

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **2822/2013**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-11-2015 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

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

**Esperto alla stima:** Geom. Aurelio Borroni  
**Codice fiscale:** BRRRMR60M25L480Y  
**Partita IVA:** 12247940153  
**Studio in:** Via Rivoli 2 - Milano  
**Telefono:** 0286462496  
**Fax:**  
**Email:** aurelioborroni@gmail.com  
**Pec:** aurelio.borroni@pct.pecopen.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Perugia 7 - Rho (Milano) - 20017

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** A/3

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 478, subalterno 701

### 2. Possesso

**Bene:** Via Perugia 7 - Rho (Milano) - 20017

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dall'esecutato.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Perugia 7 - Rho (Milano) - 20017

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Perugia 7 - Rho (Milano) - 20017

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** 002 -

!

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Perugia 7 - Rho (Milano) - 20017

**Lotti:** 001



**Corpo:** A  
**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Perugia 7 - Rho (Milano) - 20017

**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Perugia 7 - Rho (Milano) - 20017

**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** si

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Perugia 7 - Rho (Milano) - 20017

**Lotto:** 001  
**Prezzo da libero:** € 96.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 67.200,00



**Beni in Rho (Milano)**  
Località/Frazione  
Via Perugia 7

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

sito in Rho (Milano) CAP: 20017, via Perugia 7

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 d.

↳ Piena proprietà

Cod. Fiscale

J - Residenza: via Perugia 7 Rho - Stato Civile

Regime

Patrimoniale: comunione legale

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Residenza: via Perugia 7 Rho - Stato Civile:

Regime

Patrimoniale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

, foglio 3, particella 478, subalterno 701, indirizzo via Perugia 7, piano 1°, sezione censuaria Rho, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 360,23

Derivante da: Atto notarile di compra vendita immobiliare redatto da Notaio Dr.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 89,16

Confini: Coerenze dell'appartamento in senso orario : vano scala comune , corridoio comune , appartamento interno 6 , cortile comune

Coerenze della cantina in senso orario : cantina scheda 6200 , cortile comune , cortile comune , cantina privata scheda 6207, corridoio comune.





*Altre trascrizioni:*

Trascrizione nn. \_\_\_\_\_ ata 27 settembre 2013 a favore di \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_) dell'atto di pignoramento immobiliare per il credito di € \_\_\_\_\_  
 notificato in data 29 luglio 2013 dall'Ufficiale Giudiziario di Milano

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: € 2.537,67

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 10.617,63

**Millesimi di proprietà:** mm 89,16 Spese straordinarie approvate € 2.350 per manutenzione lattoneria tetto.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non accessibile

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

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** si allega Ape

**Note Indice di prestazione energetica:** Si allega Ape

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: Precedenti proprietari** Sig. \_\_\_\_\_ o nato a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e sig. \_\_\_\_\_ ata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietari in parti  
 uguali fra loro in forza dell'atto Notai \_\_\_\_\_) del 14.03.1985 in forza di successione  
 con accettazione tacita alla morte dei genitori l'intera proprietà è passata ai figli

**Attuali proprietari :** in forza dell'atto notarile del 25.maggio 2007 vendita ai sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ :o dal \_\_\_\_\_ ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio) - In forza di atto di rogito notarile.

**A rogito:** compra vendita immobiliare in data 25/05/2007 ai nn. \_\_\_\_\_ - trascritto a: Milano 2  
 in data 18/06/2007 ai nn. \_\_\_\_\_

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**NOTE:** Nessun documento reperito dall'ufficio tecnico comunale relativamente all'immobile oggetto della perizia, si allega dichiarazione.





**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Note sulla conformità edilizia: L'ufficio tecnico edilizia privata non è riuscito a reperire dall'archivio i documenti relativi all'immobile oggetto della perizia(vedi dichiarazione allegata).

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Altro:	L'ufficio tecnico comunale non è riuscito a reperire fascicoli edilizi d'archivio per l'edificio in oggetto. Si allega l'atto notarile di compravendita con le dichiarazioni Urbanistiche

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Parete in mattoni forati innalzata nel soggiorno con finestrella allo scopo di separare il soggiorno dalla cucina.

**Descrizione: di cui al punto A**

Appartamento sito nella periferia Est di Rho a confine con Arese. Appartamento in palazzina su 2 piani fuori terra con caratteristiche ex casa popolare edificata intorno al 1965, indipendente con piccolo cortile perimetrale. Le condizioni esterne del fabbricato sono discrete, il vano scale è in buone con pavimenti in marmo e senza ascensore. L'unità immobiliare è al primo piano ed è composta da ingresso ampio utilizzato come soggiorno, 2 camere da letto un bagno una cucina abitabile un balconcino ed una ampia cantina seminterrata. Le condizioni interne sono buone, pavimenti e rivestimenti sono in ceramica di recente posa. I serramenti interni sono in legno e quelli esterni sono in alluminio con doppi vetri (1 portafinestra e 3 finestre), porta blindata. Il riscaldamento è centralizzato a gas con caloriferi, mentre l'acqua calda è fornita da caldaia autonoma a gas. La cantina seminterrata è molto ampia ed asciutta con finestra sul cortile,.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

proprietà

Cod. Fiscale

I - Residenza: via Perugia 7 Rho - Stato Civile:

J - Regime Patrimo-

niale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno



**2. Quota e tipologia del diritto****1/2 di:****Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza: via Perugia 7 Rho - Stato Civile:

- Regime Patrimo-

niale: comunione legale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **73**è posto al piano: **1**L'edificio è stato costruito nel: Ante **1° settembre 1967** circa (vedi dichiarazione ufficio tecnico comunale), ha un'altezza interna di circa: **280 cm**L'intero fabbricato è composto da n. **3** piani complessivi di cui fuori terra n. **3** e di cui interrati n. **1**Stato di manutenzione generale: **sufficiente****Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole canadesi** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna

materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Plafoni

materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio**

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **c.a.** condizioni: **sufficienti****Impianti:**



Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie presa in considerazione è quella comunemente detta commerciale, che include la totale superficie dell'unità immobiliare inclusi muri interni ed esterni. I muri esterni confinanti con parti comuni o altre proprietà vengono considerati al 50%, balconi normali al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenza	sup lorda di pavimento	73,00	0,97	70,81
		<b>73,00</b>		<b>70,81</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II 2014

Zona: Passirana

Tipologia: economico

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1600

**Accessori:**

A.1 Cantina      posto al piano seminterrato composto da 1 ampio vano finestrato - Sviluppa una superficie complessiva di 22 - Destinazione urbanistica: deposito  
 Valore a corpo: € 8.800,00  
 Note: Ampio vano cantina asciutto e luminoso (parzialmente finestrato) piano seminterrato



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Sintetico comparativa

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Rho, Ufficio tecnico di Rho, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Remax . Listino valori Immobiliari TEMA Milano e provincia (II° semestre 2014) redatto in collaborazione CCIAA Milano, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) € 1.400,00 mq, Vari portali internet specializzati.

**8.3 Valutazione corpi:****A. con annesso Cantina**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza	70,81	€ 1.400,00	€ 99.400,00

Valore corpo	€ 99.400,00
Valore accessori	€ 8.800,00
Valore complessivo intero	€ 108.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	con annesso Cantina(30%)	Mq 79	€ 108.200,00	€ 108.200,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 16.230,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.970,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 62.979,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 89.970,00



**Allegati**

Planimetrie

Ape

Dichiarazione Ufficio Urbanistica Privata

Foto

Agenzia entrate

Condominio via Perugia RHO

Atto notarile

Data generazione:

24-09-2015 17:09:27

L'Esperto alla stima  
**Geom. Aurelio Borroni**

