

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED].)

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

RG 948/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in **Rho (MI) via Francesco Petrarca n. 49**



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Comune di Rho (MI), via Petrarca n. 49

Categoria: **A7** [Abitazione di villini]

Dati Catastali: foglio 16, particella 676, subalterno 703

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da parenti degli esecutati, senza titolo.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 84.450,00

da occupati: non ricorre il caso

LOTTO UNICO**(Appartamento con ripostiglio)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Rho (MI), via Petrarca n. 49, consistente in appartamento al piano seminterrato, composto da ingresso, due locali, cucina, servizio e ripostiglio.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED].

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED].

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Rho (MI) come segue

Intestato 1: [REDACTED] G, proprietà per **1/2**

intestato 2: Salvatore [REDACTED]
proprietà per **1/2**

dati identificativi: foglio **16**, particella **676**, subalterno **703**

dati classamento: cat. **A/7**; classe 2; consistenza 4 vani; sup. catastale totale 69 mq;
Totale escluse aree scoperte 69 mq ; rendita € 454,48

indirizzo: Comune di Comune di Rho (MI), via Petrarca n. 49;

dati derivanti da: VARIAZIONE del 15/05/2002 Pratica n. 407514 in atti
dal 15/05/2002 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 22406.1/2002)

1.4. Coerenze in senso orario a partire dall'accesso:

Dell'appartamento e cantina: cortile (parti comuni) in mapp. 676; cortile (parti comuni) in mapp 677 e altra UIU; cortile (parti comuni) in mapp. 678; parti comuni (stretto passaggio) in mapp. 678.

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 della zona**

In Comune di Rho, Milano

Fascia/zona: ai limiti della zona centrale

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: la stazione ferroviaria di Rho dista circa 1,4 km.

Principali collegamenti viabilistici: il paese è vicino alle principali arterie di trasporto.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La via Petrarca è priva di marciapiedi. La palazzina al numero 49 è edificata su distacco da strada tramite un piccolo spazio scoperto antistante e cinta da una cancellata. L'edificio è a due piani fuori terra e uno seminterrato.

Ad ogni piano vi è una unità immobiliare residenziale, per un totale di 3. Al piano terra è presente un box e un sottotetto all'ultimo piano.

Non vi è un condominio costituito.

L'edificio è libero su tutti i lati. Le facciate sono rivestite ad intonaco e il tetto è a falde con rivestimento in laterizio.

L'edificio sembra modificato con superfetazioni incoerenti con gli atti di fabbrica originari. Tra le varie modifiche successive si segnala che anche l'unità immobiliare in oggetto è a destinazione residenziale solo in virtù di un provvedimento edilizio a sanatoria.

Non si è provveduto alla verifica di regolarità delle altre unità immobiliari, in quanto al di fuori del mandato.

Lo stato di manutenzione è scadente. Le finiture esterne presentano numerosi guasti, in alcuni casi la struttura in calcestruzzo è a vista priva di rivestimento a intonaco. In alcuni punti elementi strutturali in ferro presentano avanzato stadio di ossidazione.

Riepilogo.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio. Elementi puntuali in ferro;
- facciate: ad intonaco;
- accesso: da strada tramite cancellata in ferro.
- androne: non presente
- scale: per scendere al seminterrato con gradini rivestiti in pietra;
- ascensore: non presente;

- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scadenti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6 e 7)

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Rho (MI), via Petrarca n. 49, consistente in appartamento al piano seminterrato, composto da ingresso, due locali, cucina, servizio e ripostiglio.

L'unità immobiliare è al piano seminterrato. Si accede da una piccola rampa di scale (4 gradini) direttamente dal cortile.

L'immobile ha mutato destinazione da deposito/cantina ad abitazione tramite sanatoria. Non si hanno elementi per stabilire la presenza di vespaio aerato sottostante il pavimento o se le pareti perimetrali siano adeguatamente isolate.

Le pareti perimetrali e il soffitto presentano numerose tracce di umidità persistente che ha generato muffe e annerimento delle superfici.

Il locale bagno è rialzato rispetto alle altre stanze, probabilmente per consentire il deflusso delle acque rispetto alla quota fognatura.

La porta di accesso è blindata. I serramenti interni sono in legno e vetro e i serramenti esterni sono in alluminio con vetratura priva di camera d'aria.

Il riscaldamento è a radiatori alimentati da autonoma caldaia a gas che produce anche acqua calda sanitaria.

Appartamento

- esposizione: tripla (seminterrato);
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in alluminio singolo vetro;
- sistema di oscuramento: nessuno;
- porte interne: tipo a battente in legno e vetro;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni e caldaietta murale a gas installata in cucina;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta di cui sopra;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 2,6 circa;
- condizioni generali: scadenti.

Cantina

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: al grezzo;
- punto luce: presente.

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

Appartamento: non risulta censito al catasto energetico.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 13/09/2022.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dall'esecutato e dalla madre di questi, occupante senza titolo dell'immobile.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esecutati (o uno di essi).

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dottssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, che fa stato fino al 16/12/2021, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

In forza di atto di compravendita del 22/09/2006 notaio Forino Orsola num. 5339/3650 trascritto il 11/10/2006 ai nn. 154641/80835

4.2. Precedenti proprietà

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dottssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, che fa stato fino al 16/12/2021, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella 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**
-
- **Misure Penali**
-
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
-
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
-

Eventuali note/osservazioni:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 11/10/2006 ai nn. 154642/38338 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio FORINO ORSOLA Repertorio 5340/3651 del 22/09/2006

a favore Credito Bergamasco s.p.a. con sede in Bergamo, facente parte del Gruppo Bancario Banco Popolare di Verona e Novara

Importo ipoteca € 320.000

- Pignoramenti

Pignoramento num 7415 del 01/03/2019 trascritto il 19/03/2019 ai Registro Particolare 22330 Registro Generale 33855 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED]

Pignoramento Repertorio 16730 del 12/10/2021 trascritto il 16/12/2021 - Registro Particolare 122217 Registro Generale 179111 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED]

- Altre trascrizioni

.....

Eventuali note/osservazioni:

- Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile e rispetto alla certificazione notarile in atti **al 26/10/2022** non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non fa parte di un condominio costituito.

Si segnalano comunque che vi sono parti comuni con altre unità immobiliari e servitù impiantistiche.

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

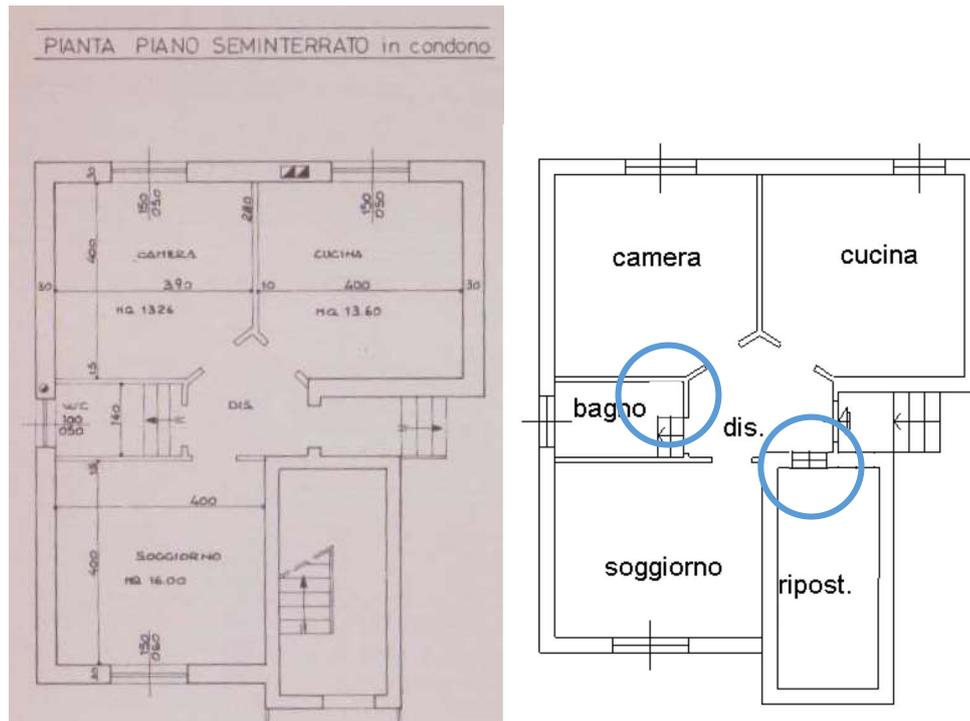
7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del/dopo il 1967.

Nel registro delle pratiche edilizie del Comune di Rho, all'indirizzo dell'unità immobiliare, il primo documento disponibile è la Concessione 336/63, relativo ad una nuova recinzione. Dalla documentazione allegata a tale pratica, si deduce già la presenza dell'immobile.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Rho

- Nulla Osta per l'Esecuzione dei lavori edili n. 336 del 6/11/1963
- Concessione in sanatoria n. 1523 del 24/06/1987
- Certificato di Agibilità a seguito di Condono n. 1523 del 19/06/1990



A sinistra planimetria allegata a concessione in sanatoria. A destra restituzione grafica a seguito di sopralluogo e rilievo sommario.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Gli abusi consistono in:

1. Diversa conformazione dei gradini del bagno
2. Collegamento interno tra ripostiglio e abitazione

Non sono sanabili e pertanto sono da demolire e ripristinare i luoghi come da concessione in sanatoria.

La liceità edilizia dell'unità immobiliare deriva infatti da provvedimento di concessione in sanatoria. La conformazione attuale è, sotto molti aspetti, in contrasto con le attuali norme igieniche ed edilizie. Il citato provvedimento a sanatoria consente la deroga dei regolamenti edilizi e di igiene. La conformazione dell'unità non può essere quindi modificata rispetto a quanto già derogato, in quanto ogni ulteriore modifica sarebbe in contrasto con la normativa vigente.

Costi stimati: 2.000 €, compresi i servizi professionali di professionista abilitato

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme catastalmente.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Vani principali	63,00	1,00	63,00
Cantina/soffitta non comunicante	8,00	0,25	2,00
totale	71,00 mq		65,00 mq

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 dei beni 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.

In particolare si segnala che l'immobile è accatastato come A/7, abitazioni in villini, che, pur essendo tipologicamente corretto, non tiene conto del fatto che l'appartamento si trova al piano seminterrato, è derivante da condono e per il quale non sono rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie.

Le particolari e critiche condizioni di umidità e insalubrità delle pareti, hanno comportato un ulteriore ribassamento sui prezzi medi di zona.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre I

Provincia: MILANO

Comune: RHO

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

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2300	2900	L	7,9	10	L
Abitazioni civili	Normale	1700	2250	L	6	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	2050	L	6,1	7,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1650	L	4,5	6	L

9.3. Valutazione:

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione Civile A2	65	1.400 €/mq	€ 91.000,00
totale			€ 91.000,00

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

Lotto 01		
Valore Appartamento	€	91.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	-€	4.550,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo	-€	2.000,00
	€	84.450,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

-

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

-

12. 2. CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura
Nessuna

Il sottoscritto Arch. Federico Reyneri dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano 10/11/2022

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale
- all. 3.** visura storica catastale
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** titolo di provenienza
- all. 6.** ispezione ipotecaria
- all. 7.** titoli edilizi