

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

N. Gen. Rep. **847/2018**

Giudice: Dott. **Simonetta Scirpo**  
Custode Giudiziario: Dott. **Giacomo Degrassi**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. CRISTINA MARIA VITTORIA BRESCIANI**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9700*

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10419*

*C.F. BRSCST63R60F2050 – P.IVA N. 11614980156*

*con studio in Milano – Viale Tibaldi, n.74*

*Telefono 0289422233 – Fax.028263433*

*e-mail: studiobresciani@libero.it*

*Pec: 9700.bresciani@oamilano.it*

**Beni immobili siti in Via Torino 26 e 22 RHO**  
**Lotto 001**

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

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** sito in Via Torino, al civico 26, nel comune di RHO.  
Composto da tre camere, bagno e cucina, con annessa cantina, posto al piano 2-S1. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **73,86** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED]

**descrizione:**

**Foglio n. 30; Mapp. n. 193, Sub.9**, Cat A/3; classe 5, consistenza vani 4,5; posto al piano 2-S1; rendita € 511,29.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

a nord Interno 105, scala B, a est cortile comune, a sud vano scala e appartamento 76 scala A, ad ovest appartamento interno 76 e cortile comune.

**Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:** a nord cantina interno 11 scala A, ad est corridoio comune di accesso, a sud cantina interno 9 scala A, ad ovest altra proprietà.

### A.1 Box singolo

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

[REDACTED]

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **15,64** circa.

**Descrizione:**

**Foglio n. 30; Mapp. n. 346, Sub.7**, Cat C/6; classe 7, consistenza 15 mq; superficie catastale totale 15 mq, rendita euro 92,96, via Torino 22, piano T.

**Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:**

A nord Box interno 24, ad est proprietà di terzi, a sud Box interno 26, ad ovest cortile comune di accesso.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale / industriale

**Servizi offerti dalla zona:**

Rho è un comune italiano della città metropolitana di Milano, in Lombardia. Quinto comune più popoloso della città metropolitana, Rho è caratterizzata da una forte densità di industrie, nonché dal nuovo quartiere fieristico della città di Milano. Si trova a circa 14 chilometri a nord-ovest del centro di Milano. Il capoluogo comunale risulta essere lambito a est e a nord dalla Strada statale 33 del Sempione, mentre a sud corre il ramo delle ferrovie Milano-Novara-Torino (oggi anche linea S6 Novara FS-Pioltello Limito-Treviglio), Milano-Gallarate-Varese/Domodossola e linea S5 (Varese FS-Pioltello Limito-Treviglio). Rho spicca nella regione per esser stata una delle città a rappresentare meglio la rivoluzione industriale lombarda. Numerosi sono state le industrie e fabbriche di grandi dimensioni fondate nel territorio rhodense; alcune sono ancora funzionanti, altre sono ormai dismesse e alcune di queste sono riconosciute come monumenti di archeologia industriale. Mezzi di trasporto: Rho è servita dai treni delle Linee S del Servizio ferroviario suburbano di Milano: S5 (Varese-Pioltello-Treviglio) S6 (Novara-Pioltello-Treviglio) S11 (Chiasso-Milano Porta Garibaldi-Rho), a cui si aggiungono alcuni convogli regionali delle direttrici Milano-Torino, Arona, Domodossola, Luino, Varese. Nel 2009, è stata inoltre attivata (nella frazione di Mazzo) la stazione ferroviaria di Rho Fiera, in corrispondenza dell'attuale capolinea della metropolitana milanese Linea M1, servita dai treni delle Linee S5, S6, S11 e dai regionali svolti da Trenord e Trenitalia, nonché da alcuni convogli a lunga percorrenza. Sono presenti numerosi supermercati e centri commerciali. Nell'immediata vicinanza di via Torino sono presenti: Il Gigante S.p.a, via Magenta 39. Unes, via Alessandro Volta ecc. Sono presenti scuole di ogni ordine e grado. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** 0,100

### 3. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale l'appartamento è occupato dagli esecutati. Non esiste un contratto di locazione registrato, come da mail della Agenzia delle Entrate del 2/9/2019, di seguito riportata: in risposta alla Vs. richiesta si comunica che non si evidenziano contratti di locazione/comodato c

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

##### Iscrizione volontaria

[Redacted text block containing details of voluntary registrations]



Iscrizione volontaria

[REDACTED]

Iscrizione volontaria

[REDACTED]

**4.2.1. Pignoramenti:**

Pignoramento

[REDACTED]

[REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni:

Annoiazione a iscrizione

[REDACTED]

Fusione tra società

[REDACTED]

Frazionamento in quota

[REDACTED]

[REDACTED]

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: conforme

4.3.1. Conformità catastale: conforme

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie medie annue di gestione	€ 1.700-1800
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute al 5/9/2019 (prima rata 2019 scaduta in data 1/7/2019)	€ 486,17
Spesa straordinaria manutenzione tetto	€ 000,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari (dal 30/03/2004):**

[REDACTED]

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

(dal 9/11/1994 al 30/03/2004)

[REDACTED]



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

La scrivente, a seguito di domanda di accesso agli atti al comune di RHO, reperiva i seguenti documenti:

- 1- Certificato di idoneità statica per la parte in difformità rispetto alla licenza comunale. Data 8 luglio 1992.
- 2- Perizia giurata relativa alle dimensioni e stato dello stabile (sanatoria per condono edilizio).
- 3- Nulla osta di esecuzione lavori. Numero di protocolla 282 / 1961, 9 ottobre 1961.
- 4- Denuncia alla prefettura di Milano di inizio lavori in cemento armato e verbale della visita di controllo del 8 giugno 1962.
- 5- Verbale di collaudo delle opere in cemento armato, data 11 maggio 1964.
- 6- Agibilità dell'area box in data 27 GENNAIO 1993.
- 7- Concessione in sanatoria per la realizzazione di due corpi dei box. Protocollo 558, 27 gennaio 1993.
- 8- Elaborati grafici dei Box e appartamenti.
- 9- Concessione in sanatoria, protocollo 558, per la realizzazione di tre piani, oltre quelli già in concessione. Marzo 1986.
- 10- Certificato di abitabilità per i tre piani di cui al punto precedente. Data 28/3/1986.
- 11- Richiesta di collaudo fatta ai vigili del fuoco in data 21 febbraio 1967.



## Descrizione unità immobiliari di cui ai punti A e A.1

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Appartamento** sito in Via Torino, al civico 26, nel comune di RHO.  
Composto da tre camere, bagno e cucina, con annessa cantina, posto al piano 2-S1. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **73,86** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

[REDACTED]

**descrizione:**

**Foglio n. 30; Mapp. n. 193, Sub.9**, Cat A/3; classe 5, consistenza vani 4,5; posto al piano 2-S1; rendita € 511,29.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

a nord Interno 105, scala B, a est corfile comune, a sud vano scala e appartamento 76 scala A, ad ovest appartamento interno 76 e cortile comune.

**Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:** a nord cantina interno 11 scala A, ad est corridoio comune di accesso, a sud cantina interno 9 scala A, ad ovest altra proprietà.

### A. 1 Box singolo

Piena proprietà per la quota di 1/1 di Box sito in Via Torino, al civico 22, nel comune di RHO, Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione:**

[REDACTED]

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **15,64** circa e non viene citato vincolo di pertinenzialità né sul rogito di compravendita né nella concessione in sanatoria del 27 gennaio 1993.

**Descrizione:**

**Foglio n. 30; Mapp. n. 346, Sub.7**, cat. C/6; classe 7, consistenza 15 mq; superficie catastale totale 15 mq, rendita euro 92,96, via Torino 22, piano T.

**Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:**

A nord Box interno 24, ad est proprietà di terzi, a sud Box interno 26, ad ovest cortile comune di accesso.

L'edificio è stato costruito nel 1961. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano secondo</b>					
Appartamento	71,41	1	71,41	Est-ovest	Buone
Balcone ovest	4,96	0,25	1,24		
Balcone est	1,92	0,25	0,48		
Cantina	2,90	0,25	0,725		
<b>Totale</b>	<b>82,19</b>		<b>73,855</b>		
			<b>Arr. 73,86</b>		
<b>Totale</b>			<b>73,86</b>		

### Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale/Tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale: pilastri in c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: laterocemento Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: pareti a cassa vuota con intonaco e tinteggiatura per esterni. Condizioni: discrete per quanto riguarda le pareti. Da ristrutturare totalmente i balconi Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: a falda. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente in legno Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente legno e vetro semplice verso est e metallo e doppi vetri verso ovest. Condizioni: buone per il serramento verso ovest. Da sostituire quelli verso est. Protezioni esterne: avvolgibili Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni( componente edilizia):</i>	Materiale: stabiilitura e varie mani di pittura. I plafoni presentano, in bagno e cucina, tracce evidenti di muffa e sporco, particolarmente in bagno e cucina. E' necessario bonificare la muffa e ritinteggiare. Si riferisce limitatamente a corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: forati +intonaco+ tinteggiatura Lo stato delle pareti è discreto. E' opportuno ritinteggiare. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagno, Materiale: ceramica Ubicazione: cucina, Materiale ceramica su quattro lati Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i>	Ubicazione: in tutta la casa Materiale : piastrelle in ceramica, e parquet. Buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso</i> <i>(componente edilizia):</i>	Tipologia: porta in legno tamburata semplice. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva</i> <i>(componente edilizia):</i>	Tipologia: non rilevata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione: gas metano per cucina; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: funzionante, presenza di alcuni cavi penzolanti Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia. Condizioni non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi, vasca, box doccia, lavandino, bidet e tazza. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: presente impianto di riscaldamento centralizzato con termo valvole in ogni termosifone. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Scala interna</i> <i>(componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente Rivestimento: === Condizioni: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Certificazione energetica: **Presente**  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore(impianto) Presente e funzionate.  
Condizione: =====  
Certificazioni: da richiedere all'amministratore  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizionamento (componente edilizia): Tipologia: non presente  
Condizioni: =====  
Certificazioni: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

In conformità a quanto sopra emerso a seguito del sopralluogo, la stima dell'immobile è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che senza dubbio concorrono alla formazione dello stesso valore quale ubicazione, consistenza, stato manutentivo, rifiniture, etc. e la comparazione con la medesima Tipologia d'immobili nelle compravendite dell'ultimo semestre nella zona di ubicazione del nostro sia rispetto al valore pubblicato dalla Camera di Commercio di Milano, in Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia 2° semestre 2017, sia rispetto alla banca dati delle quotazioni immobiliari 2° semestre 2018 dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto attiene alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria ridisegnata sulla scorta del rilievo effettuato durante l'accesso comparandola con le schede catastali reperite e la Concessione Edilizia ed infine sulla base del calcolo della superficie commerciale ottenuta misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le pareti ad uso comune o con altre unità immobiliare). I muri interni sono computati per intero mentre i muri in comunione al 50%. A tale superficie vanno sommate le pertinenze esclusive se presenti ottenendo la superficie commerciale complessiva.

Il valore di vendita secondo l'Agenzia del Territorio varia per le **abitazioni** di tipo economico in condizioni normali della zona da un minimo di euro 1.200 a un massimo di euro 1.450 con una **media di euro 1.325**. Il valore di vendita invece secondo il borsino immobiliare della Camera di Commercio per appartamenti da ristrutturare oltre i 30 anni, varia da un minimo di euro 900 ad un massimo di euro 1.300, **valore medio di 1.100 euro**. Tenendo presenti le considerazioni sopra esposte circa le caratteristiche tecniche, lo stato di conservazione dello stabile, le finiture esterne ed interne, gli impianti presenti, lo stato di manutenzione interno dell'unità immobiliare, l'ubicazione del cespite, la sua posizione e la vicinanza ai mezzi di trasporto e la commerciabilità reale del bene, si ritiene che all'attualità si possa stimare il valore del bene libero da vicoli nella media dei valori per immobili di buona fattura **porta alla determinazione di euro 1.212,50 al mq**. Che moltiplicato per i metri quadri commerciali totali (mq. **73,86**) conducono al più probabile valore di mercato di **Euro 89.555,25**.

#### BOX

Il valore di vendita secondo il borsino immobiliare della Camera di Commercio è espresso a corpo e varia tra 16.000 e 23.000 euro, con una media di **19.500 euro**.

Il valore di vendita secondo l'Agenzia del territorio è espresso in mq e varia tra euro 1.150 e 1.450, con una media di euro 1.300, che moltiplicato per la superficie commerciale di mq 15,64 porta ad un valore di **20.332 euro**. Per le considerazioni riportate in precedenza per quanto riguarda l'appartamento, si ritiene che il valore attuale del **Box** sia pari alla media dei valori precedenti, quindi di euro **19.916**.

**8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2018 Prezziario Imm.re Milano e provincia.
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2018

**8.3. Valutazioni corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento		€ 89.555,25	€ 89.555,25
A.1	Box		€ 19.916	€ 19.416,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima****Appartamento:**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 4.477,70
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile**BOX:**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 995,8
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** non divisibile



**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'appartamento al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 85.077,55**

Valore del Box al netto delle decurtazioni nello stato di  
fatto in cui si trova:

**€ 18.920**

L'Esperto nominato

Arch. Cristina Maria Vittoria Bresciani

