



Tribunale di Milano

Procedura di esecuzione immobiliare

RG. 76/2020

GIUDICE: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Carlo Daffan

RELAZIONE DI STIMA

Lotto 1 - unità immobiliari in Rho (MI) - via San Giovanni Bosco 4



ESPERTO NOMINATO: Arch. Alessandra Cavallo
Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477
Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582
Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano
e-mail: cavallo.alessandra@fastwebnet.it
PEC: cavallo.10477@oamilano.it



SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	3
1.1. Descrizione dei beni.....	3
1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato.....	3
1.3. Identificazione catastale.....	3
1.4. Coerenze	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
2.1 Inquadramento territoriale	4
2.2 Caratteristiche descrittive edificio.....	5
2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati.....	7
2.4 Attestato di Prestazione Energetica	9
2.5 Certificazioni conformità impianti.....	9
2.6 Certificazioni idoneità statica	9
2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili.....	9
3. STATO OCCUPATIVO	9
3.1 Detenzione dei beni	9
3.2 Contratti di locazione/comodato	9
4. PROVENIENZA	9
4.1 Attuali proprietari	10
4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio).....	10
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	10
5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	10
5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni.....	10
5.1.2 Misure penali	11
5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite	11
5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione.....	11
5.1.5 Altre limitazioni d'uso	11
5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	11
5.2.2 Iscrizioni	11
5.2.3 Pignoramenti	12
6. ALTRE INFORMAZIONI.....	12
6.1 Informazioni condominiali.....	12
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE	13
7.1 Pratiche edilizie	13
7.2 Conformità edilizia	13
7.3 Conformità catastale	13
7.4 Situazione urbanistica.....	13
8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA.....	14
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza	14
8.2 Calcolo della superficie commerciale.....	15
9. STIMA DEI BENI	15
9.1 Criterio di stima.....	15
9.2 Fonti di informazione.....	15
9.3 Calcolo del valore di mercato	16
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria	17
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE	17
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'	17
12. ALLEGATI	18



INDICE SINTETICO

Lotto 1*Abitazione e solaio*

Indirizzo e piano: _____ Rho, via San Giovanni Bosco 4, P 1- 4, scala U
 Categoria: _____ abitazioni di tipo civile A/2
 Tipologia: _____ appartamento 4 locali e servizi, oltre solaio
 Dati Catastali: _____ foglio 16, particella 488, subalterno 6
 Diritto e quota: _____ Proprietà per 1/1
 Comproprietari: _____ nessuno
 Stato di possesso: _____ occupato
 Creditori iscritti: _____ no
 Misure penali: _____ no
 Continuità delle trascrizioni: _____ si
 Conformità edilizia e urbanistica: _____ si
 Conformità catastale: _____ si
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: ___ no, adattabile
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no
 Superficie commerciale: _____ **162,00 m²**

Box

Indirizzo e piano: _____ Rho, via San Giovanni Bosco 4, P S1
 Categoria: _____ autorimesse (senza fine di lucro) C/6
 Tipologia: _____ box
 Dati Catastali: _____ foglio 16, particella 488, subalterno 26
 Diritto e quota: _____ Proprietà per 1/1
 Comproprietari: _____ nessuno
 Stato di possesso: _____ occupato
 Creditori iscritti: _____ no
 Misure penali: _____ no
 Continuità delle trascrizioni: _____ si
 Conformità edilizia e urbanistica: _____ si
 Conformità catastale: _____ si
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: ___ si
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no
 Superficie commerciale: _____ **22,00 m²**

Superficie commerciale totale: _____ **184,00 m²**
 Valore vendita giudiziaria lotto libero: _____ **€ 372.000,00**



Immobili in Rho (MI) Via San Giovanni Bosco 4

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., certificazione redatta in data 04/02/2020, dal notaio Carmelo Candore, Arcisate (MI).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Nel Comune di Rho (MI), via San Giovanni Bosco 4, appartamento ad uso abitazione posto al piano 1°, costituito da quattro locali e servizi (interno 4), oltre solaio al piano 4° sottotetto (n. 4) e box (n. 25) al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 piena proprietà degli immobili di:

[redacted] nato a [redacted]

C.F. [redacted]

[redacted] nata a [redacted]

C.F. [redacted]

Separati consensualmente (verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare del 01/10/2013, trascritto a Milano 2 il [redacted] ai nn. [redacted]

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione catastale

Appartamento e solaio

- **Dati identificativi:** foglio 16, particella 488, subalterno 6
- **Dati di classamento:** abitazione di tipo civile A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq 162, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 159, rendita € 1.712,05
- **Indirizzo e piano:** Rho (MI), via Don Giovanni Bosco 4, P. 1° e 4° sottotetto, scala U
- **Intestati:**
 - [redacted] nato a [redacted]
C.F. [redacted] Proprietà ½
 - [redacted] nata a [redacted]
C.F. [redacted] Proprietà ½
- **Dati derivanti da:**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/08/2011 protocollo n. MI0816254 in atti dal 18/08/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 260032.1/2011)
 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/08/2010 protocollo n. MI0621807 in atti dal 18/08/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 51925.1/2010)
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2005 protocollo n. MI0164327 in atti dal 18/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40164.1/2005)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987



▪ **Annotazioni:**

- 09/11/2015 Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
- 18/08/2010 Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Box

- **Dati identificativi:** foglio 16, particella 488, subalterno 26
- **Dati di classamento:** autorimessa C/6, classe 6, consistenza 22 mq, superficie catastale mq 22, rendita € 117,03
- **Indirizzo e piano:** Rho (MI), via Don Giovanni Bosco snc, P. S1

▪ **Intestati:**

████████████████████ nato a ████████████████████
C.F. ████████████████████ Proprietà ½

████████████████████ nata ████████████████████
C.F. ████████████████████ Proprietà ½

▪ **Dati derivanti da:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 26/08/2013 protocollo n. MI0428265 in atti dal 26/08/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 79747.1/2013)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2005 protocollo n. MI0164351 in atti dal 18/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40184.1/2005)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** nord, est ed ovest: area comune; sud: vano scala comune ed appartamento indicato col n. 5;
- **del solaio:** corridoio di accesso e solaio indicato col n. 1; est e sud: area comune; ovest: solaio indicato col n. 8;
- **del box:** vano scala ed accesso comune; est: area comune; sud: box indicato col n. 4; ovest: box indicato col n. 33

Allegato 1: visure storiche

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Inquadramento territoriale

In Comune di Rho (MI), via San Giovanni Bosco 4

Fascia/Zona: Castellazzo

Destinazione funzionale prevalente: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Attrazioni paesaggistiche/storiche: villa Burba, villa Simonetta Scheibler, santuario Madonna

Servizi di zona (nel raggio di 1 km):

- negozi vario genere, ospedale, giardini pubblici, impianti sportivi

Collegamenti (nel raggio di 1 km):

- Autobus: linea Z120 - fermata via dei Cornaggia - distanza 200 m;
- strade: corso Europa - distanza 450 m





Fig. 1 - 2: inquadramento territoriale - vista aerea del fabbricato

2.2 Caratteristiche descrittive edificio

Il complesso immobiliare in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, si trova a Rho, con accesso da via San Giovanni Bosco. E' costituito da due corpi di fabbrica indipendenti (tipologia in linea), con accesso pedonale e carrabile dalla strada, oltre cortile interno comune.

La posizione del complesso residenziale è semicentrale, rapidamente raggiungibile in auto da corso Europa e/o da via Mattei.

Il fabbricato dove è ubicato l'appartamento in oggetto è costituito da un corpo di fabbrica di cinque piani fuori terra, oltre un piano sottotetto.

Al piano terreno sono ubicate le autorimesse.

La struttura dell'edificio è a telaio (travi e pilastri in cemento armato), la copertura a falde.



Lo stato manutentivo sia delle parti esterne (facciate, cortili, accessi comuni), è da considerarsi complessivamente buono.

Servizio di portineria assente, ascensore presente.

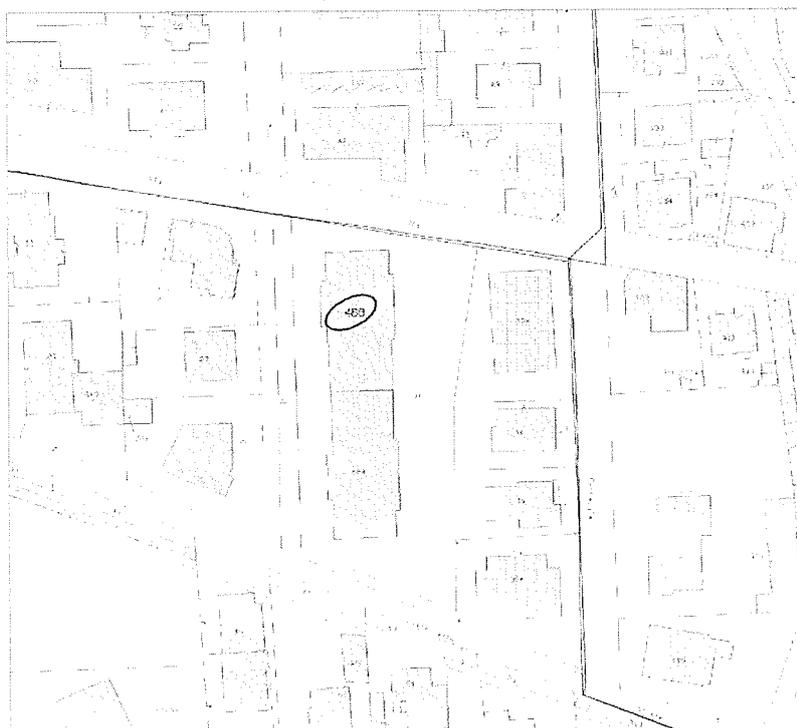


Fig. 3: estratto mappa, individuazione fabbricato nel complesso immobiliare



Fig. 4 - 5: vista fabbricato e accesso dalla strada, individuazione immobile

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).



Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:</i>	<i>stato conservativo</i>
Facciate: intonaco liscio tinteggiato (prospetto posteriore), rivestimento in piastrelle klinker (prospetto principale)	Normale
Portone d'ingresso: alluminio e vetro	Normale
Pavimentazione esterna: cemento e pietra	Buono
Scala: pedate e alzate in marmo, pianerottoli in marmo, corrimano ferro verniciato, pareti circostanti tinteggiate	Buono
Manto di copertura: copertura a falde (manto non visibile)	---

<i>impianti:</i>	<i>stato conservativo</i>
Citofonico: si	Normale
Ascensore: si	Normale
Elettrico: si	Normale
Termico centralizzato: si	Normale
Idrico: si	Normale
Rete fognaria: si	Normale

<i>strutture:</i>	<i>stato conservativo</i>
Copertura: struttura a falde in cemento armato	Normale
Solai: latero-cemento	Normale
Strutture verticali: travi e pilastri in cemento armato, tamponamenti laterizio	Normale

2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati

Descrizione dettagliata:

<i>finiture dell'appartamento, solaio e box</i>	<i>stato conservativo</i>
---	---------------------------

Piano 1° - 4° sottotetto - S1

Esposizione: tripla su cortili interni - Doppio accesso

Soggiorno/ingresso	Pavimentazione: legno	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Infissi interni: porta legno ingresso blindata, porte interne legno	Buono
	Infissi esterni: alluminio + vetrocamera, tapparelle plastica	Buono
Balcone	Pavimentazione: klinker	Buono
	Altre finiture: parapetto ferro verniciato, pareti rivestite klinker (danni da infiltrazione acqua intradosso soletta balcone piano superiore)	Normale
Cucina	Pavimentazione: ceramica	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice, soffitto ribassato in cartongesso	Buono



	Infissi interni: porte in legno	Buono
	Infissi esterni: alluminio + vetrocamera, tapparelle plastica	Buono
Balcone	Pavimentazione: klinker	Buono
	Altre finiture: parapetto ferro verniciato, pareti intonacate	Normale
Bagno	Sanitari: doccia, lavabo, bidet, wc	Buono
	Pavimentazione: piastrelle ceramica	Buono
	Rivestimenti interni: piastrelle ceramica e tinteggiatura semplice	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice (muffe soffitto zona doccia)	Normale
	Infissi esterni: finestra alluminio + vetrocamera	Buono
	Infissi interni: porta legno	Buono
Disimpegno	Pavimentazione: legno	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono
	Infissi interni: porte legno	Buono
Camera	Pavimentazione: legno	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Infissi interni: porta legno	Buono
	Infissi esterni: alluminio + vetrocamera, tapparelle plastica	Buono
Bagno	Sanitari: vasca, lavabo, bidet, wc	Buono
	Pavimentazione: piastrelle ceramica	Buono
	Rivestimenti interni: piastrelle ceramica e tinteggiatura semplice	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Infissi esterni: alluminio + vetrocamera	Buono
	Infissi interni: porta legno a libro	Buono
Camera	Pavimentazione: legno	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Infissi interni: porta legno	Buono
	Infissi esterni: alluminio + vetrocamera, tapparelle plastica	Buono
Bagno	Sanitari: lavatoio, wc, doccia, attacco lavatrice	Normale
	Pavimentazione: piastrelle ceramica	Normale
	Rivestimenti interni: piastrelle ceramica e tinteggiatura semplice	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Normale
	Infissi esterni: ---	---
	Infissi interni: porta legno scorrevole interna	Buono
Camera	Pavimentazione: legno	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice	Buono
	Infissi interni: porta legno	Buono
	Infissi esterni: alluminio + vetrocamera, tapparelle plastica	Buono



Box	Pavimentazione: cemento	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice su cemento a vista	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice su cemento a vista	Normale
	Infissi esterni: serranda in ferro verniciato a scorrimento orizzontale manuale	
Solatio	Pavimentazione: cemento	Normale
	Rivestimenti interni: cemento a vista	Normale
	Infissi esterni: porta in ferro	Normale
	Soffitti: cemento a vista	Normale

Allegato 2: planimetrie catastali

2.4 Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile non risulta registrato nella banca dati del CEER

2.5 Certificazioni conformità impianti

- Impianto di riscaldamento: centralizzato con termovalvole
- Produzione acqua calda sanitaria: scaldabagno a gas
- Conformità impianto elettrico: non disponibile

2.6 Certificazioni idoneità statica

- Certificato di collaudo statico conforme al 07/03/1972
- Denuncia opere strutturali in cemento armato è stata depositata in Prefettura in data 02/09/1968 prot. n. 1365/68

2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Accessibilità limitata, scala ingresso esterna comune per accedere al portone di ingresso e all'atrio comune adattabile con montascale elettrico.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 19/07/2021 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Carlo Daffan, l'appartamento risultava occupato dalla sig.ra [REDACTED] e dai tre figli.

3.2 Contratti di locazione/comodato

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti registrati.

Allegato 3: ricerca locazioni Agenzia Entrate

4. PROVENIENZA

Nota: è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per la continuità delle trascrizioni nel ventennio.



4.1 Attuali proprietari

██████████ Proprietà per 1/2
 ██████████ Proprietà per 1/2

Proprietari (dal 23/06/2010 ad oggi) in forza di atto di compravendita in autentica notaio dott. Maria Gentile - Rho, in data 23/06/2010, rep. n. 89205/20112, trascritto a Milano 2 in data ██████████ nn. ██████████

Informazioni derivanti dall'atto di provenienza:

- prezzo della vendita 23/06/2010: € 265.000,00
- a favore: ██████████ e ██████████
- contro: ██████████
- oggetto della vendita:

In Comune di Rho, Via Don Bosco nn. 2 - 4 le seguenti porzioni poste nella Palazzina "B" al mappale 488 del foglio 16 con accesso dalla Via Don Bosco n. 4:

appartamento indicato col n. 4 posto al piano primo (secondo fuori terra) composto da quattro locali oltre i servizi, con annessi vano di solaio indicato col n. 4 al piano sottotetto e box indicato col n. 25 al piano seminterrato.

Censiti come segue: foglio 16 mappale 488 subalterno 6 Via Don Bosco piano 1-4 categoria A/2 classe 6 vani 8,5 rendita catastale Euro 1.712,05 (appartamento e vano solaio);

foglio 16 mappale 488 subalterno 26 Via Don Bosco piano 1S categoria C/6, classe 6 mq. 22 rendita catastale Euro 117,03 (box).

- dichiarazioni ai sensi della disciplina urbanistica:

Ai sensi dell'art.40 della Legge 28 Febbraio 1985 numero 47 e successive modificazioni ed integrazioni, la signora ██████████ a mezzo della procuratrice speciale, dichiara che il complesso di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato costruito in forza ed in conformità della Licenza di Costruzione n. 7951 rilasciata dal Comune di Rho in data 3 settembre 1968, e che successivamente non sono state apportate alle stesse unità immobiliari modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi.

Allegato 4: atto provenienza

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

Oltre il ventennio i beni erano di proprietà della signora ██████████ per acquisto dal sig. ██████████ con atto in autentica notaio Domenico Moretti di Milano, in data 01/12/1972 repertorio n. 104643/21564, trascritto a Milano 3 in data 22/12/1972 ai nn. 97450/74101.

Con atto a rogito notaio Maria Gentile - Rho, Milano, in data 23/06/2010, rep. n. 89205/20112, trascritto a Milano 2 in data ██████████ ai nn. ██████████ la signora ██████████ ha venduto ai signori ██████████ (quota 1/2) e ██████████ (quota 1/2) i beni oggetto di procedura.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nota: è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per le trascrizioni e le iscrizioni.

5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni
 Nessuna formalità trascritta



5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare

Contro: [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

01/10/2013 - atto giudiziario Tribunale di Milano, repertorio n. 17797

10/02/2017 - formalità trascritta a Milano 2 ai nn. [REDACTED]

H264 RHO - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 16 Particella 488 Subalterno 6

A2 - abitazione di tipo civile, 8,5 vani, via Don Bosco, p 1 - 4

Immobile n. 2

Foglio 16 Particella 488 Subalterno 26, C6 - autorimessa, 22 mq, via Don Bosco, p 15

Note: si chiede l'esecuzione della formalità in esenzione ai sensi dell'art. 19 legge n. 74/87 e conformemente al disposto della Corte Costituzionale con sentenza n. 154 del 29.04.1999.

Si dichiara sotto la propria responsabilità che la casa coniugale oggetto del provvedimento corrisponde ai dati catastali riportati nel quadro "b" come da atto di compravendita in data 23/06/2010 rep. nn. 89205/20112 del notaio Gentile Maria di Rho, trascritto in data 14/07/2010 ai nn. 89311/52224.

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Costituzione di vincoli su proprietà private

Contro: [REDACTED]

A favore: **Comune di Rho**

18/07/1968 - scrittura privata - convenzione, repertorio n. 129551

26/07/1968 - formalità trascritta a Milano 3 ai nn. 35527/47420

Note: vincolo di non edificabilità per l'intera area che non verrà occupata dagli erigendi fabbricati.

5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

5.2.2 Iscrizioni

Ipoteca volontaria: concessione a garanzia di mutuo fondiario

Contro: [REDACTED] e [REDACTED]

A favore: **BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.**

23/06/2010 - atto notarile - notaio Maria Gentile - Rho, repertorio n. 89206/20113

14/07/2010 - iscritta a Milano 2 ai nn. [REDACTED]

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 281.362,25 Interesse: 3% annuo Totale: € 562.724,50

Durata: 30 anni

H264 RHO - MILANO

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 16 Particella 488 Subalterno 6

A2 - abitazione di tipo civile, 8,5 vani, via Don Bosco, p 1 - 4



7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

7.1 Pratiche edilizie

Pratiche edilizie richieste presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rho

Atti di fabbrica e abitabilità

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata realizzata in epoca posteriore al 1° settembre 1967.

- Nulla osta per esecuzione opere edili: pratica C190/1968 del 03/09/1968
- Nulla osta di abitabilità: pratica C190/1968 del 11/03/1975

Modifiche successive

- Sono state eseguite varianti interne all'appartamento denunciate con denuncia di inizio attività al Comune di Rho in data 21 aprile 2010, protocollo n. 0019056

Allegato 6: pratiche edilizie

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 19/07/2021, risulta **conforme** alla planimetria allegata alla denuncia di inizio attività al Comune di Rho pratica D122/2010 in data 21 aprile 2010, protocollo n. 0019056.

La porta di servizio che dal vano scala conduce nella cucina dell'appartamento, è stata chiusa dall'interno con gli arredi della cucina, ma può agevolmente essere ripristinata.

Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: ---

Oblazione da versare al Comune: ---

Pratiche edilizie: ---

7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo, risulta **conforme** alla planimetria catastale in atti del 18/08/2010.

Aggiornamento catastale: ---

7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Rho - PGT, oggi vigente, l'immobile risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- TUC - Tessuto urbano consolidato
- ambiti prevalentemente residenziali - A (art. 21) bassa intensità edilizia
- sensibilità paesistica: classe 2 - bassa
- immobile soggetto a convenzione urbanistica: si - costituzione di vincoli su proprietà private
- Estremi della convenzione: trascritta a Milano 3 il 26/07/1968 ai nn. 35527/47420
- Obblighi derivanti: vincolo di non edificabilità per l'intera area che non verrà occupata dagli erigendi fabbricati
- Vincoli di tutela paesaggistica e/o storico-archeologica: nessuno

Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378 della l. n. 178 del 2020.



8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Misura delle superfici: S.E.L.

Modalità di rilievo della consistenza delle superfici: rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:

- dell'area dell'edificio (superfici principali) la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

- Delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;

- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $H > m 1,80$, 80%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $m 1,50 < H < 1,80$, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;

- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.



8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.L. (m ²)	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m ²)
Appartamento	140,00	1,00	156,00
Balconi	9,05	0,30	2,72
Solaio	13,60	0,25	3,41
	162,65		162,13
Box	22,00	1,00	22,00
Totale	184,65		184,13

9. STIMA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato.

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati - per una consuetudine professionale ampiamente diffusa in ambito giudiziario -, sono desunti dalle offerte di vendita (asking price) e non da contratti di compravendita recenti e di prezzo noto (come previsto dalla norma UNI 11612:2015), la scrivente ha ritenuto di applicare ai prezzi unitari medi una riduzione del 10%, seguendo le indicazioni contenute negli Standard di Valutazione (IVS, Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa, Linee Guida ABI), per ridurre la potenziale criticità del dato assunto.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici e caratteristiche** in data: **19/07/2021**).

9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia;



- O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell' Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2020;
- Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi, 2° semestre 2020.
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione luglio 2021

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Rho, via Don Bosco 8	residenziale civile da ristr. - p 2 - box	138,00	€ 210.000
Rho, via San Carlo Borromeo 121	residenziale nuovo - p 4 - box	114,00	€ 370.000
Rho, viale B. d'Este 10	residenziale ristr. - p 2 - box	105,00	€ 315.000
Rho, via San Paolo 4	residenziale ristr. - p 3	70,00	€ 119.000

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

- "abitazioni - civili": €/m² 1.500 e €/m² 3.000**PREZZI MEDI** dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell' Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2020 - Rho - Fascia/Zona: centrale - codice zona: B1.

Dalla rilevazione risulta che i prezzi medi di mercato sono compresi:

- "abitazioni di tipo civile - stato conservativo ottimo" tra €/m² 2.100 e €/m² 2.700
- "box" - tra €/m² 900 e €/m² 1.300

Fonte di informazione: "Rilevazione dei Prezzi Immobili della città Metropolitana di Milano - Provincia" - 2° semestre 2020: Rho/settore Nord - Ovest, centro

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di: "appartamenti ristrutturati" tra €/m² 1.650 e €/m² 1.900"box" tra €/m² 16.500 e €/m² 22.000**9.3 Calcolo del valore di mercato**

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: grande

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: buono

Localizzazione: semicentrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a circa **2.300 €/mq**

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m ²)	valore di mercato intero (1/1)
abitazione e solaio	A/2	162,00	€ 372.600,00
box	C/6	22,00	€ 19.000,00
Totale			€ 391.600,00



9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Lotto 1

Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:	€ 391.600,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 19.580,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 372.020,00

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

libero: € 372.000,00

(piena proprietà 1/1)

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Nessun contratto registrato

11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'

Considerata la distribuzione interna, non è conveniente il frazionamento dell'appartamento.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del sopralluogo: 19/07/2021

L'esperto nominato

Data della valutazione: 22/07/2021

Arch. Alessandra Cavallo

Data della relazione: 26/07/2021



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia a tutte le Parti e al Custode Giudiziario



La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si 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 forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.

12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visure storiche
2. Allegato 2 - planimetrie catastali
3. Allegato 3 - ricerca locazioni Agenzia Entrate
4. Allegato 4 - atto provenienza
5. Allegato 5 - ispezioni ipotecarie
6. Allegato 6 - pratiche edilizie
7. Allegato 7 - fotografie

