

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE. 114/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA**

RELAZIONE DI STIMA

(integrazione a sostituzione della precedente versione)

LOTTO UNICO:

unità immobiliare costituita da

- APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

in

RHO (MI), VIA TREBBIA n. 23



INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO composto da:

- Corpo A - APPARTAMENTO

Dati Catastali

CORPO A - Appartamento

Bene in Rho via TREBBIA n. 23

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **41**, particella **40** subalterno **6**

Stato occupativo

CORPO A - Appartamento: al sopralluogo risultava abitato dalla debitrice esegutata.

Contratti di locazione in essere

CORPO A - Appartamento: non risultano contratti di locazione in essere

Comproprietari

CORPO A - Appartamento: nessun comproprietario oltre agli esegutati.

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

- **LOTTO UNICO** (Appartamento)

Valore di mercato al netto delle decurtazioni	€ 74.407,50
LIBERO	
OCCUPATO	non ricorre il caso
Spese condominiali insolute nel biennio	--
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)	--
LIBERO	
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)	non ricorre il caso
OCCUPATO	



LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A - APPARTAMENTO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di RHO (MI) via TREBBIA n. 23, appartamento al piano secondo. L'appartamento presenta doppio affaccio su via Trebbia e sul cortile comune.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **proprietà** dell'immobile di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e **1/2** di **proprietà** dell'immobile di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

Eventuali comproprietari: nessuno oltre agli esecutati.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di RHO come segue: (all. da 1 a 3)

Intestato 1 : [redacted], proprietà per 1/2

Intestato 2 : [redacted], proprietà per 1/2

Dati identificativi: **fg. 41 part. 40 sub. 6**

Dati classamento: A/3; classe 4; consistenza 3 vani; rendita € 286,63;

Indirizzo: Comune di RHO, via Trebbia n. 22 piano 2;

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2010 Pratica n. MI0251881 in atti dal 06/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21123.1/2010);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/04/2009 Pratica n. MI0289496 in atti dal 06/04/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 24918.1/2009)

1.4. Coerenze

Partendo da nord in senso orario, come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott.ssa Rosanna Di Mauro:

- Confinante con cortile comune per tre lati ed appartamento al sub. 5.

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 zona

In Comune di RHO

Fascia/zona: Periferica/RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE LUCERNATE-FIERA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Ville e villini

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 700 m dalla fermata dell'autobus 6, a circa 1,1 km dalla stazione ferroviaria Rho

Principali collegamenti viabilistici: a circa 2 km dall'ingresso alla Tangenziale Ovest.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Edificio di tre piani fuori terra.

- facciate: intonaco;
- accesso: portone in metallo e vetro;
- androne: pavimento in piastrelle e pareti in intonaco;
- scale: a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: accettabili seppure le facciate ed il corpo scale presentino opere non finite

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 4 e 5)

Corpo A:

APPARTAMENTO:

L'appartamento si trova al piano secondo della palazzina ed è costituito da due locali, cucina a vista e un servizio igienico.

L'immobile ha doppio affaccio su via Trebbia e su cortile comune.

L'unità presenta:

- esposizione: affaccio a Nord -Est e Sud - Ovest;
- accesso: doppia porta, una in metallo e vetro e una porta non blindata in legno;
- infissi esterni: alluminio e PVC;
- sistema di oscuramento: non presente
- porte interne: in legno;
- pareti: normalmente intonacate, piastrellate in ceramica in bagno, rivestite con materiale sintetico in camera;
- pavimenti: in piastrelle;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;



- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: con riscaldamento autonomo (funzionamento non verificato);
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, doccia, bidet e vaso igienico;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: circa 2,90 m;

Si segnala il rimaneggiamento dei serramenti, con opere anche da ultimare.

2.5. Breve descrizione della zona

Comune situato ad Ovest di Milano, lungo il corso del Naviglio Grande ed all'interno del Parco del Ticino e vicina alle principali vie di comunicazione tra cui l'aeroporto internazionale di Malpensa, ad importanti infrastrutture come la nuova Fiera Rho-Però e ben collegata alle reti viabilistiche stradali e ferroviarie.

2.6. Certificazioni energetiche:

Non risulta registrata nel catasto CENED

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

2.8. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Si è tentato un primo accesso il 02/07/2024, senza esito in quanto l'immobile sembrava disabitato. Si è potuto effettuare il sopralluogo in data 09/07/2024. A questo secondo sopralluogo l'immobile si rivelava essere abitato dalla debitrice esecutata. (all. 6)

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da interrogazioni effettuate nei sistemi informativi non risultano contratti di locazione in essere.

4 PROVENIENZA (all. 8)

4.1. Attuali proprietari (ante ventennio)

Proprietà per 1/2 di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
e 1/2 di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
[redacted]

Quanto in oggetto è pervenuto:

- A [redacted], [redacted], la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Rho Foglio 41 Particella 40 Sub. 6 è pervenuta per atto di compravendita del 15/05/2006 Numero di repertorio 13159/8532 Notaio DI MAURO ROSANNA Sede Mi-



lano trascritto il 17/05/2006 nn. 75054/38525 da potere di [redacted] Nata il [redacted] a [redacted] codice fiscale [redacted]

Proprietari precedenti (ante ventennio):

- A [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Rho Foglio 41 Particella 40 Sub. 6 è pervenuta per atto di compravendita del 13/11/2003 numero di repertorio 9510/7161 Notaio [redacted] [redacted] sede [redacted] trascritto il 24/11/2003 nn. 170176/100510 da potere di [redacted] [redacted] Nata il [redacted] a [redacted] codice fiscale [redacted]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile del 29/02/2024 in atti (**all. 7**), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) (**all. 9, 10 e 11**) alla data di Settembre 2024 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:

Si segnala:

Domanda giudiziale trascrizione nn. 30001/17858 del 17/03/2009 nascente DA ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI del 11/12/2008 numero di repertorio 61917/2008 emesso da TRIBUNALE DI GENOVA sede GENOVA

A favore di [redacted] [redacted] sede [redacted] codice fiscale [redacted] (Richiedente; [redacted])

Contro [redacted] nata il [redacted] a [redacted] codice fiscale [redacted]

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscrizione nn. 75055/17354 del 17/05/2006 nascente da concessione a

garanzia di mutuo fondiario del 15/05/2006 numero di repertorio 13160/8533 notaio DI MAURO ROSANNA sede Milano

A favore di [redacted], sede [redacted] codice fiscale [redacted] (Domicilio ipotecario eletto [redacted]),

contro [redacted] nato il [redacted] a [redacted] codice fiscale [redacted]
[redacted] nata il [redacted] a [redacted] codice fiscale [redacted]

capitale € 150.000,00 totale € 300.000,00 durata 30 anni

Grava su Rho Foglio 41 Particella 40 Sub. 6

Ipoteca legale iscrizione nn. 174213/34705 del 18/12/2009 nascente A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602 del 15/12/2009 numero di repertorio 17236/68 emesso da [redacted], sede [redacted]

A favore di [redacted], sede [redacted] codice fiscale [redacted] (Domicilio ipotecario eletto [redacted])

Contro [redacted] nato il [redacted] a [redacted] codice fiscale [redacted]

capitale € 97.201,20 totale € 194.402,00

Grava su Rho Foglio 41 Particella 40 Sub. 6

• **Pignoramenti**

Verbale di pignoramento immobili trascrizione nn. 22389/16081 del 22/01/2024 numero di repertorio 1298 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI MILANO sede Milano

A favore di [redacted] sede [redacted] codice fiscale [redacted] (Richiedente [redacted]),

contro [redacted] nata il [redacted] a [redacted] codice fiscale [redacted]
[redacted] nato il [redacted] a [redacted] codice fiscale [redacted]

Grava su Rho Foglio 41 Particella 40 Sub. 6

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di RHO in

PR.01_Classificazione in ambiti territoriali omogenei - Tessuto urbano consolidato (TUC) Ambiti prevalentemente residenziali - TUC-A [art. 21] , come da dati ricavati al seguente link

<https://comune.rho.mi.it/it-it/servizi/abitare-c/piano-di-governo-del-territorio-pgt-410-191-1-993de1d3bd3cbe327ccd2680fa5215b5?path=124602510,2131967910,1189404615&file=>

servizio che non ha valore certificativo, e nel caso ciò fosse richiesto si dovrà richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU, valido un anno dalla data di rilascio.

Per ricostruirne la storia edilizia sono state svolte ricerche presso gli archivi cartacei e telematici del Comune e del Catasto.

Al Comune di Rho è stata inviata la seguente richiesta:

- Richiesta atti PROT. N. 49038 del 25/07/2024;

Dagli archivi digitali del Catasto si sono invece ricavate le seguenti planimetrie:

- Planimetria depositata il 06/04/2009 fg 41 p 40 s 6

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12):

Gli uffici comunali hanno ad oggi la seguente documentazione:

- Pratica 157/1959 per costruzione di una casa d'abitazione;
- Nulla Osta autorizzazione alla costruzione del 20/02/1960;
- Nulla Osta di Abitabilità n. 56 del 04/06/1962 della casa di nuova costruzione composta di n. 4 locali utili oltre i servizi;
- Nulla Osta C20/1964 del 02/03/1964 per la costruzione di un sopralzo casa d'abitazione e recinzione;
- Nulla Osta C283/1965 del 10/01/1966 per la costruzione di un rustico
- Condono Edilizio n. 1360 per la trasformazione d'uso della cantina in appartamento e formazione di ripostiglio più locale caldaia nel sottoscala per trasformazione di balcone in veranda coperta.
- D.I.A. 15/07 per manutenzione straordinaria;

Si da di seguito riscontro circa la conformità urbanistica, edilizia e catastale con riferimento alla documentazione visionata. **(all. 13)**

7.2. Conformità urbanistica:

L'immobile risulta conforme.

7.3. Conformità edilizia:

L'immobile è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967 e risulta conforme ai titoli visionati a meno di alcuni rimaneggiamenti della facciata, che paiono residuali di probabili opere di coibentazione e di modifica dei serramenti ovvero dei dispositivi di oscuramento ma rispetto alle quali non si è rinvenuto alcun titolo autorizzativo.

Nessun titolo si è inoltre rinvenuto circa la controsoffittatura rilevata in sede di sopralluogo nella camera da letto e una modifica alla parete che divide la sala dal disimpegno della zona notte. **(all. 13)**

Si è quindi ritenuto opportuno tenere conto nella stima dei costi di rimozione del sopraddetto controsoffitto e di un eventuale pratica edilizia in sanatoria per ciò che riguarda le opere in facciata ovvero per la modifica alla parete sopraddetta.



7.4. Conformità catastale:

Una volta risolte le difformità di cui sopra, si presenterà aggiornamento della scheda catastale con costi di cui si è tenuto conto nella stima.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto 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:

CORPO A - APPARTAMENTO

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale P2 (Appartamento)	61,90	1,00	61,90
	61,90		61,90

9 STIMA

9.1. Criteri di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento della stima sintetica parametrica 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.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Fascia/zona: : Periferica/RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE LUCERNATE-FIERA
quotazioni di abitazioni di tipo economico da 1.200 €/mq a 1.500 €/mq
- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE
Zona: Periferica/RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE LUCERNATE-FIERA
Appartamenti in stabili di fascia media
valore di compravendita prezzo min. 1.684,00 €/mq prezzo max. 2.123,00 €/mq
valore di locazione prezzo min. 5,73 €/mq prezzo max. 7,18 €/mq



9.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
CORPO A Appartamento	A/3	61,90	61,90	€ 1.500,00	€ 92.850,00

9.4. 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 001

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 92.850,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	-5%	-€ 4.642,50	€ 88.207,50
Regolarizzazione edilizia ed urbanistica: opere di ripristino (controsoffitto e dispositivi di oscuramento delle finestre)	- € 8.000,00	- € 8.000,00	€ 80.207,50
Regolarizzazione edilizia ed urbanistica: spese tecniche di sanatoria per opere sulle facciate e modifica alla parete di divisione tra soggiorno e disimpegno	- € 5.000,00	- € 5.000,00	€ 75.207,50
Aggiornamento della scheda catastale con la modifica alla parete di divisione tra soggiorno e disimpegno	- € 800,00	- € 800,00	€ 74.407,50
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 74.407,50

LIBERO**Valore di mercato al netto delle decurtazioni****Non ricorre il caso****OCCUPATO****10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non risultano contratti di locazione in essere.



11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna ulteriore criticità da segnalare.

Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE MAZZEO dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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: 14/11/2024

l'Esperto Nominato

timbro e firma



ALLEGATI

1. estratto di mappa
2. planimetria catastale
3. visura storica catastale
4. pianta da rilievo metrico
5. rilievo fotografico
6. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
7. certificazione notarile ex art. 567 CPC
8. titolo di provenienza
9. ispezione ipotecaria per immobile
10. ispezione ipotecaria per nominativo_1
11. ispezione ipotecaria per nominativo_2
12. titoli edilizi
13. conformità catastale/edilizia e urbanistica
14. nomina e quesito conferito all'esperto
15. giuramento dell'esperto
16. copia privacy

