratto di locazione (all. 2).

2.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che risulta un contratto di locazione registrato al n. 266 SERIE 3P in data 04/04/2013 presso l'UT di Legnano (all. 3) con durata dal 01/04/2013 al 31/03/2017.

Corrispettivo annuo € 8.400,00.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott. Carmelo Candore Notaio in Arcisate (MI) che fa stato fino al 28/06/2017 (all. 4) si evince:



- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario iscritta alla Conservatoria di Milano 2 il 23 febbraio 1999 ai numeri 15040/3927 per Lire 400.000.000 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa avente eletto domicilio in Siena e contro l'esecutato ;
- **Pignoramento** tra critto alla Conservatoria di Milano 2 in data 20 febbraio 2015 ai numeri 14982/10074 a favore della signora XXXXXXXXXXXX e contro l'esecutato ;
- **Pignoramento** trascritto alla Conservatoria di Milano 2 in data 26 giugno 2017 ai numeri 77063/49663 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S pA avente eletto domicilio in Siena e contro l'esecutato .
- **Aggiornamento delle pregiudizievoli**
Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecari a sull'immobile e sul soggetto con restrizione all'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati (**all. 5**).

Osservazioni:

Si precisa che il mappale 195 sub 701 deriva dalla soppressione dei mappali 195 sub 3 e sub 502 a seguito di denuncia di variazione per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni presentata all'UTE di Milano il 18 settembre 2006 al numero 59185.1/ 2006 protocollo numero MI0544592 (**all. 6**).

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

Lo scrivente ha più volte cercato di contattare telefonicamente lo studio GECON lasciando messaggi in segreteria telefonica per essere richiamato, cosa che non è avvenuta.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

4.4. Attestazione APE:

Il bene non risulta censito al catasto energetico.

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornita.



5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott. Carmelo Candore Notaio in Arcisate (MI) che fa stato fino al 28/06/2017 **(all. 4)** si evince:

A tutto il giorno 26 giugno 2017 gli immobili risultavano di piena proprietà del signor XXXXXXXXXX sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

Al ventennio gli immobili risultavano di proprietà del signor XXXXXXXXXX sopra generalizzato, giusti titoli anteriori al ventennio, in particolare per:

- relativamente al map pale 195/3 con atto di compravendita dai signori XXXXXXXXXX, a rogito del notaio Maria Gentile del 7 febbraio 1995 repertorio 55559 e trascritta a Milano il 24 febbraio 1995 ai numeri 16843/10627, attuale proprietario **(all. 7)**;
- relativamente al mappale 195/502 con atto di compravendita dalla signora XXXXXXXXXX, a rogito del notaio Maria Gentile del 22 giugno 1995 repertorio 56747 e trascritta a Milano il 18 luglio 1995 ai numeri 64029/39362, attuale proprietario **(all. 7)**;

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

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

Dall'accesso agli atti edilizi eseguito dallo scrivente presso il competente Ufficio del Comune di Rho, non è stato possibile risalire agli atti di fabbrica.

Il competente uffici del Comune di Rho, in merito all'appartamento in oggetto, ha fornito:

- Concessione in sanatoria prot. 915 del 18/12/1990
- Certificato di Agibilità prot. 915 del 18/12/1990 - pratica di Condono Edilizio N. 0349589311 del 05/05/1986
- Si allegano gli atti sopra citati e stralcio di tavole grafiche **(all. 8)**
- Concessione Edilizia N. 87/95 del 12/07/1995 (ristrutturazione appartamento)
- Si allegano gli atti sopra citati e stralcio di tavole grafiche **(all. 9)**

6.2. Conformità edilizia /catastale :

Al sopralluogo l'immobile risulta conforme all 'ultimo stato concessorio e d alla scheda catastale del 18/09/2006.

6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Non necessarie.

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Rho

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

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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



urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: nelle vicinanze linee 601-606-618

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,5 km ingresso A4 MI-TO.

7.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 10)

Palazzina di 2 piani fuori terra oltre al piano terra adibito a negozi e al piano sottotetto.

- struttura: mattoni;
- facciate: ad intonaco tinteggiato ;
- accesso: cancello anche carraio su strada indi cortile comune ed infine portoncino in metallo e vetri di accesso alle scale ;
- ascensore: non presente ;
- scale: a rampe parallele con gradini in pietra;
- portineria: non presente ;
- condizioni generali dello stabile: buone tranne la facciata interna ammalorata.

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento (all. 10)

Abitazione su due piani collegati da scala interna così composta: al secondo piano cucina bagno e soggiorno/camera; al terzo piano un vano studio, un vano stenditoio (attualmente utilizzato come camera da letto) ed un bagno .

- esposizione: doppia ;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica ne l bagno ed in cucina ;
- pavimenti: in parquet o in ceramica in funzione delle stanze;
- infissi esterni: in legno con finitura al naturale e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato laccato ;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: caldaietta murale a gas installata in cucina ;
- acqua calda sanitaria: prodotta da lla caldaietta di cui sopra ;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia o vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: P2 m. 2,95 circa; P3 varia;
- condizioni generali: ottime;

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (all. 1) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento (h min. 1,5)	m ²	95,4	100%	95,4
		95,4 m ² lordi		95,4 m ² commerciali



9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni .

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Catasto di Rho
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Uffici del registro di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Rho

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Rho

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

Valore mercato prezzo min. 1.950,00 / prezzo max. 2.700,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 7 prezzo max. 9,5 (Euro/mq mese)

9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamnto	A/3	95,4	€ 2.400,00	€ 228.960,00
				€ 228.960,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 228.960,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 11.448,00
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	€ 0,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	nn.
 Valore LOTTO al netto delle decurtazioni	 € 217.512,00



9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

APPARTAMENTO RHO (MI) via Ferrari Cardinale Andrea n. 76 piano: 2-3 foglio 17 particella 195 subalterno 701	
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero" quota 1/1:	€ 217.000,00
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato" quota 1/1:	€ 185.000,00
N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, <u>valutati a corpo e non a misura</u> , al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione risulta essere congruo .

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non facilmente divisibile.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di aver ne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo e-mail.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.
Con ossequio.

Milano li: 07/02/2022

ALLEGATI

- 01) Documenti catastali
- 02) Copia contratto locazione
- 03) Risultanze a Ag. Entrate
- 04) Certificazione notarile
- 05) Aggiornamento pregiudizievoli
- 06) Variazioni catastali
- 07) Atti di provenienza
- 08) Atti edilizi (concessione in sanatoria e agibilità)
- 09) Atti edilizi (concessione edilizia per ristrutturazione)
- 10) Rilievo fotografico

