

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 663/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini (ex ruolo dott. Piscopo)**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Appartamento con cantina + Box in Rho (MI)



Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi
Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360
e-mail: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com – marchesi.14694@oamilano.it



INDICE SINTETICO

INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: Beni in Via San Martino nn.65/67 e 69 – Rho (MI)

Dati Catastali

Corpo A

Categoria: A3 [Abitazione]

Dati Catastali: fg. 41, particella 10, subalterno 10

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato

Comproprietari non esegutati

Nessuno

Corpo B

Categoria: C6 [Box]

Dati Catastali: fg. 41, particella 519, subalterno 11

Stato occupativo

Corpo B: al sopralluogo occupato dall'esecutato

Comproprietari non esegutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

da libero: **€ 256.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO UNICO

Appartamento con cantina + Box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito in Comune di Rho, Via San Martino n.65/67, posto al piano secondo di un fabbricato condominiale composto, al momento del sopralluogo, da tre locali e servizi con soprastante sottotetto abitabile al piano terzo, collegati tra loro da scala interna e con entrata ad ogni piano, ed annessa cantina al piano seminterrato, nonché box al piano seminterrato in corpo staccato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Rho come segue (all. N.1 - Catasto):

Intestato:

[redacted] r proprietà
per 1/1

dati identificativi: foglio **41**, particella **10**, subalterno **10**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 8 vani; sup. catastale tot. 175 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 171 mq; rendita € 764,36

indirizzo: Comune di Rho, VIA SAN MARTINO n. 65/67 piano: 2-3-S1;

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 protocollo n. MI0599151 in atti dal 09/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 59516.1/2009)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/07/1995 in atti dal 20/07/1995 SOTTOTETTO NON ABITABILE ABITAZIONE (n. B01762.1/1995);
- COSTITUZIONE del 09/11/1994 in atti dal 09/11/1994 (n. A02588.2/1994)

1.4. Coerenze come da rogito:

dell'appartamento: giardino condominiale, corsello box da due lati, appartamento n. 19, ballatoio comune;

del sottotetto: giardino condominiale, corsello box da due lati, appartamento n. 19, ballatoio comune.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

della cantina: cantina sub. 18, corridoio comune, passaggio pedonale da due lati.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 20/07/1995)

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

Nessuna.

CORPO B**1.6. Descrizione del bene**

Autorimessa ubicata al piano seminterrato in corpo staccato

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/10

1.8. Identificazione catastale e abbinamento con il Catasto segue (all. N.1 - Catasto):

dati identificativi: foglio 41, particella 517, subalterno 11

dati classamento: cat. C/6; classe 6; consistenza 13 mq; sup. catastale 13 mq; rendita € 69,15

indirizzo: Comune di Rho, VIA SAN MARTINO n. 69 piano: S1;

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- COSTITUZIONE del 09/11/1994 in atti dal 09/11/1994 (n. A02590/1994);

1.9. Coerenze dell'unità come da rogito da nord in senso orario:

passaggio accesso boxes, box n. 76, giardino condominiale, box n. 78.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza.

(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 09/11/1994)

1.10. 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

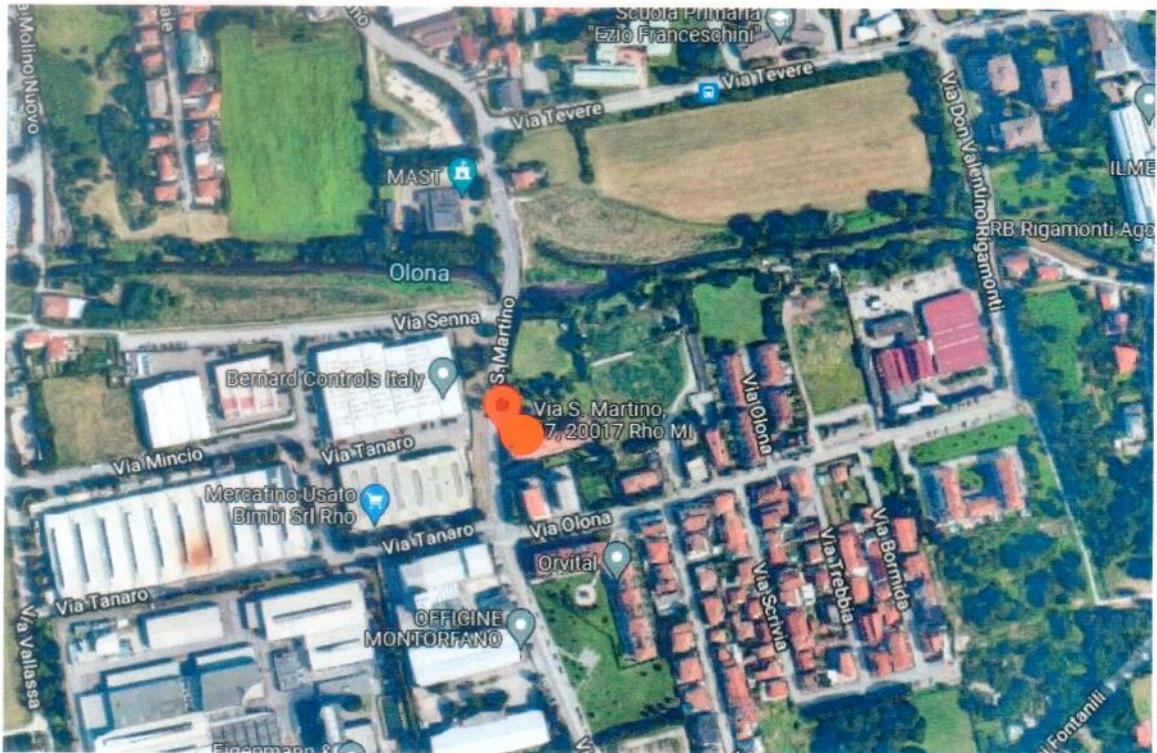
Caratteristiche zona: il bene in oggetto è ubicato a Rho Comune a nord-ovest di Milano, in zona residenziale a sud del centro del paese.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con scarsa possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali ed industriali

Principali collegamenti pubblici: i principali collegamenti pubblici sono costituiti dalla Stazione di Rho, con treni per Milano e Torino e passante ferroviario per Gallarate e Varese; autolinee G.T.M., S.T.I.E, ATINOM da MM linea 1 fermata Molino Dorino, Autostrada A4 Torino-Trieste uscita Pero, Cornaredo, Autostrada A8 Milano Iaghi uscita Rho.

Servizi offerti dalla zona: la micro zona, completamente urbanizzata, non è dotata nelle immediate vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio e supermercati; presenti solo alcuni servizi nelle immediate vicinanze. Buona presenza di aree a verde.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

I beni oggetto della presente sono ubicati in zona periferica a sud del centro del paese, in Via San Martino n.65/67, in un complesso condominiale realizzato nella prima metà degli anni '90.

Il complesso condominiale, privo di portineria, completamente recintato e dotato di accessi pedonali dai civici nn. 65 e 67 e accesso carraio dal civico n. 69 di Via San Martino, è costituito da un edificio isolato di 5 piani, compreso il piano interrato ed il sottotetto, e da tre corpi accessori interni adibiti a boxes, con corsia di accesso in parte a cielo aperto ed in parte a cielo coperto ma sotto il livello stradale, edificati su un'area caratterizzata dalla presenza di spazi condominiali quali aree a verde con aiuole piantumate, alberi di alto fusto e passaggi pedonali; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma/discrete.

- Facciate: intonacate e tinteggiate di colore aranciato in condizioni nella norma;
- balconi: parapetti in muratura intonacati e verniciati dello stesso colore delle facciate in condizioni nella norma;
- coperture: a falde
- ingresso pedonale al complesso: cancello ad anta singola a battente in ferro con sovrastante pensilina in condizioni nella norma;
- ingresso carraio al complesso: cancello ad anta doppia a battente automatizzata in ferro in condizioni nella norma;
- ingresso al fabbricato: portone ad anta a battente in ferro lavorato e vetro in condizioni nella norma;
- rampa vano scala: rivestita in marmo tipo granito in condizioni nella norma;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: assente

- condizioni generali del fabbricato e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma/discreto

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

CORPO A-Sub.10

L'unità in oggetto, ubicata al piano secondo e terzo del fabbricato con accesso da vano scala comune dotato di ascensore, è risultata composta, al momento del sopralluogo, da: una zona giorno/ingresso, una cucina abitabile, disimpegno per zona notte, due camere, bagno finestrato e due balconi al piano secondo; locali abitabili con lucernari in falda e locale bagno al piano terzo/sottotetto; il tutto collegato da scala a chiocciola interna.

Entrambi i piani sono dotati di accessi indipendenti dai ballatoi comuni.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in pessime condizioni igieniche/sanitarie (seppur abitata), con materiale di ogni genere accatastato, necessitante pertanto di manutenzione; tutti gli impianti sono risultati, al sopralluogo, staccati e non verificabili.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

Appartamento

- esposizione: triplo affaccio sul cortile comune
 - porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
 - infissi esterni: in legno con doppi vetri in condizioni sufficienti;
 - sistema di oscuramento: tapparelle in pvc
 - porte interne: di tipo a battente in legno risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato (inizio anni '90);
 - pareti: normalmente tinteggiate necessitanti di nuova imbiancatura;
 - plafoni: normalmente tinteggiati necessitanti di nuova imbiancatura;
 - pavimenti: in parte a listelli di parquet risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato (inizio anni '90) ed in parte in piastrelle di ceramica in condizioni modeste;
 - impianto citofonico: presente;
 - impianto elettrico: sotto traccia; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- Note: l'impianto elettrico è risultato staccato al sopralluogo
- impianto idrico: sotto traccia;
 - impianto termico a caloriferi: di tipo autonomo con caldaia ubicata in apposita nicchia protetta sul ballatoio di ingresso, non funzionante al sopralluogo; si consiglia pertanto verifica;
 - impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo con caldaia ubicata in apposita nicchia protetta sul ballatoio di ingresso, non funzionante al sopralluogo; si consiglia pertanto verifica;
 - altezza dei locali: H mt 2,70 circa a P.2; H media 2,40 mt circa (come da pratica di sanatoria) con H min 1,10 mt circa.

Cantina

- pareti: a cemento
- pavimenti: in battuto di cemento in condizioni sufficienti;
- altezza del locale: H mt 3,10 circa

2.4. Certificazioni energetiche**CORPO A**

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

CORPO B-Sub.11 mapp.519

L'unità in oggetto è posta al piano S1 in corpo staccato con accesso carraio da cancello automatizzato a doppia anta a battente da Via San Martino n. 69

Il box ha pavimento piastrellato e serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura manuale; le pareti ed il plafone sono intonacati.

Dimensioni utili interne 2,59 mt circa x 4,95 mt circa; altezza interna netta mt. 2,40 circa; altezza interna netta sotto serranda mt. 2,19 circa.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficienti.

Per una descrizione più esauriente si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

Box

- porta di accesso: serranda di tipo basculante ad apertura manuale in alluminio in condizioni sufficienti;

- pareti: intonacate in condizioni sufficienti

- pavimenti: piastrellati in condizioni sufficienti;

- altezza del locale: H mt 2,40 circa; altezza sotto serranda: H mt 2,19 circa

2.6. Certificazioni energetiche**CORPO B**

Esente

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 07/04/2022.

La scrivente, in data 07/04/2022, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato, del personale della Caritas e del legale dell'esecutato, e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

L'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata dall'esecutato in condizioni igienico-sanitarie precarie e scarse.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

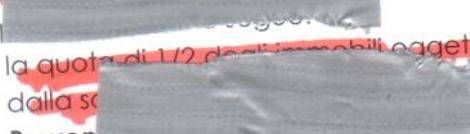
Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 09/03/2022, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore quale dante causa (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente **all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate**)

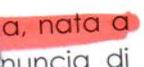
4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 22/06/2021, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobili, alla data del 06/05/2022, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Atti

- ✓  **esecutato**, la piena proprietà dei beni in oggetto è
- la quota di 1/2 dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta per compravendita dalla  a rogito Notaio Maria Gentile di Rho (MI) (**all. 4- Provenienze**)  72249/11246 di repertorio, **trascritto a Milano 2 in data 30/11/2000 ai nn. 112463/76753.**

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

- Per la quota di 1/2 per successione   , nata a Torino  5 e deceduta in data  successione a Rho il 21 settembre 2000  **trascritta a Milano 2 in data 22/09/2008, ai nn. 135220/84365**

- Note: si riporta all'III. mo GE che, ai fini della continuità delle trascrizioni, dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobili, aggiornate alla data del 27/09/2021, NON risulta Accettazione di eredità, espressa o tacita, a favore dell'esecutato.

(copia conforme atto ricevuta dal notaio rogante + note di trascrizioni estratte dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 22/06/2021, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobili, alla data del 06/05/2022, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) 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 e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna

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

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

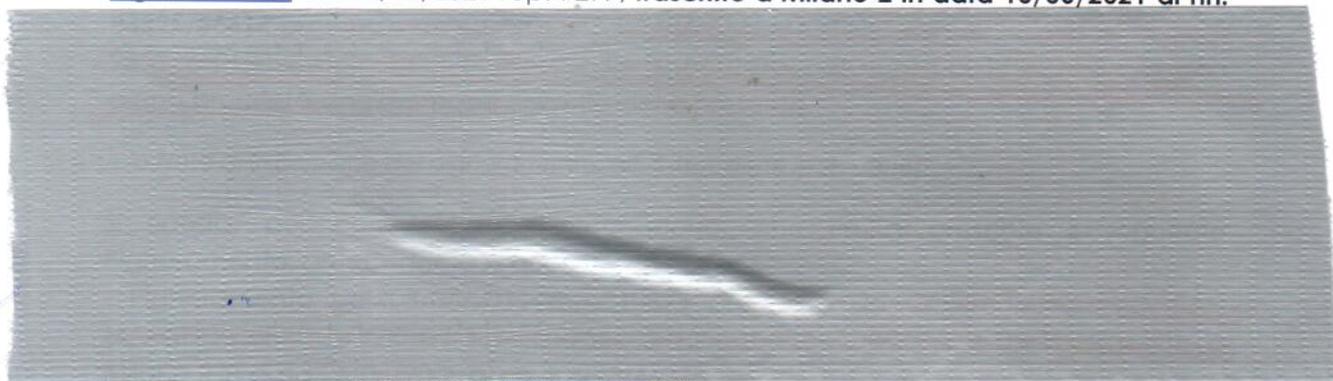
▪ **Iscrizioni**

Si riportano, per completezza di informazione:

- **Annotazione ad Iscrizione** in data 28/05/2004 ai nn. 76216/20374 relativa a Frazionamento in Quota costituita con atto Notaio Maria Gentile di Rho (MI) in data 09/02/1995 rep. n. 55582/5985, relativa alla sola unità immobiliare in oggetto identificata al NCEU al fg. 41, mapp. 10, sub. 10 (formalità di riferimento Iscrizione del 29/07/1993 rep. 12140) e successivamente annotata di restrizione di beni come segue:
- Annotazione ad iscrizione del 13/07/2004 ai nn. 102244/26525 relativa a Restrizione di beni costituita con atto Notaio Maria Gentile di Rho (MI) in data 31/10/2000 rep. n. 72239/11240, relativa alla sola unità immobiliare in oggetto identificata al NCEU al fg. 41, mapp. 10, sub. 10 (formalità di riferimento Iscrizione del 29/07/1993 rep. 12140)

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 13/05/2021 rep. 7297, **trascritto a Milano 2 in data 10/06/2021 ai nn.**



• **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 06/05/2022 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + sintetico e note estratte dalla scrivente + all. N.5-Ispezione ipotecaria)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, Studio Allocca, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, in data 11/05/2022 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute:

SPESE GEST. 2022 (N. 2 RATE ANTICIPATE) = € 1.200,00

SPESE GEST. 2021 (A PREVENTIVO) = € 2.406,94

SPESE GEST. 2020 (A CONSUNTIVO) = € 3.068,68

totale di € 6.675,62

Spese di gestione:

Spese medie annue: Euro: € 2.800,00 / 2.900,00 circa (come riferite dall'amministratore)

Millesimi proprietà: 52,772 (come riferiti dall'amministratore)

L'amministratore, a seguito delle richieste della scrivente, riporta che, oltre alla pratica in oggetto, non ci sono altre cause condominiali, che, per quanto riguarda l'unità pignorata "non ci sono problematiche di nostra conoscenza" e che non è presente amianto/eternit nel fabbricato.

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o delibera

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + Regolamento di Condominio; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

6.2. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Corpo A: SI

Corpo B: SI

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato, da vigente PGT del Comune di Rho, in ambiti prevalentemente residenziali TUC-A (art. 21).

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per bene in oggetto.

- Concessione edilizia N. 101/91 – prot. 10259 del 09/03/1992;
- Concessione edilizia in variante del 15/04/1993 prot. 39072;
- Domanda di concessione in sanatoria del 28/02/1985 prot. n. 355 e successive modifiche per il sottotetto

- Concessione in sanatoria rilasciata n. 394/95 del 08/06/1998 per: "cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione"
- Certificato di Abitabilità n. 394/95 del 08/06/1998
- Certificato di abitabilità per il fabbricato rilasciato in data 08/06/2011

(Istanza Accesso atti, Pratiche sopra citate + stralci tipi grafici significativi; all. N.7- Pratiche edilizie)

7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

corpo A

Alla data del sopralluogo (07/04/2022) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 20/07/1995 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

corpo B

Alla data del sopralluogo (07/04/2022) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 09/11/1994 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

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 CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
unità imm. P.2	mq.	77,4	100%	77,4
balconi	mq.	12,6	30%	3,8
unità imm. P.3 sottot. Abit	mq.	91,5	85%	77,8
cantina	mq.	2,2	25%	0,6
		183,7		159,5
		mq. lordi		mq. commerciali

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it, valori compravendite recenti nel medesimo fabbricato;

- Osservatori del mercato:
 - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2021 Comune di Rho – zona D1- Periferica/RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE L UCERNATE - FIERA

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	159,5	€ 1.650,00	€ 263.175,00
Box	C6	a corpo	a corpo	€ 13.000,00
				€ 276.175,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un 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 UNICO	
• Valore	€ 276.175,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 13.808,75
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 6.675,62
	<hr/>
	€ 255.690,63

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 256.000,00
	arrotondato

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni
OCCUPATO (non ricorre il caso)

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

Non ricorre il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi 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 la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 11/05/2022

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi