Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 981/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Marianna Galioto**

Custode: avv. Emanuela Levi

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Appartamento al piano quinto con annesse, quali pertinenze, cantina al piano seminterrato e soffitta al piano ottavo sottotetto, nonché autorimessa di pertinenza al secondo piano interrato, in RHO (MI) alla Via Luigi Capuana n.50

Tecnico Incaricato: Arch. Luca Bocchini
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18430
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 13277
C.F. BCC LCU 73D15 A783M – P.IVA N. 01234780623

XXX
XXX

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in RHO (MI) alla Via Luigi Capuana n.50

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 5 Particella 92 Subalterno 89 - Cat. A/3 (abitazioni di tipo economico)
- Foglio 5 Particella 94 Subalterno 191 - Cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse)

Stato occupativo

Al sopralluogo occupati dal debitore esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno terzo rispetto alla procedura

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 105.000,00

da occupato: non ricorre il caso

ALLEGATI

01) Rilievo fotografico, planimetrie, APE
02) Documentazione catastale
03) Elenco complessivo delle formalità
04) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate
05) Atto di provenienza
06) Titoli edilizi
07) Comunicazioni del Condominio
08) Regolamento di Condominio
09) Verbale di sopralluogo

LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina e soffitta e annesso box per autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliari comprese del complesso condominiale sito in Comune di RHO (MI) alla Via Luigi Capuana n.50, consistenti in un appartamento al piano quinto della scala I del fabbricato 2, composto da un locale, cucina e bagno, con annesse quali pertinenze cantina al piano seminterrato e solaio al piano ottavo sottotetto, il tutto distinto con l'interno n. 19, nonché autorimessa di pertinenza al secondo piano interrato, di altro corpo di fabbrica addossato al fabbricato 1, distinta con l'interno n. 358, (nella scheda catastale indicata anche con il n. 88).

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile, a carico di:
— **XXX** Proprietà per 1/1.
Eventuali comproprietari (terzi): NESSUNO.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di RHO come segue:

Intestazione:
— **XXX**, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Dati identificativi e Dati classamento:

Catasto Fabbricati:

abitazione: **Fg. 5 - P.lla 92 - Sub. 89 -** Cat. A/3; Classe: 2; consistenza: 3,5 vani; superficie catastale totale: 46 mq.; rendita: €. 234,99 - *Indirizzo:* VIA LUIGI CAPUANA n. SNC Scala I Piano S1 - 5 - 8;

Dati identificativi derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/06/2013 Pratica n. MI0320957 in atti dal 19/06/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.53114.1/2013); Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Dati di classamento derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; Impianto meccanografico del 30/06/1987;

autorimessa: **Fg. 5 - P.lla 94 - Sub. 191 -** Cat. C/6; Classe: 7; consistenza: 15 mq.; superficie catastale totale: 15 mq.; rendita: €. 92,96 - *Indirizzo:* VIA LUIGI CAPUANA Piano S-2;

Dati identificativi derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Dati di classamento derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

In senso orario:

- dell'appartamento: appartamento di terzi della stessa scala, pianerottolo comune, altro appartamento della stessa scala, cortile comune al mappale 20 su due lati;

- della cantina: cantina sub 85, muro perimetrale, cantina sub. 93, corridoio comune d'accesso;

- della soffitta: corridoio comune d'accesso, soffitta sub.71, falda del tetto, soffitta sub. 85;

- dell'autorimessa: autorimessa n. 89, corsello comune di manovra, autorimessa n. 87, intercapedine.

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

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Rho, in una zona periferica, dalle caratteristiche prevalentemente residenziali.

SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA

L'immobile presenta una buona dotazione di servizi, nei pressi vi sono il centro commerciale Rho center ed alcune scuole.

DISTANZA DAI MEZZI PUBBLICI

L'immobile è servito dalla line autobus di superficie n°528.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Rho fiera, ma è distante circa 6 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

I beni oggetto di vendita fanno parte di un più ampio complesso edilizio organizzato in condominio, composto da quattro stecche residenziali, di otto piani fuori terra, oltre piano interrato e sottotetto, inserite all'interno di una corte comune con prato e vialetti pedonali. Le stecche residenziali presentano un piano pilotis al livello della corte e sono individuate con numerazione progressiva da 1 a 4. Vi sono poi altri due edifici interrati, in cui vi sono le autorimesse disposte in batteria.

Il complesso risale agli '70 del '900, i corpi di fabbrica residenziali presentano struttura in telai di cemento armato, solai latero cementizi e tetti a falde spioventi. Le facciate sono rifinite con mattoncini a vista, presentano parapetti ciechi intonacati e tinteggiati. La corte è attrezzata con un edificio per la portineria, è completamente recintata e presenta un accesso pedonale e vari accessi carrai ben distinti.

Il complesso condominiale si presenta bene, è dotato del servizio di portineria ed è servito da teleriscaldamento.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Il Lotto è composto da una abitazione, sita nell'edificio "2" e servita dalla scala "I", e da un'autorimessa sita nell'edificio interrato addossato all'edificio "1", in cui vi sono le scale "O, P, Q, R".

L'abitazione al piano quinto della scala I, con ascensore, presenta un locale soggiorno attrezzato con angolo cottura, oltre un bagno con antibagno ed una camera da letto. Tutti i locali sono finestrati, ad eccezione dell'antibagno

Appartamento:

- esposizione: doppia verso Sud e verso Ovest;

- pareti: tinteggiate a smalto, rifinite in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura fino ad h porta;

- pavimenti: in piastrelle di tipo gres porcellanato di scelta commerciale;

- infissi esterni: allo stato originario, in legno con vetro singolo, in discrete condizioni. Oscuranti con persiane avvolgibili con cintino manuale.

- porta d'accesso: portoncino di legno con serratura sovrapposta;

- porte interne: in legno tamburato con sopraluce di vetro in tutti gli ambienti, ad eccezione della camera da letto;

- imp. citofonico: presente;

- imp. elettrico: sottotraccia;

- imp. idrico: sottotraccia;

- imp. termico: riscaldamento centralizzato con teleriscaldamento e termosifoni dotati di contatori di calorie;

- imp. condizionamento: non presente;

- servizi igienici: lavabo, doccia, bidet e wc;

- altezza dei locali: metri 2,94 circa;

- cantina: raggiungibile dal piano pilotis a piedi. Pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto con intonaco rustico, porta metallica con lucchetto;

- solaio: ultimo piano non servito da ascensore. Pavimento in battuto di cemento, pareti con intonaco rustico. Altezza variabile in funzione della pendenza della falda del tetto, porta metallica con lucchetto;

Autorimessa: di comodo accesso, pavimento in cemento industriale, pareti con intonaco rustico, soffitto lastre di calcestruzzo precompresso a faccia vista. L'autorimessa è dotata di portellone basculante in acciaio zincato con serratura.

Condizioni generali del lotto di vendita: si evidenzia che, durante le operazioni peritali, l'appartamento risultava ingombro di arredi e suppellettili varie, che coprivano gran parte dei pavimenti e delle pareti; pertanto, è stato possibile valutare solo sommariamente lo stato di conservazione dell'immobile. Per quanto è risultato visibile durante il sopralluogo peritale, l'immobile risulta in condizioni mediocri, con serramenti e porte allo stato originario. Una valutazione più accurata potrebbe essere svolta previo sgombero dei locali.

2.4. Certificazioni energetiche

Presso il CENED risulta depositato l'Attestato di Prestazione Energetica di tipo condominiale Codice identificativo 15182-000193/14 Registrato il 20/02/2014 Valido fino al 20/02/2024, da cui si ricava che l'immobile è in classe F per il Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale ed è in classe C per il Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Durante il sopralluogo peritale non sono stati reperiti certificati degli impianti.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo peritale l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato ai fini abitativi.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano presenti in Anagrafe Tributaria contratti in essere relativi agli immobili staggiti, come comunicato dell'UT 2 Milano dell'Agenzia delle Entrate con nota trasmessa a mezzo PEC del 04-05-2023.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

— **XXXX**, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

per atto di compravendita del **29/12/2015** per Notar Rosanna Di Mauro di Milano, numero 22963/16279 di repertorio, registrato a Milano 1 il 30/12/2015 al n. 37838 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia dei Territorio di Milano 2 in data **il 31/12/2015** ai nn. 134421/87466, da potere di **XXXX**.

In detta sede l'acquirente sig XXX dichiarava di essere coniugato, in separazione dei beni e comunque legalmente separato.

4.2. Precedenti proprietari

A **XXX** la quota dell'intero in piena proprietà, quale bene personale, degli immobili in Rho al Foglio 5 Particella 92 Sub. 89 e Foglio 5 Particella 94 Sub. 191 è pervenuta per atto di compravendita del **24/10/2007** Numero di repertorio 30677/5329 Notaio SCIARRONE ELEONORA Sede RHO (MI) trascritto il **15/11/2007** nn. 171602/90424, nel quale lo stesso è stato generalizzato come **XXXX**, da potere di **XXX**.

Alla SXXX la proprietà degli immobili pervenne, in maggior consistenza, in forza del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali del 21 novembre 2002, pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 219 della Gazzetta Ufficiale n. 279 del 28 novembre 2002, trascritto il **03.02.2005** ai nn. 13184/6723 ed ai nn.13821/7077, nonché in forza del decreto dirigenziale dell'Agenzia del Demanio n. 38602 del 5 novembre 2002, pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 216 della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 274 del 22 novembre 2002, trascritto il **10.10.2007** ai nn. 152310/80275, da proprietà XXX

Al predetto **XXX** la proprietà pervenne, in maggior consistenza, in forza del D.Lgs. n.479 del 30 giugno 1994, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 178 dell'1 agosto 1994, trascritto il **10.10.2007** ai nn. 152309/80274 per effetto della soppressione della "**XXX**e conseguente successione dell' "Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica - I.N.P.D.A.P.", nel patrimonio della suddetta "XXX, alla quale pervenne in forza dell'atto ai rogiti del Dott. Domenico Ruscitto, direttore aggiunto di divisione del Ministero del Tesoro, delegato ai sensi dell'art. 95, R.D. 23 maggio 1924, n. 827, del 20 dicembre 1979, repertorio n. 47355/2330, registrato a Roma il 20 febbraio 1980 al n. 2607/A e trascritto il 20.02.1980 ai nn. 10432/8692, da proprietà della società "XXX

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate alla data del **03/05/2023** si evince:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

  NESSUNA

- **Misure Penali**

  NESSUNA

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

  NESSUNA

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

  NESSUNA

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data **31/12/2015** - Registro Particolare 24157 Registro Generale 134423 - atto per notar Di Mauro Rosanna Repertorio 22964/16280 del 29/12/2015, capitale € 57.000,00 - totale € 114.000,00 - durata 20 anni;

a favore di: **XXX** (Domicilio ipotecario eletto in MILANO alla VIA ARBE 49);

contro: **XXX**.

- **Pignoramenti**

a) Pignoramento Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il **10/11/2022** - Registro Particolare 107383 Registro Generale 158954 - Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 22563 del **12/09/2022**;

a favore di: **XXX**

contro: **XXX**

- **Altre trascrizioni**

NESSUNA

5.3. Eventuali note/osservazioni

NESSUNA

6 CONDOMINIO

L'immobile in oggetto fa parte del Condominio "Jasmina" di via Capuana 50 Rho, amministrato, durante le operazioni peritali, dallo Studio XXX, che ha fornito le informazioni che seguono aggiornate al 03/05/2023.

- Consuntivo gestione 2021 (01/01/2021-31/12/2021) euro 1.500,13 per appartamento ed euro 63,30 per box, sommano = €. 1.563,43;
- Consuntivo gestione 2022 (01/01/2022-31/12/2022) euro 3.424,60 per appartamento ed euro 76,66 per box, sommano = €. 3.501,26;
- Alla data del 03/05/2023 vi è un debito complessivo nei confronti del Condominio di importo pari a circa €. 7.950,00 per le gestioni ordinarie;
- Sono state deliberate spese straordinarie (periodo 01/01/2017- 31/12/2027) per box "Soluzione B – ICRE SRL" con importo competente alla proprietà pari a €. 120,78, scaduto e non pagato;
- Sono state deliberate spese straordinarie (periodo 01/10/2022- 30/04/2023) per nuova installazione ripartitori di calore con importo competente alla proprietà pari a €. 6.684,02, di cui risultano scadute rate non pagate pari a €. 3.037,76;
- Non esiste un supercondominio;
- Eventuali debiti del Condominio verso fornitori, cause pendenti, altre informazioni rilevanti per il futuro acquirente: non risultano cause in atto al 30/01/2023;
- Formalità o vincoli nei confronti del condominio (es. servitù): nessuna;
- Esistenza del CIS certificato di idoneità statica: non presente.

6.0. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

L'amministratore non comunicava l'esistenza di particolari servitù a carico del Condominio.

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Nell'atto di provenienza il venditore dichiarava che gli immobili sono conformi ai seguenti titoli edilizi conseguiti presso il Comune di RHO:

"il fabbricato di cui quanto in oggetto fa parte è stato realizzato in conformità alle seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Rho e precisamente:

- in data 14 giugno 1974 n.13536 (Lotto A fabbricato 1) e successiva Concessione in data 18 aprile 1979 n. 23466 per lavori di completamento e relativa Concessione per Variante del 29 novembre 1979 (Nulla Osta di Abitabilità rilasciato in data 30 aprile 1980, prot. n. 914);

- in data 23 marzo 1977 n.18816 (Lotto A fabbricato 2) e relativa Concessione per Variante del 24 settembre 1979 n.14956 (Nulla Osta di abitabilità rilasciato in data 30 aprile 1980 prot. n. 915), tutti relativi alle attuali scale I-L-M-N;

- in data 23 marzo 1977 n. 19740 (Lotto A fabbricato 3) e relativa Concessione per variante del 24 settembre 1979 n.14955 (Nulla Osta di Abitabilità rilasciato in data 30 aprile 1980, prot. n. 916);

- in data 23 marzo 1977 n. 19944 (Lotto A fabbricato 4) e relativa Concessione per Variante del 24 settembre 1979 n.14958 (Nulla Osta di abitabilità rilasciato in data 30 aprile 1980, prot. n. 917);

- in data 26 maggio 1982 n. 6460 (per lavori di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria) e successive varianti in data 20 luglio 1983 n. 8724 (per completamento della viabilità di lottizzazione), in data 24 ottobre 1983 (per strada di collegamento tra via Capuana e Via Verga) ed in data 10 novembre 1983 n. 24671 (per ultime opere) e che, successivamente, non sono state realizzate opere che ne inibiscano la commerciabilità."

7.0. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune attinenti all'unità staggita:

Riguardo all'appartamento e relative pertinenze venivano reperiti presso l'Ufficio tecnico comunale i seguenti titoli edilizi inerenti al Fabbricato 2:

1. Concessione edilizia in data 23 marzo 1977 n.18816;
2. Concessione per Variante del 24 settembre 1979 n.14956;
3. Nulla Osta di abitabilità rilasciato in data 30 aprile 1980 prot. n. 915,

Riguardo all'autorimessa venivano reperiti i seguenti titoli edilizi inerenti al Fabbricato 3 (estraneo alla procedura) ed fabbricato interrato contiguo al fabbricato 1, di cui fa parte l'autorimessa interrata:

4. Concessione edilizia 23 marzo 1977 n. 19740;
5. Concessione per variante del 24 settembre 1979 n.14955
6. Nulla Osta di Abitabilità rilasciato in data 30 aprile 1980, prot. n. 916;

7.1. Conformità edilizia:

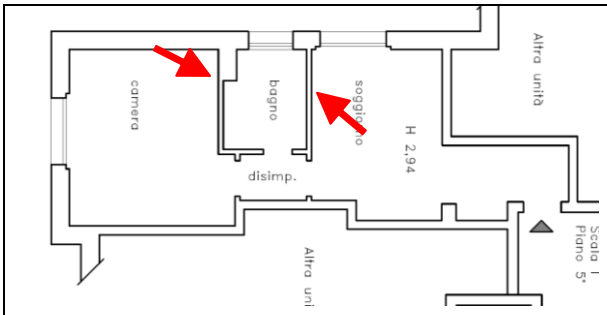
Appartamento e pertinenze

Con riferimento all'abitazione e relative pertinenze il titolo edilizio più recente è quello di cui al punto 2) dell'elenco che precede.

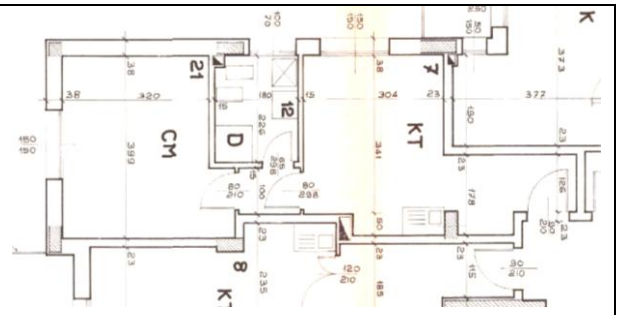
Dal raffronto dello stato di fatto sommariamente rilevato con le tavole di progetto, si riscontrano le seguenti criticità:

a) difforme disposizione dei tavolati del bagno e difforme formazione di una risega per cassone nel bagno;
b) difforme disposizione del tavolato di fondo del solaio, probabilmente per la formazione di una camera d'aria sottofalda;
c) difforme disposizione dei tavolati della cantina con determinazione di ambiente di dimensioni lievemente maggiori rispetto al progetto;

Con riferimento all'appartamento, per maggiore chiarezza, nella grafica che segue, si riporta il raffronto tra lo stato di fatto sommariamente rilevato ed il grafico allegato al titolo edilizio, al fine di evidenziare le difformità riscontrate.



Rilievo sommario piano 5° scala I



Titolo edilizio piano tipo

Autorimessa

Con riferimento all'autorimessa il titolo edilizio più recente è quello di cui al punto 5) dell'elenco che precede.

Dal raffronto dello stato di fatto sommariamente rilevato con le tavole di progetto, si riscontra che l'autorimessa è conforme al titolo edilizio.

A parere dello scrivente, e salva diversa interpretazione del funzionario comunale competente, le difformità di cui ai punti a), b), c), per quanto non in contrasto con le norme del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento Locale di Igiene della Lombardia, potranno essere sanate, almeno parzialmente, mediante una CILA a Sanatoria, con il pagamento della sanzione quantificabile in circa € 1.000,00.

In conclusione, al fine di tutelare il futuro acquirente, si specifica che, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto forfettariamente, oltre che dei costi delle possibili sanatorie, anche dei costi derivanti da tutti gli adeguamenti necessari per l'eliminazione delle difformità non sanabili.

7.2. Conformità catastale

La scheda catastale dell'appartamento è difforme rispetto allo stato di fatto per l'omessa rappresentazione di una risega nel bagno ed errata rappresentazione dei tavolati del bagno. Pertanto, la scheda catastale dell'appartamento dovrà essere aggiornata. La scheda catastale dell'autorimessa è conforme.

Al fine di tutelare il futuro acquirente, nella determinazione del prezzo di vendita del Lotto in oggetto, si è tenuto conto anche dei costi dell'aggiornamento catastale necessario.

8 CONSISTENZA

8.0. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata mediante interpolazione tra i dati derivanti dalla documentazione catastale ed i riscontri metrici prelevati sul po-

sto dallo 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:

UNITA' AD USO COMMERCIALE **Destinazione**	**Sup. lorda mq**	**Coeff.**	**Sup. omogeneizzata**
Sup. Locali principali P. quinto	43,59	100%	43,59
Superfici accessorie			
Sup. solaio	4,01	15%	0,60
Sup. cantina	7,79	20%	1,56
Sup. Autorimessa Piano interrato	17,49	45%	7,87
Somma superficie commerciale equivalente omogeneizzata in cifra tonda *(effettivi 72,88 mq)*			**54 mq**

9 STIMA

9.0. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del complesso edilizio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico–sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene immobile all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

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

9.1. Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: RHO

Zona: Periferica/RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE L

UCERNATE - FIERA

Codice zona: D1

Abitazioni civili stato ottimo

Valore mercato prezzo min. 1850 / prezzo max. 2300 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,5 / prezzo max. 7,6 (Euro/mq x mese)

Borsino immobiliare;

Operatori commerciali di zona.

9.2. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore Complessivo
Unità ad uso ABITAZIONE con AUTORIMESSA di pertinenza	A/3 C/6	54	€. 2.300	€. 124.200
Somma valore complessivo del Lotto				**€. 124.200**

9.3. 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 01** € 124 200,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: -€ 6 210,00
- Deprezzamento derivante dallo stato d'uso e da interventi di adeguamento edilizio dell'immobile: -€ 6 000,00
- Spese per pratiche edilizie e catastali a carico dell'acquirente indicative: -€ 3 000,00
- Riduzione del valore per spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario. Si stimano gli ultimi due anni di esercizio -€ 4 000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 01 al netto delle decurtazioni LIBERO € 104 990,00

arrotondato **€ 105 000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 01 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

L'immobile NON è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è staggito per l'intero

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

Ricorre il caso, in atto di provenienza è riportato quanto segue:

" Quanto in oggetto è pervenuto al venditore per averlo acquistato in forza dell'atto di vendite in blocco in forma collettiva ai rogiti del notaio Eleonora Sciarrone da Rho del 24 ottobre 2007, Repertorio n. 30.677/5.329, registrato a Rho il 13 novembre 2007 al n. 3594 serie 1T e trascritto il 15 novembre 2007 ai nn. 171602/90424, nel quale l'odierno venditore è stato generalizzato come (…..), XXX, alla quale pervenne, in maggior consistenza, in forza del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali del 21 novembre 2002, pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 219 della Gazzetta Ufficiale n. 279 del 28 novembre 2002, trascritto il 3 febbraio 2005 ai nn. 13184/6723 ed ai nn. 13821/7077, nonché in forza del decreto dirigenziale dell'Agenzia del Demanio n. 38602 del 5 novembre 2002, pubblicato sul Supplemento Ordinario n. 216 della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 274 del 22 novembre 2002, trascritto il 10 ottobre 2007 ai nn. 152310/80275, da proprietà dell'Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica - I.N.P.D.A.P., al quale pervenne, in maggior consistenza, in forza del D.Lgs. n. 479 del 30 giugno 1994, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 178 dell'1 agosto 1994, trascritto il 10 ottobre 2007 ai nn. 152309/80274 per effetto della soppressione della "XXX" e conseguente successione dell'"Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica - I.N.P.D.A.P.", nel patrimonio della suddetta XXX, alla quale pervenne in forza dell'atto ai rogiti del Dott. Domenico Ruscitto, direttore aggiunto di divisione del Ministero del Tesoro, delegato ai sensi dell'art. 95, R.D. 23 maggio 1924, n. 827, del 20 dicembre 1979, repertorio n. 47355/2330, registrato a Roma il 20 febbraio 1980 al n. 2607/A e trascritto il 20 febbraio 1980 ai nn. 10432/8692, da proprietà della società "SOLDANELLA S.P.A."."

13 AVVERTENZE PARTICOLARI

Per maggiori approfondimenti si rimanda agli allegati che formano parte integrante della presente Relazione.

Le informazioni contenute nella presente Relazione di stima sono state tratte dai documenti allegati in atti della Procedura esecutiva e dai documenti rinvenuti presso gli Uffici delle pubbliche amministrazioni coinvolte, nei limiti del mandato peritale ricevuto, mediante apposite istanze di accesso agli atti.

Pertanto, si precisa che la presente Relazione di stima non risponde di eventuali omissioni di informazioni nelle risposte fornite dagli enti pubblici e privati coinvolti ai quesiti formulati dallo scrivente. Non risponde, altresì, della mancata consultazione e produzione di eventuali ulteriori documenti depositati presso le pubbliche amministrazioni e non esibiti dalle stesse, durante l'accesso agli atti, anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che disciplina le modalità di esecuzione dell'accesso agli atti.

Si ritiene opportuno avvisare il futuro acquirente che la eventuale rivendita degli immobili acquistati all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni – ad esempio relative alla regolarità edilizia, catastale, amministrativa, etc. – previste per legge nelle compravendite ordinarie dei beni immobili. Pertanto, gli eventuali oneri resteranno ad esclusivo carico del futuro acquirente all'asta degli immobili.

Il sottoscritto Arch. Luca Bocchini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'esecutato a mezzo PEC ai procuratori legali costituiti.

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

Con ossequio.

Milano li: 12/05/2023

l'Esperto Nominato

arch. Luca Bocchini