

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

**RGE 752/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galoto**

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliari in Rho, via Firenze n. 9



## INDICE SINTETICO

### Dati catastali (catasto fabbricati)

Bene in Rho via Firenze n. 9 piano T-1-S1

categoria: **A/7** [abitazioni in villini]

dati identificativi: foglio **3**, particella **102**, subalterno **806**

### Stato occupativo

Libero

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Conformità urbanistica edilizia

Stato dei luoghi non conforme

### Conformità catastale

Stato dei luoghi non conforme

### Comproprietari

Nessuno oltre ai debitori

### Stima del bene al netto delle decurtazioni

da libero: € **257.000,00** proprietà intera quota



**LOTTO UNICO**

(abitazione in villino)

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO****1.1. Descrizione dei beni**

In Comune di Rho, unità immobiliare in villino con ingresso carraio e pedonale da via Firenze n. 9, composta da tre locali oltre servizi al piano terra, due locali oltre servizi al piano primo e piano interrato cantinato.

**1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento del 7/06/2021 trascritto il 30/09/2021 ai nn. 136778/92878 (**all. 1**) gravante sulla quota di **1/2** del diritto di **proprietà** dell'immobile di  
e sulla quota di **1/2** del diritto di **proprietà** dell'immobile di  
coniugati in regime di  
separazione dei beni all'atto di acquisto.

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Rho come segue (**all. 2**)**

Dati identificativi: foglio **3**, particella **102**, subalterno **806**;  
dati classamento: cat. **A/7**; classe 3; consistenza 9 vani; sup. catastale totale 196 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 196 mq; rendita € 1.208,51  
indirizzo: Comune di Rho, Via Firenze 9, piano T-1-S1.

**NOTA:** nell'atto di pignoramento la rendita catastale del bene staggito è indicata in 976,10€ (errato) mentre sulla visura storica catastale viene riportata la rendita di 1.208,51€ (corretto).

**NOTA:** il sub. 806 è stato originato dalla soppressione dei subalterni 506 e 508.

**1.4. Coerenze in contorno in un sol corpo da nord in senso orario**

Scala comune e altra unità immobiliare di proprietà di terzi, area comune, mappali 128, 106 e 105, cortile comune.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento ed alla nota di trascrizione**

Nessuna discrepanza nell'identificazione del bene nell'atto di pignoramento ed alla relativa nota di trascrizione del 30/09/2021 nn. 136778/92878.

**2. DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

Zona mista residenziale e industriale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Mezzi pubblici: linea bus 433 (Rho ospedale – Bisceglie M1), linea bus 1 (via Ratti – c.so Europa).  
Principali collegamenti viabilistici: nelle vicinanze della A8 autostrada dei Laghi e della SS33 del Sempione.



**2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)**

Stabile edificato negli anni '50, a due piani fuori terra oltre a piano interrato e cortile comune.

- facciate: ad intonaco e in mattoni faccia-vista;
- accesso: da cancello carraio e cancelletto pedonale su via Firenze;
- cortile comune: rivestito in lastre di pietra con porzioni filtranti;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: molto buone.

**2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)**

In Comune di Rho, unità immobiliare in villino con ingresso carraio e pedonale da via Firenze n. 9, composta da tre locali oltre servizi al piano terra, due locali oltre servizi al piano primo, piano interrato cantinato.

- esposizione: doppio affaccio est ed ovest;
- porta di accesso: a battente in legno;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: a battente in vetro e legno o legno tamburato finitura color noce;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica nei bagni e in cucina;
- pavimenti: in ceramica in cucina e nei bagni, in marmo e in legno negli altri locali;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo, caldaia installata in locale tecnico al P. -1;
- termosifoni: in ghisa e in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia di cui sopra;
- servizio igienico 1 al P.T.: con luce naturale, dotato di lavabo, vasca, vaso igienico, bidet;
- servizio igienico 2 al P.T.: con luce naturale, dotato di lavabo, doccia, vaso igienico, bidet;
- servizio igienico al P. 1: con luce naturale, dotato di doppio lavabo, doccia, vaso, bidet;
- servizio igienico al P. -1: con luce naturale (bocca di lupo), dotato di lavatoio, doccia, vaso;
- impianto di condizionamento: presente (tre split e unità esterna);
- altezza dei locali: 2,40 m circa, 3,00m e 3,20m circa;
- condizioni generali: in buono stato manutentivo.

**2.4. Certificazioni energetiche**

Il bene in Comune di Rho identificato al foglio 3, mappale 102, sub. 806, non risulta censito al catasto energetico.

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite.

**3. STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione del bene**

Il sopralluogo al bene (all. 4), unitamente a delegato del custode giudiziario, è avvenuto in data **24/01/2022** alle ore 15:00 circa. L'accesso è stato consentito dai Sigg. ....  
debitrice.



### 3.2. Esistenza contratti di locazione

In merito all'esistenza di contratti di locazione registrati in essere, aventi il bene pignorato ad oggetto e la parte debitrice quale dante causa, la scrivente ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate ricevendo esito negativo ([all. 5](#)).

## 4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 7/10/2021 ([all. 6](#)), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza ([all. 7](#)) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ([all. 8](#), [all. 9](#), [all. 10](#)) eseguite il 13/02/2022, risulta quanto segue:

### 4.1. Proprietà attuale

Proprietà per la quota di **1/2**

per la quota di **1/2** di ...

... coniugati in regime di separazione dei beni all'atto di acquisto, in autentica del Notaio CAPASSO Michele di Milano ([all. 7](#)) in data 15/04/1987 n. 44527 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 15/04/1987 ai nn. 31688/23626 a carico di ...

### 4.2. Precedenti proprietà

Proprietà della parte debitrice per titolo anteriore al ventennio.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 7/10/2021 ([all. 6](#)), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza ([all. 7](#)) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ([all. 8](#), [all. 9](#), [all. 10](#)) eseguite il 13/02/2022, risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
nessuna.
- **Misure Penali**  
nessuna.
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
nessuno/a.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuno/a.



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

- **Pignoramento** trascritto in data 30/09/2021 ai nn. 136778/92878 in forza di atto giudiziario emesso in data 7/06/2021 rep. 8243

a favore:

contro:

gravante:

sulla **quota di 1/1** del diritto di **proprietà** sul bene in Comune di Rho, identificato al foglio 3, particella 102, subalterno 806, oggetto di stima.

**Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**  
La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per nominativi e rispetto alla certificazione notarile in atti, non si rilevano ulteriori gravami.

**6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Non è costituito condominio.

**6.2. Particolari vincoli, dotazioni condominiali, informazioni utili**

Nessuno.

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Sì.

**7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

**7.1. Documentazione visionata presso gli Uffici preposti**

- **Pratica Edilizia n. 117** del 7/05/1953 (**all. 11**), rilasciata ai sigg. Seveso Angelo e Polato Idelma "per la costruzione di una casa e recinzione";
- **Autorizzazione di abitabilità** del 2/09/1953 (**all. 11**);
- **Comunicazione ex art. 26** L. 28/02/85 n. 47 per esecuzione di opere interne (**all. 12**);
- **Concessione Edilizia** in variante n. 197/93 del 24.01.1994 per opere edilizie in corso (**all. 13**);
- **Denuncia Inizio Attività** n. 279/1999 protocollo n. 20540 del 22/04/1999 e successiva integrazione protocollo n. 26198 del 21/05/1999 (**all. 14**);

**7.2. Conformità urbanistica ed edilizia**

Al sopralluogo l'immobile risultava **non conforme** ai titoli edilizi di cui al precedente punto 7.1. Difformità riscontrate:

- a. il piano interrato, con un'altezza netta di 2,40m ovvero inferiore ai 2,70m stabiliti da normativa per i locali di abitazione, è impropriamente utilizzato per la permanenza di persone (dotato di cucina e riscaldamento);



- b. al piano interrato in luogo di una bocca di lupo è stato ricavato un ulteriore vano che si sviluppa al di sotto alle parti comuni (e presumibilmente fa parte degli spazi comuni), questo vano ha un accesso di servizio verso l'esterno;
- c. la scala che conduce dal piano terra al piano primo presenta un diverso sviluppo e sedime rispetto a quanto rappresentato sull'ultimo titolo edilizio (D.I.A. 279/99).

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava **non conforme** alla planimetria catastale presentata in data 2/09/2020, con richiamo alle difformità riscontrate al precedente punto 7.2, sottopunti "a" (destinazioni d'uso dei locali ivi indicate) e "c" (sedime scala dal piano terra al piano primo).

### 7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

Per la regolarità edilizia sarà necessario presentare presso il Comune di Rho una pratica edilizia a sanatoria, redatta da tecnico abilitato, oltre all'importo da corrispondere al Comune relativamente alla sanzione per opere eseguite in difformità dal titolo edilizio. Costo presumibile per quanto esposto € **2.500,00**.

**NOTA:** non è possibile esprimersi sul vano ricavato al piano interrato che conduce ad un ingresso di servizio in quanto non si è a conoscenza dei confini delle proprietà comuni né delle altre proprietà non oggetto di pignoramento. Tale area, in ogni caso, non concorre a formare la superficie commerciale del bene nella stima.

**NOTA:** la cucina deve essere smantellata in quanto il piano interrato non ha l'altezza utile per avere la permanenza di persone. L'onere per lo smantellamento della cucina è ricompreso nel costo al mq indicato nella successiva tabella al punto 9.3.

### 7.5. Regolarizzazioni catastali

Per la regolarità catastale sarà necessario redigere un aggiornamento catastale (DOCFA) redatto da tecnico abilitato. Il costo stimato per tale adempimento è pari ad € **500,00**.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata confrontando le planimetrie catastali ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

DESTINAZIONE	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
abitazione P. T.	mq.	103,5	100%	103,5
abitazione P. I	mq.	44,5	100%	44,5
cantina P. -1	mq.	95,0	50%	47,5
		<b>243,0</b>		<b>195,5</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

### 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Rho
- Agenzie immobiliari

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenzia del Territorio)  
periodo: 1° semestre 2021

Comune: Rho - periferia

abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale  
valori di mercato (€/mq): da 1.200,00 a 1.400,00

abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo  
valori di mercato (€/mq): da 1.450,00 a 1.800,00

Prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Milano, Monzabrianza e Lodi  
periodo: 1° semestre 2021 (Provincia settore NORD\_OVEST) Rho

periferia - appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio  
valori di mercato (€/mq): da 1.200,00 a 1.600,00

periferia - appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare  
valori di mercato (€/mq): da 850,00 a 1.000,00

### 9.3. Valutazione:

DESCRIZIONE	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
abitazione in villino	A/7	195,5	1.400	<b>€ 273.700,00</b>

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO (abitazione in villino)	€ 273.700,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 13.685,00
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristini a carico dell'acquirente	-€ 3.000,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (condominio non costituito)	€ 0,00
<b>valore del bene al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 257.015,00</b>



**9.5. Valore di base d'asta:**

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene 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 dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione. Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato:

<b>Comune di RHO via Firenze n. 9</b>	
foglio 3, particella 102, subalterno 806 (abitazione su due piani oltre piano cantinato)	
<b>Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero quota 1/1:</b>	<b>€ 257.000,00</b>
Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato quota 1/1:	//
(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene valutato a corpo e non a misura )	

**11. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso.

**12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatale, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.  
Milano 19.02.2022

*l'esperto nominato*



**ELENCO ALLEGATI**

- all. 1.** nota di trascrizione del pignoramento
- all. 2.** documentazione catastale
- all. 3.** documentazione fotografica
- all. 4.** verbale di sopralluogo
- all. 5.** esito esistenza contratti registrati presso Agenzia Entrate
- all. 6.** certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.
- all. 7.** titolo di provenienza
- all. 8.** ispezione ipotecaria elenco sintetico formalità per immobile
- all. 9.** ispezione ipotecaria elenco sintetico formalità per nominativo SVSMRA55H12H264D
- all. 10.** ispezione ipotecaria elenco sintetico formalità per nominativo TNCNRC59L62D150X
- all. 11.** Autorizzazione Edilizia n. 117/53 del 7.05.1953
- all. 12.** Comunicazione ex art. 26 L. 47/85 per opere interne
- all. 13.** Concessione Edilizia per variante n. 197/93 del 24.01.1994
- all. 14.** Denuncia Inizio Attività n. 279/99
- all. 15.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 16.** giuramento dell'esperto

*Attestazione invio della relazione di stima alle parti*

