

---

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da – **CONDOMINIO JASMINA DI RHO**

contro: **XXX**

**RG. 451/2012**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. G. FIENGO**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001**



**Esperto alla stima:** Barbara Marchesi  
**Email:** arch.marchesi@gmail.com  
**Pec:** barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it



**INDICE SINTETICO LOTTO 001: Beni in Via Luigi Capuana n. 50 – Rho – 20017**

**Dati Catastali**

**Corpo:** A categoria: abitazione [A2]

**Dati Catastali:** Fg 5, particella 90, sub 78

**Corpo:** B categoria: box [C6]

**Dati Catastali:** Fg 5, particella 91, sub 62

**Possesso**

**Corpo A:** libero per la procedura

**Corpo B:** libero per la procedura

**Creditori Iscritti diversi dal precedente**

**Corpo:** A +B

**Creditore Iscritto:** Intesa San Paolo spa

**Comproprietari non esegutati**

**Corpo:** A +B

**Comproprietari non esegutati:** nessuno

**Continuità delle trascrizioni**

**Corpo:** A + B

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

**Corpo:** A +B

**Prezzo da libero: € 146.000,00**

Prezzo da occupato: non ricorre il caso



**Beni in Rho**  
**Unità poste in Via Luigi Capuana n. 50 – Rho – 20017 (MI)**

Trattasi di N. 1 unità immobiliare a destinazione residenziale con cantina e solaio di pertinenza e una unità immobiliare a destinazione box situate nel grande complesso immobiliare sito in Via Luigi Capuana a Rho (MI)

La scrivente ritiene pertanto formare n. 1 lotto per la vendita:

**LOTTO 001 – sub. 78 + sub. 62**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo A - Sub. 78**

Appartamento posto in fabbricato condominiale al piano primo della scala "E" interno 1, composto ingresso, soggiorno, una cucina, due camere, due bagni, disimpegno notte e due balconi, con vano cantina al piano seminterrato e vano solaio al piano ottavo sottotetto.

**Quota e tipologia del diritto**

XXXX Proprietà per 1/1

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di XXXX

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

- XXXXXXXX Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Comune di Rho**

**Abitazione di tipo civile: Fg. 5 Mapp. 90, Sub. 78, Cat A/2**, classe 3, consistenza 6 vani – sup. catastale totale 98 mq, escluse aree scoperte 95 mq - rendita € 759,19 - VIA Luigi Capuana 50, piano: 1-8-S1;

derivante da:

- variazione del 15/12/2015 protocollo n. mi0809993 in atti dal 15/12/2015 revisione classamento (n.378743.1/2015)

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie

- variazione toponomastica del 17/06/2013 protocollo n. mi0315915 in atti dal 17/06/2013 variazione di toponomastica (n. 52064.1/2013)

- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

- impianto meccanografico del 30/06/1987

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (02.12.2019) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 15-04-1980, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

**Coerenze dell'unità come da rogito:**

cortile comune, proprietà di terzi, altra unità, vano ascensore, pianerottolo.

Della cantina: cantina di terzi, corridoio di accesso, cantina di terzi



Del solaio; corridoio di accesso, altro solaio, parte comune

Salvo errori e come meglio in fatto.

### **Identificativo corpo B - Sub. 62**

Box auto sito al piano interrato, distinto con l'interno n. 62

#### **Quota e tipologia del diritto**

XXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1 Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di XXX

#### **Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

##### **intestazione:**

- XXXXXXXXX Proprietà per 1/1

##### **Descrizione:**

##### **Comune di Rho**

**box: Fg. 5 Mapp. 91, Sub. 62, Cat C/6**, classe 7, consistenza 14 mq – sup. catastale totale 14 mq - rendita € 86,76- VIA Luigi Capuana, piano: S1;

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- impianto meccanografico del 30/06/1987

#### **Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (02.12.2019) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU del 17-04-1980, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta.

#### ***Coerenze dell'unità box come da rogito***

Altro box, parte comune, altro box, corsia di accesso.

Salvo errori e come meglio in fatto.

*(All. C.; schede catastali in atti al NCEU estratte dalla scrivente in data 24.07.2019 visure catastali storiche estratte in data 24.07.2019, estratto di mappa)*

\*\*\*\*\*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

Le proprietà pignorate sono comprese in un ampio complesso immobiliare posto in Via Capuana, traversa di Corso Europa (statale n.33), zona periferica del Comune, al confine con aree agricole, ma molto ben servita sia a livello commerciale (nuovo centro commerciale Rho Center) che di servizi di trasporto pubblico.

Il quartiere, con traffico locale è caratterizzato da un'edilizia residenziale multipiano di tipo economico/civile con buona dotazione di verde pertinenziale.

### **Area urbanistica:**

a traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

La zona è caratterizzata da una media densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo economico/civile, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.



**Principali collegamenti pubblici:**

In auto:

Autostrada A4 Torino-Trieste uscita Pero, Cornaredo-Autostrada A8 Milano laghi uscita Rho-SS33 del Sempione

In treno: Stazione di Rho, treni per Milano e Torino e passante ferroviario per Gallarate e Varese

In autobus: autolinee G.T.M., S.T.I.E, ATINOM da MM linea 1 fermata Molino Dorino

**Servizi offerti dalla zona:**

Medio buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale (nuovo centro commerciale Rho Center)



**3. STATO DI POSSESSO:**

La scrivente, in data 02 dicembre 2019, unitamente al custode nominato, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Alla data del sopralluogo come segue:

l'unità sub. 78 abitazione e l'unità sub 62 box sono risultate occupata dall'esecutata Sig. ra XXXXX con la sua famiglia

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, gli stessi riferiscono che non risultano all'agenzia contratti di locazione/comodato in essere per le unità in oggetto, dante causa l'esecutata

*(all. A : ispezione agenzia entrate e risposta uffici competenti)*

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dal certificato ipotecario al ventennio in atti, facente stato al 21.06.2012, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all' esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 19.02.2020 sintetici per nominativo e per immobili senza restrizioni, si evince:



#### 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 provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Nessuna

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** Concessione a garanzia di mutuo Fondiario **Iscritta a Milano2 in data 12.11.2007 ai nn. 169532/44758** atto del 23/10/2007 rep. 59012/4331 notaio Mauri Gianfrancesco di Milano a favore di INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino, c.f. 00799960158 a carico dell'esecutata XXXX gravante sugli immobili oggetto della presente Importo capitale euro XXX  
Importo totale Euro XXX  
Tasso interesse annuo 5,7%  
Durata anni 20

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- ✓ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 16.01.2012 rep. 110 **trascritto a Milano 2 il 31.01.2012 ai nn. 9990/6718** promosso da CONODOMINIO JASMINA di Rho c.f. 93537530151 a carico dell'esecutata gravante sulla quota di 1/1 degli immobili in oggetto.

*Altre trascrizioni:*

/

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Effettuata dalla scrivente al 19.01.2020, non si rilevano ulteriori formalità per i beni in oggetto

*Misure Penali*

Nessuna risultante dai RR.II

*(all. B: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica aggiornata alla data del 19.01.2020)*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese scadute:

##### Posizione condominiale:

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministratore del condominio Studio Gelati Manuela, la posizione debitoria per il bene in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio e le spese medie annuali per l'unità, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, 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, nonché indicazioni circa la presenza di eventuale super condominio.

- Si riporta che, alla data della presente, l'amministratore non ha riscontrato quanto richiesto.

*(all. A.: mail di richiesta all'amministratore del condominio)*



**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente sub 78, (sub 62 box naturalmente esente) con impianto di riscaldamento centralizzato è risultato, a seguito di consultazione al CEER, provvisto, di Attestato di Prestazione Energetica.

Codice identificativo APE 15182-000195/14 Classe F Ipe 149,52 kWh/mqa Registrato il 21/02/2014 Valido fino a 21/02/2024 secondo termini di legge.

**Avvertenze ulteriori:**

**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

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 deliberati, se dovuti.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dal certificato ipotecario al ventennio in atti, facente stato al 21.06.2012, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutata e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 19.02.2020 sintetici per nominativo e per immobili senza restrizioni, si evince:

**6.1. Attuali proprietari:**

- All'esecutata XXXXX per quota di 1/1, i beni in oggetto sono pervenuti da S.C.I.P. SOCIETÀ CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L., con atto di vendita in blocco notaio Gianfrancesco Mauri di Milano del 23.10.2007 rep. 58993/4312, trascritto **Milano 2 il 12.11.2007 ai nn. 169499/89393**

Si rimanda alla lettura del titolo allegato sotto B1, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto

Stralcio dal rogito:

*"Le parti acquirenti, come sopra rappresentate, prendono atto che l'edificio in cui si trovano le unità in oggetto, fa parte di un complesso di 4 edifici, costituenti l'intero complesso edilizio (in cui si trovano i 4 edifici oltre le relative aree e pertinenze, oggetto di dismissione) con la precisazione che la parte del mappale 96 attualmente adibita a guardiola del custode dell'intero complesso e relativi servizi igienici è parte comune condominiale"*

*"Ciascuna parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di essere a conoscenza che, ai sensi del comma 14 dell'art. 3 del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazione dalla Legge 23 novembre 2001 n. 410, "sono nulli gli atti di disposizione degli immobili acquistati per effetto dell'esercizio del diritto di opzione e del diritto di prelazione prima che siano trascorsi cinque anni dalla data di acquisto" restando comunque salva, ove del caso, l'applicabilità del comma 20 del medesimo articolo"*

*"le opere relative all'intero complesso edilizio di cui fa parte quanto oggetto del presente contratto sono state eseguite giusta concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Rho e precisamente:*

- n.ro 18816 in data 23 marzo 1977 (Lotto A fabbricato 2) e relativa concessione per variante n.ro 14956 del 24 settembre 1979 (Nulla Osta di abitabilità rilasciato in data 30 aprile 1980);
- n.ro 19740 in data 23 marzo 1977 (Lotto A fabbricato 3) e relativa concessione per variante n.ro 14955 del 24 settembre 1979 (Nulla Osta di abitabilità rilasciato in data 30 aprile 1980);
- n.ro 13536 in data 14 giugno 1974 (Lotto A fabbricato 1) e successiva concessione n.ro 23466 in data 18 aprile 1979 e variante 29 novembre 1979 (Nulla Osta di abitabilità rilasciato in data 30 aprile 1980);



- n.ro 19944 in data 23 marzo 1977 (Lotto A fabbricato 4) e variante n.ro 14958 del 24 settembre 1979 (Nulla Osta di abitabilità rilasciato in data 30 aprile 1980);
- 26 maggio 1982 n.ro 6460 (realizzazione opere di urbanizzazione) e successive varianti n.ro 8724 in data 20 luglio 1983 - 24 ottobre 1983, n.ro 24671 in data 28 marzo 1984"

Al quadro D della nota di trascrizione come segue:

"CIASCUNA VENDITA E' CONVENUTA A CORPO E NON A MISURA; I BENI VENDUTI SONO STATI TRASFERITI CON IL DIRITTO PRO-QUOTA SULLE PARTI DEL FABBRICATO E DEL COMPLESSO EDILIZIO, COMUNI E CONDOMINIALI AI SENSI DI LEGGE, CHE CIASCUNA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI CONOSCERE E ACCETTARE, IL TUTTO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO I BENI SUDDETTI, BEN NOTO ED ACCETTATO ESPRESSAMENTE SENZA RISERVA ALCUNA, COME VISTO DA CIASCUNA PARTE ACQUIRENTE, CHE HA ESONERATO LA SOCIETA' ALIENANTE DA OGNI RESPONSABILITA' PER QUALSIASI TITOLO O CAUSA E DALL'OBBLIGO DI EFFETTUARE ULTERIORI OPERE DI ULTIMAZIONE, MIGLIORIE, MANUTENZIONE, ADEGUAMENTO DI IMPIANTI, ANCHE SE NON CONFORMI A LEGGE, NONCHE' CON TUTTI I DIRITTI, AZIONI, RAGIONI E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE INERENTI. LE PARTI ACQUIRENTE HANNO PRESO ATTO CHE L'EDIFICIO IN CUI SI TROVANO LE UNITA' IN OGGETTO, FA PARTE DI UN COMPLESSO DI 4 EDIFICI, COSTITUENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO (IN CUI SI TROVANO I 4 EDIFICI OLTRE LE RELATIVE AREE E PERTINENZE, OGGETTO DI DISMISSIONE) CON LA PRECISAZIONE CHE LA PARTE DEL MAPPAL 96 ATTUALMENTE ADIBITA A GUARDIOLA DEL CUSTODE DELL'INTERO COMPLESSO E RELATIVI SERVIZI IGIENICI E' PARTE COMUNE CONDOMINIALE. LA PARTE VENDITRICE CONSENTIRA' LA CONTINUAZIONE DEI SERVIZI CONTRATTUALI IN ESSERE PER I FABBRICATI PER IL PERIODO MASSIMO DI SESSANTA GIORNI. A FAR TEMPO DALLA DATA DELL'ATTO DI VENDITA SARANNO SEMPRE ED IN OGNI CASO A CARICO DI CIASCUNA PARTE ACQUIRENTE LE SPESE PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI STABILI, PERIMPOSTE, SOVRAIMPOSTE E TASSE ERARIALI, REGIONALI, PROVINCIALI E COMUNALI, PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INCENDI E LA RESPONSABILITA' CIVILE, PER IL RISCALDAMENTO, ASCENSORI, PORTIERATO OVE ESISTENTE E PULIZIA, ILLUMINAZIONE SCALE E LUOGHI COMUNI, ACQUA, FOGNATURE, SGOMBERO IMMONDIZIE, MANUTENZIONI SPAZI VERDI, NONCHE' TUTTE LE SPESE DI OGNI GENERE CHE GRAVANO O GRAVERANNO L'ALLOGGIO, GLI ACCESSORI E PARTI COMUNI DEGLI STABILI. CIASCUNA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA CHE, AI SENSI DEL COMMA 14 DELL'ART. 3 DEL D.L. 25 SETTEMBRE 2001 N. 351, CONVERTITO CON MODIFICAZIONE DALLA LEGGE 23 NOVEMBRE 2001 N. 410, "SONO NULLI GLI ATTI DI DISPOSIZIONE DEGLI IMMOBILI ACQUISTATI PER EFFETTO DELL'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI OPZIONE E DEL DIRITTO DI PRELAZIONE PRIMA CHE SIANO TRASCORSI CINQUE ANNI DALLA DATA DI ACQUISTO" RESTANDO COMUNQUE SALVA, OVE DEL CASO, L'APPLICABILITA' DEL COMMA 20 DEL MEDESIMO ARTICOLO."

## 6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- A S.C.I.P. Società di Cartolarizzazione Immobili Pubblici s.r.l. l'intero complesso in cui sono posti i beni staggiti pervenne da I.N.D.P.A.P. Istituto nazionale di previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica con atto amministrativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21/11/2002 rep. 38602, **trascritto a Milano 2 il 10/10/2007 ai nn. 152310/80275** e con atto amministrativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21/11/2002 rep. 279, **trascritto a Milano 2 il 23/12/2004 ai nn. 186408/97890** e con atto amministrativo del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21/11/2002 rep. 219, **trascritto a Milano 2 il 10/10/2004 ai nn. 178635/93600**
- a I.N.D.P.A.P. Istituto nazionale di previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica l'intero complesso in cui sono posti i beni staggiti pervenne da Cassa per le Pensioni Dipendenti Locali con Atto pubblico Amministrativo del presidente della Repubblica del 30/06/1994 rep. 479, **trascritto a Milano 2 il 10/10/2007 ai nn. 152309/80274**

precedentemente, a seguito di ispezione telematica della scrivente, come segue:

- a Cassa per le Pensioni Dipendenti Locali il complesso pervenne da società SOLDANELLA SpA con atto in forma pubblica amministrativa, a rogito dr. Domenico Ruscitto, direttore di divisione aggiunto del Ministero del Tesoro in data 20.12.1979 rep. 47355 approvato con decreto del ministro del tesoro in data 18.01.1980, **atto trascritto a Milano 2 in data 20.02.1980 ai nn. 10492/8692.**

(all. B1: copia Rogito di provenienza reperito dalla scrivente presso il notaio rogante; nota di trascrizione del titolo e note di trascrizioni dei precedenti titoli di del 2007 e del 2004 come già da documentazione ipo catastale in atti, nota di trascrizione del 1980 reperita dalla scrivente)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla visione degli atti prodotti dall'ufficio tecnico preposto del Comune di Rho, a seguito di istanza Accesso Atti, si riporta quanto segue:



Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è indicato nelle pratiche come Lotto A fabbricato 4

Il complesso di cui sono parte i beni in oggetto, composto da 4 edifici oltre le relative aree e pertinenze risulta edificato, posteriormente al 01.09.1967, in virtù di:

- Concessione n.ro 18816 in data 23 marzo 1977 (Lotto A fabbricato 2) e relativa concessione per variante n.ro 14956 del 24 settembre 1979 con Nulla Osta di abitabilità rilasciato in data 30 aprile 1980;

- Concessione n.ro 19740 in data 23 marzo 1977 (Lotto A fabbricato 3 e box auto) e relativa concessione per variante n.ro 14955 del 24 settembre 1979 con Nulla Osta di abitabilità rilasciato in data 30 aprile 1980 per il fabbricato 3 e i box auto;

- Concessione n.ro 13536 in data 14 giugno 1974 (Lotto A fabbricato 1) e successiva concessione n.ro 23466 in data 18 aprile 1979 e variante 29 novembre 1979 con Nulla Osta di abitabilità rilasciato in data 30 aprile 1980);

- Concessione n.ro 19944 in data 23 marzo 1977 (Lotto A fabbricato 4) e variante n.ro 14958 del 24 settembre 1979 con Nulla Osta di abitabilità rilasciato in data 30 aprile 1980;

- 26 maggio 1982 n.ro 6460 (realizzazione opere di urbanizzazione) e successive varianti n.ro 8724 in data 20 luglio 1983 - 24 ottobre 1983, n.ro 24671 in data 28 marzo 1984 come segue:

*(allegati sotto C: istanza accesso atti, Concessioni edilizie fabbricato 4 abitabilità fabbricato 4, stralci grafici significativi; Abitabilità fabbricato 3 con box, stralci grafici significativi)*

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo (02.12.2019) i beni in oggetto sono risultati sostanzialmente corrispondenti alle schede catastali in atti al NCEU ed alle pratiche edilizie, ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta

## 8 Descrizione - calcolo della consistenza

Lo stabile in cui si trovano le proprietà pignorate, parte di complesso immobiliare denominato "Condominio Jasmina" costruito alla fine degli anni 70', composto da più corpi di fabbrica, aventi le stesse caratteristiche.

Il complesso a cui si accede da cancello pedonale e carraio posti su Via Capuana è completamente recintato, con ampie zone a verde condominiale ed alberi a medio fusto frai vari corpi di fabbrica. Di aspetto architettonico moderno, con finiture di tipo medio.

Per tipologia edilizia (in linea), caratteristiche costruttive e qualità dei materiali impiegati, il livello generale del complesso può essere considerato discreto, con buon grado di manutenzione.

Il fabbricato identificato come edificio n. 4 ove si trova l'unità in oggetto posta nella scala E, al quale si accede da una zona a piloty e successivo portone in alluminio e vetro che immette nell'androne comune, è di 7 piani fuori terra oltre al piano terreno e al solaio.

#### Sub. 78:

Abitazione con cantina e solaio di pertinenza

Posta al piano primo della scala E, ha doppia esposizione nord/sud su spazi verdi condominiali è composta da una zona d'ingresso, soggiorno, una cucina abitabile, disimpegno notte, due camere e due bagni di cui uno finestrato, due balconi.

H interna cm 295

#### Caratteristiche descrittive



Internamente l'unità immobiliare dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma.

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

<i>rivestimenti</i>	
<i>pavimenti:</i>	in ceramica condizioni: nella norma
<i>soffitti:</i>	intonacati e tinteggiati condizioni: nella norma
<i>pareti:</i>	intonacate a civile e tinteggiate condizioni: nella norma
<i>rivestimenti pareti:</i>	bagni e cucina: in piastrelle di ceramica condizioni: nella norma
<i>infissi:</i>	finestre e porte finestre in legno e vetro camera, con tapparelle in pvc Condizioni: nella norma
<i>porte:</i>	porte interne) a struttura tamburata con finitura tipo noce liscio, di cui alcune lcon sopra luce vetrato condizioni: nella norma porta di ingresso del tipo blindato pannellata sui due lati. condizioni: nella norma
<i>impianti:</i>	- Impianto elettrico sottotraccia, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica per eventuale messa a norma - Impianto di riscaldamento e Acs centralizzati, termosifoni in ghisa con valvole termostatiche Impianto a gas per alimentazione fuochi cucina, con contatore posto sul balcone certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica
<i>Fabbricato:</i>	facciate rivestite con mattoncini paramano condizioni: buone
<i>parti comuni</i>	atrio e vano scale con pavimento tipo marmo, pavimentazione porticato in granito ad opus incertum, portone d'ingresso a battente in alluminio e vetro condizioni: buone
<i>ascensore</i>	presente

**Locale cantina:**

posto al piano interrato con pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati, porta a battente in metallo

**Locale solaio:**

posto al piano sottotetto con pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati, porta a battente in metallo

**Box sub 62**

posto al piano interrato con pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati, porta basculante in metallo, con accesso carraio dalla Via Luigi Capuana tramite cancello elettrico e successiva rampa di discesa/salita.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni interne ed esterne del complesso condominiale è parso a semplice vista buono.

Si rimanda al rilievo fotografico allegato sotto D per una descrizione più esaustiva



\*\*\*\*

**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <b>circa</b>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>
abitazione sub 78 piano primo	sup. lorda di pav imento	89,20	100%	89,20
balconi	sup. lorda di pav imento	8,10	30%	2,43
solaio	sup. lorda di pav imento	4,90	20%	0,98
cantina	sup. lorda di pav imento	9,00	25%	2,25
<b>TOTALE</b>		<b>111,20</b>		<b>94,86</b>
			<b>arrotondati</b>	<b>95,00</b>

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <b>circa</b>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>
box sub 62	sup. lorda di pav imento	14,00	1005%	14,00
<b>TOTALE</b>				<b>14,00</b>

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 %, ininfluyente ai fini della stima.)

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

**9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****9.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto:

- o dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, 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.

E' stata effettuata un indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare 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, in diminuzione o in aumento.

### 9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona e nel medesimo complesso per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili nella microzona; borsinoimmobiliare.it
- Osservatori del mercato:  
O.M.I. -1° semestre 2019 - zona D1 - Periferica/RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE LUCERNATE - 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, alutata 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 LOTTO 001:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda <b>circa</b>	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
abitazione A/2 sub. 78	95,00	€ 1.500,00	€ 142.500,00
box C/6 sub 62		a corpo	€ 11.000,00
			<b>€ 153.500,00</b>

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



**VALORE LOTTO 001** € 153.500,00  
 Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria : -€ 7.675,00  
 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/spese medie: NON ricevute

N.B.: si ricorda 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 deliberati, se dovuti.

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 145.825,00  
**arrotondato** € **146.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni - Occupato con titolo: 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 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.

**NOTE**

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

\*\*\*\*\*

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza  
 Milano, 20.01.2020

l'Esperto nominato  
**arch. Barbara Marchesi**

*Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:*

**Allegato A**

- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti; mail di richiesta all'amministratore di condominio, copia fac simile ape

**Allegato B**

- Nota di trascrizione del pignoramento;  
 - ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + estrazione di note -

**Allegato B1**

Copia Atto di provenienza con nota di trascrizione; note di trascrizioni dei precedenti titoli,

**Allegato C**

- Visure, schede catastali ed estratti di mappa;  
 - istanza accesso atti, Concessioni edilizie fabbricato 4 abitabilità fabbricato 4, stralci grafici significativi; Abitabilità fabbricato 3 con box, stralci grafici significativi

**Allegato D**

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti

