

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 747/2022

PRISMA SPV S.r.l. - C.F.: 05028250263

contro:

MENDOZA CHUMBE

SANTA CRUZ QUEVEDO

Intervenuti:

Condominio S. Giuseppe – Rho – C.F.: 93502770154

Giudice della procedura: **dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

Custode: **avv. Matteo BIELLA**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di RHO (MI)

Via Achille RATTI, 91/93

LOTTO UNICOComune di RHO (MI): via Achille RATTI, 91/93: appartamento al piano secondo e cantina.**1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI****LOTTO UNICO****1.1. Descrizione catastale dei beni:**

Comune di RHO (MI): via Achille RATTI, 91/93 – Palazzina “C” – Scala “M”:

Appartamento al piano secondo composto da tre vani, cucina, bagno, balcone ed annesso **vano di cantina al piano terreno**, entrambi contraddistinti con il n. interno 69 (**), il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Rho** come segue: **Foglio 2, Mappale 375, Subalterno 11, VIA ACHILLE RATTI** n. 91-93 – Scala M Interno 69 Piano T-2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale Totale 82 mq., Totale Escluse aree scoperte 80 mq., Rendita 369,27.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento (*): vano scala e pianerottolo comuni, cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune.

Coerenze da Nord in senso orario della cantina ()**: proprietà di terzi, disimpegno comune, porticato comune, proprietà di terzi.

Attualmente intestato a:

-**MENDOZA CHUMBE Jose Santos** nato in PERU' (EE) il 27/10/1966 – C.F.:MNDJSN66R27Z611F – Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con SANTACRUZ QUEVEDO NANCY ELIZABETH;

-**SANTA CRUZ QUEVEDO Nancy Elizabeth** nata in PERU' (EE) il 21/04/1968 – C.F.:SNTNCY68D61Z611C – Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con MENDOZA CHUMBE JOSE SANTOS.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

-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.

* * * * *

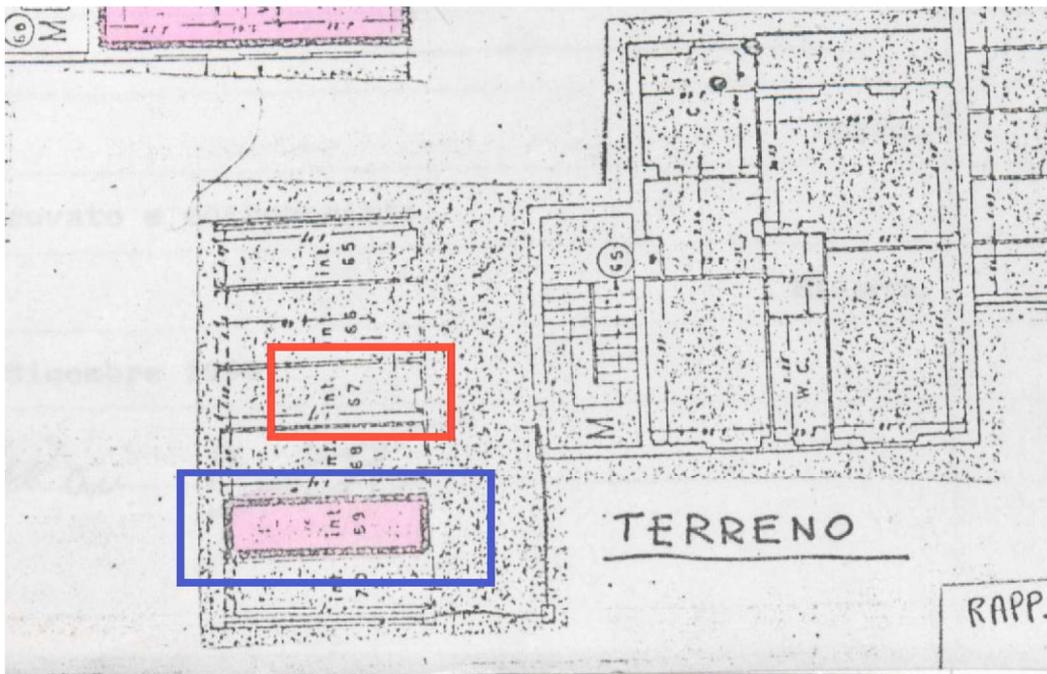
Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, come da allegati al presente elaborato peritale.

() Per il n. interno 69 e le coerenze della cantina si fa presente quanto segue:**

- Il n. 69 dell'appartamento e della cantina si presume che derivi dall'originario atto di acquisto dallo I.A.C.P. – qui **allegato 9.3.1** – tuttavia, dalle planimetria allegate a detto atto a pag. 13 la cantina n. 69 risulta attualmente trasformata in parte in corridoio comune ed in parte utilizzata da terzi ed annessa ad altra porzione mentre la cantina utilizzata dagli esecutati si tro-

va in posizione differente rispetto a quella indicata in detto atto, come schematicamente illustrato nell'immagine che segue:



Nell'immagine che precede la scrivente ha indicato in **contorno rosso** la posizione della cantina visionata durante il sopralluogo – **ivi indicata con il n. 67** (solo parte di detto n. 67) – presumibilmente utilizzata dai debitori in quanto la serratura si è aperta con la chiave rinvenuta nell'appartamento - ed in **contorno blu** la cantina originariamente assegnata all'**alloggio n. 69** nel primo atto di alienazione dello I.A.C.P. nel 1996 (**allegato 9.3.1**). Si vedano anche le foto di cui all'allegato 3) pag. 15 e segg.

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva **quota di 1/1 di piena proprietà**, in stato patrimoniale della comunione dei beni (come dichiarato in atto di acquisto) di:

- **Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni** (da dichiarazione in atto di acquisto) con
- **C.F.:SNTNCY68D61Z611C - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni** (da dichiarazione in atto di acquisto) con

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: si segnala che risulta pignorata e trascritta la quota di ½ ciascuno mentre i debitori eseguiti risultano in comunione legale dei beni in base a quanto indicato nell'atto di acquisto.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

In Comune di RHO (MI);

Fascia/zona: periferica.

Principali collegamenti pubblici: scomodi;

Collegamento alla rete autostradale: scomodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche [allegato 3](#)) Documentazione fotografica).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona periferica di Rho ed è stato costruito tra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60 del secolo scorso.

Trattasi di un intervento realizzato dalla GESTIONE – INA CASA di n. 3 palazzine condominiali.

La porzione immobiliare in esame è inserita nel Corpo "C" – scala "M" e costituita da un piccolo corpo posto in cortile, di n. 5 piani fuori terra, ed è ubicata al piano secondo.

Le facciate sono state recentemente interessate da intervento edilizio condominiale di coibentazione di cui al cd. 110%.

Trattasi di costruzione tipica dell'epoca con struttura intelaiata in calcestruzzo armato orizzonti in latero-cemento e tamponamenti in laterizi.

L'appartamento in esame è sito al piano secondo ed è composto da un corridoio d'ingresso, una sala pranzo/soggiorno, una cucina, un balcone con accesso sia dal soggiorno sia dalla cucina, n. 2 camere ed un bagno.

I materiali di finitura sono di tipo economico.

I pavimenti sono in marmette in scagliette di marmi chiari ad *opus incertum* in parte sostituiti più recentemente con piastrelle ceramiche (bagno, cucina, soggiorno ed una camera)

Le pareti sono tinteggiate in colore bianco.

Cucina e bagno hanno anche le pareti rivestite in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato verniciato a mano in tinta beige con maniglie e ferramenta in finitura ottone bronzato satinato.

I serramenti esterni sono in legno verniciato colore bianco dotati di vetri a taglio termico.

I termosifoni sono in ghisa smaltata beige chiaro con termovalorizzatore tranne il termosifone del bagno sostituito con uno in alluminio elettro-verniciato.

In cucina è presente uno scaldabagno a gas sia per il riscaldamento sia per la produzione di acqua calda per uso sanitario.

Come si evince dalla documentazione fotografica qui allegata – [allegato 3](#)) – lo stato dell'appartamento è molto buono ancorché parrebbe abbandonato da qualche anno secondo informazioni acquisite in loco da una vicina.

L'altezza netta interna dei locali è di ca. ml. 2,80.

Al piano terreno è presente la cantina (sul punto si richiamano le osservazioni più sopra riportate).

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.4 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Periferica.

2.5 Certificazioni energetiche:

Non risulta A.P.E. (ved. [allegato 13](#)) .

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non reperito.

3 STATO OCCUPATIVO (ved. [allegati 10.n](#))

3.1 Detenzione del bene - (ved. [allegato 10](#)):

Al momento del sopralluogo effettuato in data 27-6-2023 e in data 3-10-2023 (quest'ultimo per la sola problematica della cantina) l'appartamento si presentava disabitato ma in buone condizioni di manutenzione, in ordine, pulito e completamente arredato ed accessoriatato.

Da informazioni acquisite in loco pare che la famiglia non abiti più presso l'appartamento in esame da qualche anno.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 13-7-2023 – qui [allegato 10](#) – non esservi contratti d'affitto registrati e gravanti sul bene in esame.

Conseguente l'immobile è dunque da ritenersi libero fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V..

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

-  -
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (da dichiarazione in atto di acquisto) con 
-  -
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (da dichiarazione in atto di acquisto) con 

In base ad atto di compravendita in data 28-11-2006 rep. 146152/21773 a rogito Notaio Salvatore D'Ippolito di Saronno contro i signori Haggag Mohamed nato il 10/03/1974 in Egitto e Martino Rosaria nata il 08/02/1976 a Monza - trascritto a Milano 2 in data 21/12/2006 ai nn. 197623/103086 - [Allegati 9.1.1](#)) e [9.1.2](#)).

I signori Haggag Mohamed nato il 10/03/1974 in Egitto e Martino Rosaria nata il 08/02/1976 a Monza avevano a loro volta acquistato in beni in esame in base ad atto di compravendita a rogito

Notaio Maria BUFANO di Milano in data 4-4-2005 rep. 288874/10649 trascritto in data 12-4-2005 ai numeri 51266/26449 dal Sig. OLIVARI BATTISTA GIACOMO nato a Brescia il 16-3-1932 - - [Allegati 9.2.1\) e 9.2.2\).](#)

4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Il suddetto Sig. OLIVARI BATTISTA GIACOMO nato a Brescia il 16-3-1932 aveva acquistato a suo favore detti beni in base ad atto di cessione in proprietà ed annessi, già in locazione con patto di futura vendita, con atto in data 18-12-1996 Rep. 154941/40483 Notaio Pietro SORMANI di Milano dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano - [Allegato 9.3.1\) e 9.3.2\).](#)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – [allegati 1.n\).](#)

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 15-9-2022 ai nn. 128732/86908, i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come risulta dal certificato notarile reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. e rilasciato a Corleone il 30-9-2022 dal Notaio dr Giulia Messina Vitrano di Corleone depositato sul PCT il 19-10-2022 riguardante il ventennio preso in esame nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 in data 26-6-2023, dalle verifiche il Catasto Fabbricati e Terreni e tramite acquisizione di copie dei rogiti notarili qui allegati dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, [riportate in ordine cronologico di presentazione:](#)

5.1 Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

● **Altre limitazioni d'uso:**

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali e nell'allegato Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – da ritenersi qui integralmente trascritti;
- Si richiamano inoltre tutti i vincoli e le limitazioni di carattere amministrativo, anche culturale, ambientale, paesaggistico, civiltistico e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

- 1) **Iscrizione ipoteca volontaria in data 21-12-2006 ai nn. 197624/50017, a favore di BANCA DI ROMA S.P.A.** con sede in Roma – C.F.: 06978161005 - **contro** i sig.ri [REDACTED] – in forza di atto di mutuo fondiario della durata di anni 30 a rogito dott. Salvatore D’IPPOLITO Notaio in Saronno (VA) in data 28-11-2006 Rep. 146153/21774 a garanzia del **complessivo importo di Euro 336.000,00.=** di cui **Euro 168.000,00.= per capitale.**

5.2.2 Pignoramenti

- 3) **Trascrizione pignoramento in data 15-9-2022 ai nn. 128732/86908, a favore di PRISMA SPV S.R.L.** con sede in Roma – C.F.: 05028250263 - **contro** i sig.ri [REDACTED] - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 12-7-2022, rep. n. 17537, **per l’importo di Euro 145.934,07.= oltre a successivi interessi e spese.**

5.3 **Eventuali note/osservazioni:**

Nulla da riferire

6 CONDOMINIO

6.1 **Spese di gestione condominiale:**

Circa Euro 520,00/anno.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. allegato Regolamento – **allegato 15.3).**

6.2 **Arretrati: per l’immobile de quo:**

Ca Euro 7.968,78.=

6.3 **Accessibilità dell’immobile ai soggetti diversamente abili**

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 **Regolarità edilizia – allegato 12):**

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di Rho alla scrivente è stata fornita via e.mail la scansione della pratica edilizia di costruzione del fabbricato.

Di seguito quanto risulta dall’**allegato 12.1)** suddetto:

1. **NULLA OSTA** di costruzione Prot. 252/1957 per la costruzione di tre fabbricati ad uso abitazione (1° Lotto) - rilasciato **in data 24-10-1957** dal Sindaco del Comune di RHO a GE-

STIONE INA-CASA – ved. [allegato 12.1](#)) pag. 1;

2. **NULLA OSTA di ABITABILITA' rilasciato in data 28-1-1965** dal Sindaco del Comune di Rho a GESTIONE INA-CASA – ved. [allegato 12.1](#)) pag. 2;
3. Risulta inoltre rilasciato **Certificato di idoneità alloggiativa** in data **15-2-2011 Fascicolo Prot. 66/2011 Prat. VA15/2011** – ved. [allegato 12.2](#)).

* * * * *

Rispetto alla planimetria allegata alla suddetta pratica edilizia – [allegato 12.1](#)) pag. 26 - lo stato dei luoghi presenta le seguenti difformità:

1. E' stato ampliato il bagno inglobando l'originario secondo disimpegno (zona notte) e dunque sono state modificate le posizioni dei n. 2 vani porta d'ingresso delle n. 2 camere.
2. Lieve maggior lunghezza della costruzione in entrambi i lati di ca 20 cm. e dunque una superficie maggiore di ca mq. 3,60.

Lo stato dei luoghi risulta dunque non conforme rispetto alla planimetria suddetta e dunque non conforme dal punto di vista amministrativo.

* * * * *

Quanto al suddetto punto n. 1 la detta non conformità risulta a parere di chi scrive regolare dal punto di vista edilizio.

Quanto al suddetto punto n. 2, fatti salvi ulteriori approfondimenti e rilievi di tutto il complesso immobiliare in questione, trattandosi di complesso di n. 3 fabbricati edilizi al fine di valutare nell'insieme del complesso immobiliare l'impatto di ca. mq. 3,60 suddetti, la scrivente ritenendo di poter escludere, da una verifica sommaria, che possa trattarsi di variazione essenziale ai sensi dell'art. 54 L.R. Lombardia n. 12/2005 e s.m.i, qualifica dette difformità ai sensi dell'art. 34 D.P.R. 380/2001 e s.m.i **ritenendo applicabile il comma n. 2 di detto art. 34**:

“...2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale...”

Trattasi della cd. “fiscalizzazione dell'abuso” ex art. 34.2 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che non consente il conseguimento di un titolo edilizio a sanatoria in senso vero e proprio ma rappresenta un rimedio eccezionale (alla generale ordinarietà della rimessa in pristino degli interventi non regolari) e dovuto alla valutazione (rimessa all'Amministrazione comunale su istanza di parte), in estrema sintesi, di impossibilità di ripristinare la situazione autorizzata senza compromettere le porzioni conformi (nel caso in esame mq. 3,60 ca in esubero).

Il suesposto rimedio rappresenta dunque un'eccezionalità e consente solamente la “sanatoria” dal punto di vista civilistico dell'immobile al solo fine di non precludere - attivando appunto il rimedio ex art. 34.2 suddetto - la regolare commercializzazione dello stesso negli eventuali atti di trasferimento di diritti reali e ad impedire eventuale attività repressiva al Comune.

Trattasi appunto della cd. fiscalizzazione degli abusi edilizi.

Detto rimedio risulta dunque parziale in quanto limita eventuali progetti di modifica dell'immobile che eccedano la manutenzione ordinaria in quanto, a partire da interventi di manutenzione straordinaria in su, per poter essere ritenuti regolari dal punto di vista igienico-edilizio, in occasione della presentazione della pratica edilizia comunale, eventuali futuri progetti dovranno *in toto* essere resi conformi alla disciplina urbanistica ed igienico-edilizia che sarà in vigore al tempo di detta eventuale progettazione futura, in sintesi permane, anche dopo la cosiddetta conclusione presso il Comune della procedura ex art. 34.2 suddetto, un vizio sostanziale sull'immobile.

Quanto sopra fatte salve verifiche su tutto il complesso edilizio a suo tempo unitariamente costruito.

* * * * *

La sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 risulta pari a ca Euro 5.500,00.= cui vanno aggiunti i costi tecnici per cui nel complesso di può prevedere indicativamente una spesa di ca **Euro 8.000,00.=** oltre oneri di legge e diritti.

7.2 Vincoli

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> (ved. **allegato 16**) - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

7.3 Conformità urbanistica:

La destinazione residenziale attuale è conforme a quella a suo tempo autorizzata tuttavia la violazione di superficie di cui sopra comporta di conseguenza una irregolarità anche di natura urbanistica.

7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **sono coerenti** con le misure rilevate in scala dall' allegata planimetria catastale – **allegato 7**) - con lievi differenze nelle misure (analoghe a quelle più sopra rilevate) oltre alla segnalata diversa distribuzione del bagno più sopra segnalata.

Inoltre nella planimetria non è riportata anche la cantina (di cui si richiamano nuovamente le problematiche di cui più sopra).

Conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie non si possono ritenere conformi allo stato di fatto.**

* * * * *

Occorrerà conseguentemente presentare idonea variazione catastale DOCFA, il tutto per una spesa ca di **Euro 1.500,00.=** oltre oneri di legge e fiscali.

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale

onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La superficie della cantina viene indicata in ca mq. 2,00 ovvero la parte residua della cantina 69 indicata nella planimetria allegata all'atto remoto di acquisto dallo I.A.C.P.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento al piano 2°	Mq.	80,00	1	80,00
Cantina al piano terra		2,00	0,25	0,5
Quota enti comuni 2%				1,50
				Totale arr. mq. 82,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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 – allegati 14.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 14.1)**:

Semestre 2/2022 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo civile in stato normale Euro/mq. 1.100,00/1.400,00, **valore medio: Euro/mq. 1.250,00**

Borsino PiùPrezzi – Camera di Commercio – **allegato 14.2)**:

Semestre 1/2022 – valori minimi/massimi appartamenti recenti in periferia Euro/mq. 1.200,00/1.500,00, **valore medio: Euro/mq. 1.350,00**

Borsino Immobiliare – **allegato 14.3)**:

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi appartamenti di fascia media Euro/mq. 1.616,00/2.037,00, **valore medio: Euro/mq. 1.827,00**

La scrivente ritiene che il **più probabile valore di mercato, a corpo, in considerazione dello stato attuale dell'immobile** risulti il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
A3	82,0	€ 1.500,00	€ 123.000,00

Totale Euro 123.000,00.=

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:

- **VALORE LOTTO UNICO** € 123.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 6.150,00**
- Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative e di massima: € 8.000,00
- Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 1.500,00
- Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore € 1.040,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 106.310,00

arrotondato

€ 106.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 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 comodamente divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Gli interventi INA-CASA furono stati a suo tempo realizzati tra il 1949 ed il 1963 con l'intervento dello Stato, trattandosi di edilizia economica e popolare.

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato 1.3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia ai legali del creditore procedente ed intervenuto nonché al Custode tramite e.mail prima del deposito della perizia sul PCT ed ai debitori tramite invio postale presso la loro residenza.

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 ringraziamenti ed ossequi

Milano, 14-10-2023

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie
-  1.2.1) Elenco formalità soggetto LUI
-  1.2.2) Elenco formalità soggetto LEI
-  1.2.3) Elenco formalità per immobile Sub. 11
-  1.3) certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.
-  2) Identificativi catastali per la vendita
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Inquadramento aerofotografico
-  5) Estratto di mappa catastale
-  6) Assenza Elaborato planimetrico
-  7) Planimetria catastale
-  8.1) Visura storica Catasto Fabbricati Fg. 2 Mapp. 375 Sub. 11 A3 mq. 82
-  8.2) Visura storica CT Fg. 2 Mapp. 375
-  9.1.1) Atto di provenienza ai debitori eseguiti
-  9.1.2) Nota Tras Cpv fav Debb 21-12-2006
-  9.2.1) Atto provenienza danti causa debitori 4-4-2005
-  9.2.2) Nota Tras cpv 2005 vs Olivari
-  9.3.1) Atto provenienza da IACP 18-12-1996
-  9.3.2) Nota Tras cpv 1997 vs IACP
-  10) Agenzia Entrate Risposta no affitti
-  11.1) Certificati Anagrafe
-  11.2) Estratto di Matrimonio non rilasciabile
-  12.1) Atti di fabbrica 1957
-  12.2) Dettaglio pratica CILA Superbonus 2022
-  12.3) Strettamente RISERVATO idoneità alloggiativa
-  13) Visura APE NON PRESENTE
-  14.1) Quotazioni Immobiliari Geopoi Agenzia Entrate
-  14.2) Quotazioni Immobili CCIAA - PiùPrezzi
-  14.3) Quotazioni Immobili Borsino Imm.re
-  15.1) Condominio S. Giuseppe - es. 2021-2022 Bilancio consuntivo individuale
-  15.2) Condominio S. Giuseppe - es. 2021-2022 riparto consuntivo
-  15.3) S. Giuseppe regolamento condominiale
-  16) Verifica Vincoli In Rete

* * * * *