

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sez. Civile**  
**G.E.: Dott. Carlo Stefano Boerci**

**RGE 1231/2022**



**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliari in Rho, via della Vittoria 23

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Colmano  
**Codice fiscale:** CLMFBA57C07F205A  
**Partita IVA:** 07680380156  
**Studio in:** Milano, via Jacopo Dal Verme 5  
**Telefono:** 0287380716  
**Email:** [architetto@colmano.com](mailto:architetto@colmano.com)

## INDICE SINTETICO

### LOTTO UNICO

#### Dati Catastali

Beni in Rho, via della Vittoria n. 23

1) Categoria: **A2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio **38**, particella **157**, subalterno **704**

2) Categoria: **C2** [Deposito]

Dati Catastali: foglio **38**, particella **160**

3) Categoria: **T** [Terreno]

Dati Catastali: foglio **38**, particella **161**

#### Stato occupativo

il bene è risultato occupato e in uso dai proprietari

#### Contratti di locazione in essere

Nessuno

#### Comproprietari

Nessuno

#### Conformità edilizia

No

#### Conformità catastale

No

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: **€ 229.000,00**

da occupati: non ricorre il caso

Bene in **Rho (MI)**  
via della Vittoria n. 23

## LOTTO UNICO

(fabbricato residenziale su tre piani, deposito esterno e terreno)

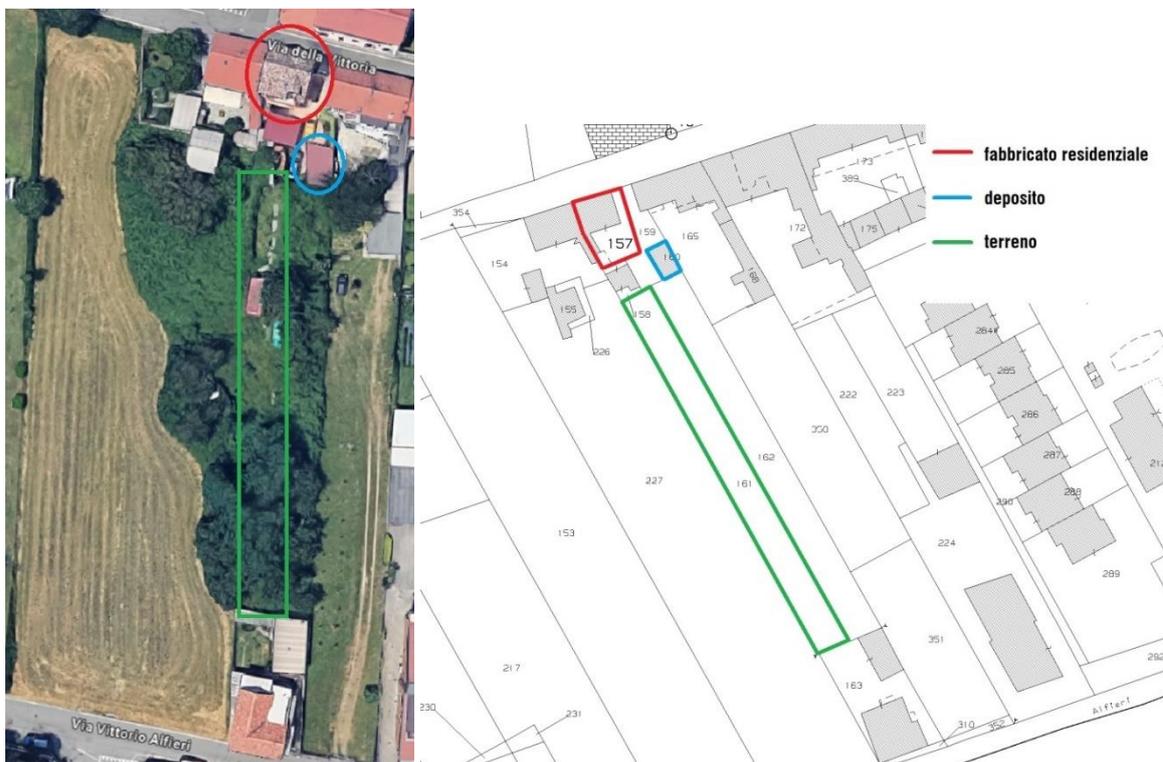
### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### Descrizione giuridica del bene

In Comune di Rho, via della Vittoria n. 23, fabbricato residenziale su tre piani (fuori terra) composto da soggiorno con angolo cottura oltre ripostiglio/servizio igienico al piano terra, due camere da letto oltre servizio e accessori al piano primo e camera da letto oltre servizio al piano secondo sottotetto; collegati tra loro da scala interna.

Fa parte dell'unità residenziale anche un vano ad uso deposito in corpo di fabbrica pertinenziale staccato dal fabbricato principale.

Alle porzioni immobiliari sopra descritte è annessa una porzione di area scoperta di terreno incolto della superficie di circa 400 mq



Identificazione delle unità immobiliari in esame mediante acquisizione di stralcio di ortofoto ed estratto di mappa

## FABBRICATO RESIDENZIALE SU 3 PIANI

### 1.1. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di XXXXXXXX XXXXX  
Nato in XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

### 1.2. Identificati al catasto Fabbricati Comune di Rho come segue: (allegato 2.a)

Intestati: XXXXXXXX XXXXX proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 38 part. 157 sub. 704**

dati classamento: Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Superficie Catastale Totale: 126 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 113 m<sup>2</sup>

Rendita € 695,93

Indirizzo: via della Vittoria n. 23, piano T-1-2

### 1.3. Coerenze (da nord in senso orario)

Del piano terra (in corpo unico): via della Vittoria, cortile di pertinenza mappale 157 su due lati, altra proprietà al mappale 154

Del piano primo (in corpo unico): via della Vittoria, affaccio su cortile di pertinenza mappale 157 su due lati, altra proprietà al mappale 154

Del piano secondo (in corpo unico): via della Vittoria, affaccio su cortile di pertinenza mappale 157 su due lati, altra proprietà al mappale 154

## DEPOSITO ESTERNO

### 1.1. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di XXXXXXXX XXXXX  
Nato in XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

### 1.2. Identificati al catasto Fabbricati Comune di Rho come segue: (allegato 2.b)

Intestati: XXXXXXXX XXXXX proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 38 part. 160**

dati classamento: Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 7 m<sup>2</sup>

Superficie Catastale Totale: 35 m<sup>2</sup>

Rendita € 20,25

Indirizzo: via della Vittoria n. 23, piano T

### 1.3. Coerenze (da nord in senso orario)

Del deposito: altra proprietà al mappale 159 su due lati, altra proprietà al mappale 165, altra proprietà al mappale 162

## TERRENO

### 1.1. Quote e tipologia del diritto

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni di XXXXXXXX XXXXX  
Nato in XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

### 1.2. Identificati al catasto Fabbricati Comune di Rho come segue: (allegato 2.c)

Intestati: XXXXXXXX XXXXX proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: fg. 38 part. 161

dati classamento: qualità seminativo irriguo, classe 1,

superficie are 04 ca 10

Reddito dominicale € 3,77, Reddito agrario € 3,39

### 1.3. Coerenze (da nord in senso orario)

Del terreno: altra proprietà ai mappali 158, 159, 162, 163 e 227

## 2. STATO DI OCCUPAZIONE

### 2.1. Detenzione dei beni

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 30/10/2023 alla presenza del Custode nominato, il bene è risultato occupato e in uso al proprietario.

### 2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 6)

Da interrogazione effettuata presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodato in essere per i beni oggetto della presente procedura e avente l'esecutato quale "dante causa".

Per quanto sopra esposto, ai fini della presente stima, il PE considererà l'unità immobiliare nello stato "libero".

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'ispezione ipotecaria (allegato 4) effettuata in capo al debitore esecutato oltre che dalla lettura del certificato notarile in atti (allegato 10), si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**  
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale**  
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**  
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**  
NESSUNA

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

ISCRIZIONE del 08/05/2007 – Registro Particolare 17785 Registro Generale 68372  
Pubblico ufficiale CANTU' CESARE Repertorio 50279/25027 del 11/04/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro: XXXXXXXX XXXXX  
Totale: € 374.000,00 Capitale: € 172.000,00  
Immobili: piena proprietà degli immobili in esame

ISCRIZIONE del 16/11/2009 – Registro Particolare 30992 Registro Generale 153305  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 16006/68 del 09/11/2009  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602  
A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro: XXXXXXXX XXXXX  
Totale: € 156.647,38 Capitale: € 78.323,69  
Immobili: piena proprietà dell'immobile censito al fg. 38 part. 157 sub 703 (ora sub 704)

ISCRIZIONE del 21/12/2012 – Registro Particolare 21387 Registro Generale 126392  
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 2158/6812 del 10/12/2012  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DPR N. 602 DEL 1973)  
A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro: XXXXXXXX XXXXX  
Totale: € 191.495,62 Capitale: € 95.747,81  
Immobili: piena proprietà degli immobili in esame

TRASCRIZIONE del 29/09/2014 – Registro Particolare 58495 Registro Generale 85003  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 15987 del 23/07/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro: XXXXXXXX XXXXX  
Immobili: piena proprietà degli immobili in esame

**N.B.** Nel merito del presente pregresso pignoramento, la cancelleria della terza sezione del Tribunale, comunicava verbalmente che il procedimento **ex RGE 2450/2014** risulta "**estinto**"

TRASCRIZIONE del 20/12/2022 – Registro Particolare 122432 Registro Generale 180327  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 31503 del 18/11/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Contro: XXXXXXXX XXXXX  
Immobili: piena proprietà degli immobili in esame

**N.B.** Dalla lettura dell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione (allegato 10) si osserva che vengono pignorati i seguenti immobili:

"In comune di Rho nel fabbricato avente accesso da via Vittoria n. 23 le porzioni immobiliari costituite da:

A) Appartamento di un locale e cucina al piano terra e da due locali al piano primo collegati tra loro da scala esterna

B) Vano ad uso ripostiglio in corpo staccato, di pertinenza dell'appartamento sopra descritto.

Le suddette unità immobiliari risultano censite come segue:

Foglio 38 mappale 157 subalterno 703 piano T-1 categoria A/4 classe 3 rendita € 322,79

Foglio 38 mappale 160 piano T categoria C/2 classe 1 mq 7 rendita € 20,25

C) Piccola area di pertinenza censita nel Catasto Terreni come segue:

Foglio 38 mappale 161 Ha 00.04.10 seminativo irriguo classe 1 R.D. € 3,77 R.A. € 3,39

Dalle verifiche effettuate, lo scrivente rileva quanto segue:

L'appartamento pignorato (sopra descritto) identificato nel pignoramento con il sub 703 risulta soppresso con variazione del 23/05/2008 e variato nell'attuale immobile censito al foglio 38 mappale 157, subalterno 704 di categoria A/2, vani 5,5 e rendita € 695,93  
Rimangono invariati i dati di classamento degli immobili pignorati sopra descritti ai punti "B" e "C"

#### 4. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

##### 4.1. Spese di gestione condominiale:

Dalle informazioni reperite in loco, relativamente al complesso abitativo, non risulta alcun amministratore di condominio.

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5) si osserva quanto segue: *"è pure compresa nella vendita la corrispondente quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile quali risultano indicati nell'art. 1117 c.c., in essi compreso il cortile identificato con il mappale 157 (centocinquantasette) e con il mappale 159 (centocinquantanove)."*

##### 4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni:

nessuno

##### 4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

- Appartamento: LIMITATA  
Si è riscontrato che l'ingresso all'appartamento (piano terra) è posto ad una quota rialzata di 1 gradino (circa 15 cm) rispetto al piano cortile. Il piano primo e il sottotetto sono serviti unicamente da una scala interna.
- Deposito esterno: LIMITATA  
Si è riscontrato che in corrispondenza della porta d'ingresso al deposito è posta una soglia rialzata di circa 5 cm rispetto al piano cortile

##### 4.4. Attestazione APE:

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CXXR) non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica relativo alle unità immobiliari in esame.

##### 4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

##### 4.6. Certificato di idoneità statica:

Non necessario per il comune di Rho

#### 5. PROVENIENZA

Dalla lettura dell'atto di provenienza (allegato 5) e del certificato notarile in atti (allegato 10), si evince quanto segue:

##### 5.1. Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio

- All'esecutato sig. XXXXXXXX XXXXX nato a XXXXXXXX (XXXXX) il XX/XX/XXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, coniugato in regime di separazione dei beni, il compendio immobiliare in esame è pervenuto con atto di compravendita notaio Forino Orsola del 09/02/2005, Repertorio 4064/2771, trascritto a Milano 2 in data 22/02/2005 ai nn. 23481/11743; per acquisto dal sig. XXXXXXXX XXXXXXXX (allegato 5)

Si precisa che l'immobile oggetto di compravendita e successivo pignoramento, censito al foglio 38 particella 157 sub 703 è stato soppresso con variazione del 23/05/2008 ed ha generato l'immobile censito al foglio 38 particella 157 sub 704 – categoria A/2

- Al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, coniugato in regime di separazione dei beni, gli immobili sono così pervenuti:
  - Le porzioni immobiliari censite al foglio 38 particella 157 sub 703 (appartamento) e particella 160 (deposito esterno), per atto di compravendita a rogito notaio Squizzato Silvano del 19/10/1999, repertorio 193612/8083, trascritto il 25/10/1999 ai nn. 100353/68166
  - Il terreno censito al foglio 38 particella 161, per atto di compravendita a rogito notaio Squizzato Silvano del 09/12/1999 – repertorio 194537/8096, trascritto il 23/12/1999 ai nn. 123715/83850

## 6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA e CATASTALE

### FABBRICATO RESIDENZIALE SU 3 PIANI

#### 6.1. Pratiche edilizie (allegato 8)

L'edificazione del complesso edilizio realizzato nella frazione Lucernate nel comune di Rho è di antica formazione ed è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

**Atti di fabbrica:** irreperibili

Dalla consultazione del portale del comune di Rho, alla luce di quanto emerso nel corso dell'accesso agli atti, è possibile osservare che gli atti di fabbrica risalenti alla costruzione dell'edificio, sono da considerarsi irreperibili.

**Successive modifiche**

- Denuncia di Inizio Attività del 03/08/2005 prot. 39746 n° D443/2005 per *“demolizione e ricostruzione parti interne con rinforzi in c.a.”*

L'Ufficio Edilizia Privata comunale, con comunicazione del 20/01/2006 prot. 4011 comunicava quanto segue: *“...non risulta ancora ottemperato a quanto richiesto con nota del 13/12/05 prot. 61259. Si rammenta inoltre, che l'efficacia della denuncia di inizio attività in argomento è subordinata al completamento della medesima. L'infruttuoso decorso del termine di 90 giorni dal ricevimento della presente comporta l'archiviazione del fascicolo relativo...”*

Per quanto sopra esposto, considerato che non era presente all'interno del fascicolo la documentazione integrativa richiesta, considerato che sul portale comunale la pratica risulta *“sospesa il 17/01/2006”*, la presente Denuncia di Inizio attività risulta inefficace ed archiviata.

- Denuncia di Inizio Attività del 11/05/2006 prot. 26176 n° D240/2006 per *“ristrutturazione e recupero sottotetto”*.

Con nota prot. 32348 del 09/06/06 l'Ufficio Edilizia Privata comunale "ordina di non effettuare il previsto intervento di recupero abitativo l.r. 12/05 – art. 42 comma 9 LR 12/2005"

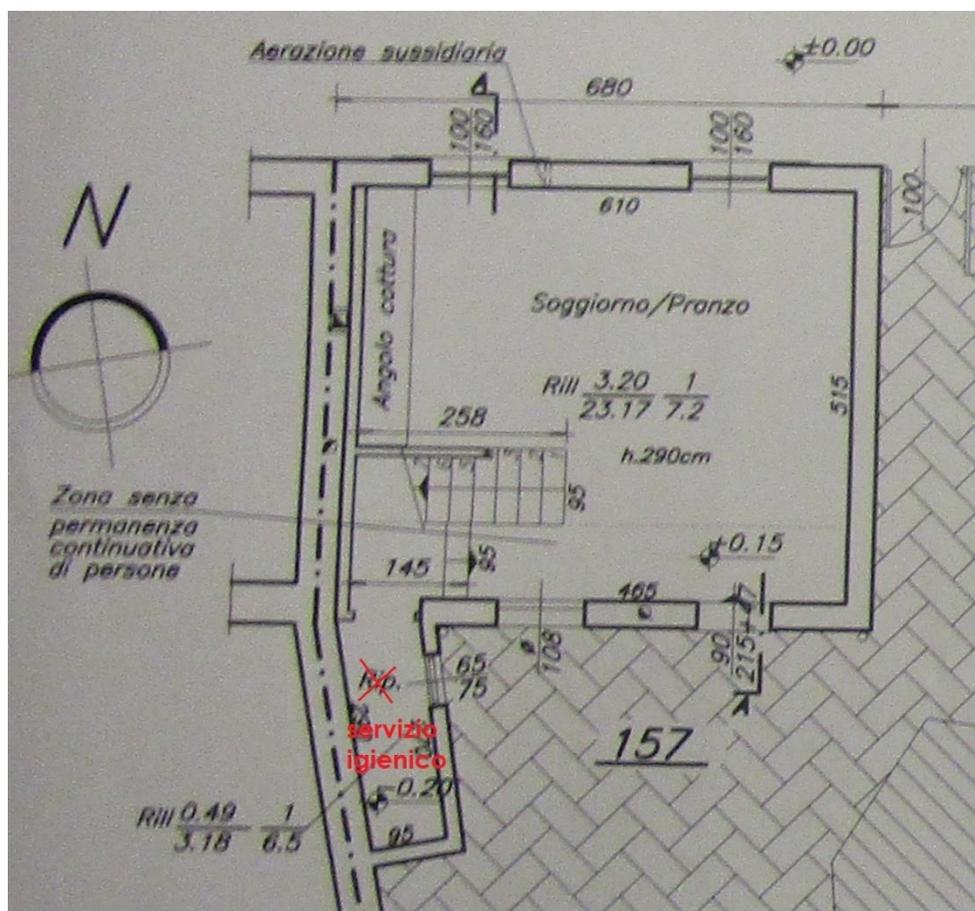
- Permesso di Costruire del 22/09/2006 prot. 48428 n° C111/06 per opere di "ristrutturazione edilizia e recupero sottotetto ai fini abitativi". Permesso di costruire rilasciato in data 12/02/2007
- Denuncia di Inizio Attività del 28/03/2008 prot. 16904 n° D134/08 per "opere in variante alla C111/06"
- Certificato di Agibilità rilasciato in data 05/11/2008 n° AG54/2008

## 6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato.

Tale difformità consistono in:

- Realizzazione del servizio igienico al piano terra nel locale destinato (nelle tavole di progetto) ad uso ripostiglio



Estratto tavola 3 – stato di progetto – Pdc 111/2006

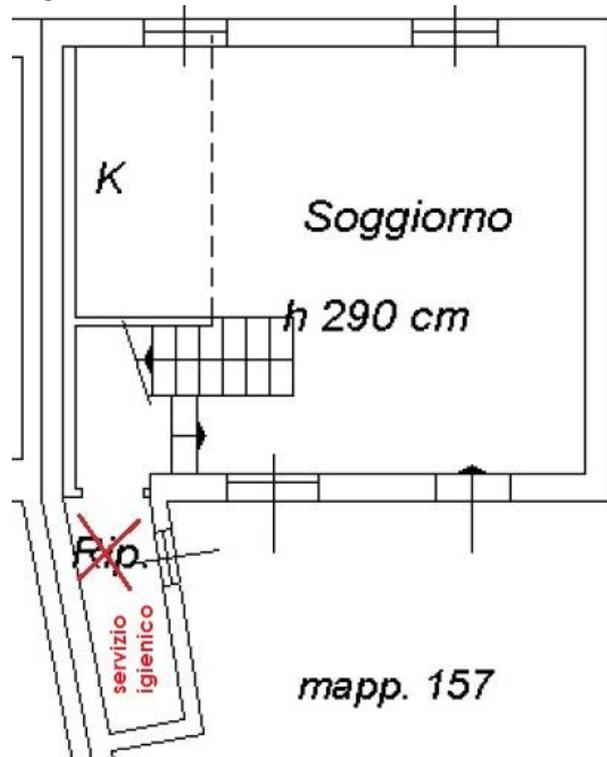
## 6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Dichiarazione di protocollo n. MI0473077 del 23/05/2008 (allegato 3.a.1)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e la pratica edilizia in atti.

Tali difformità consistono in:

- Realizzazione del servizio igienico al piano terra nel locale destinato (nelle tavole di progetto) ad uso ripostiglio



Estratto planimetria catastale con indicazione delle difformità rilevate

#### 6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:

Alla luce delle analisi sopra esposte, visto l'ultimo stato autorizzato, considerato che l'attuale servizio igienico realizzato in corrispondenza del già previsto "locale ripostiglio (rip.)" non risulta disimpegnato dal locale di soggiorno (in un'unità immobiliare composta da più locali), al fine di regolarizzare le posizioni in essere, sarà necessario procedere con opere edili e idrauliche di rimozione di alcuni sanitari e apparecchiature esistenti.

Sommano totale opere e spese stimate: € 250,00

### DEPOSITO ESTERNO

#### 6.1. Pratiche edilizie (allegato 9)

L'edificazione del complesso edilizio realizzato nella frazione Lucernate nel comune di Rho è di antica formazione ed è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza delle seguenti pratiche edilizie:

**Atti di fabbrica:** irreperibili

Dalla consultazione del portale del comune di Rho, alla luce di quanto emerso nel corso dell'accesso agli atti, è possibile osservare che gli atti di fabbrica risalenti alla costruzione dell'edificio, sono da considerarsi irreperibili.

**Successive modifiche**

- Denuncia di Inizio Attività del 15/05/2008 prot. 25586 n° D222/08 per "costruzione nuovo box previa demolizione di rustico esistente"

L'Ufficio Edilizia Privata comunale, con comunicazione di avvio del procedimento del 13/10/2014 prot. 47394 comunicava quanto segue: "da un riesame della documentazione agli atti è emerso che il titolo abilitativo in oggetto è scaduto di validità, senza che per il medesimo sia stata comunicata la fine dei lavori, parimenti non risulta richiesto ed ottenuto il relativo certificato di agibilità...omissis"

Con successiva comunicazione del 15/12/2014 prot. 58755, L'Ufficio Edilizia Privata del comune di Rho, considerato che non sono pervenute osservazioni e/o contro deduzioni in merito alla comunicazione sopra riportata, irrogava la sanzione amministrativa pecuniaria nella misura di € 154,00

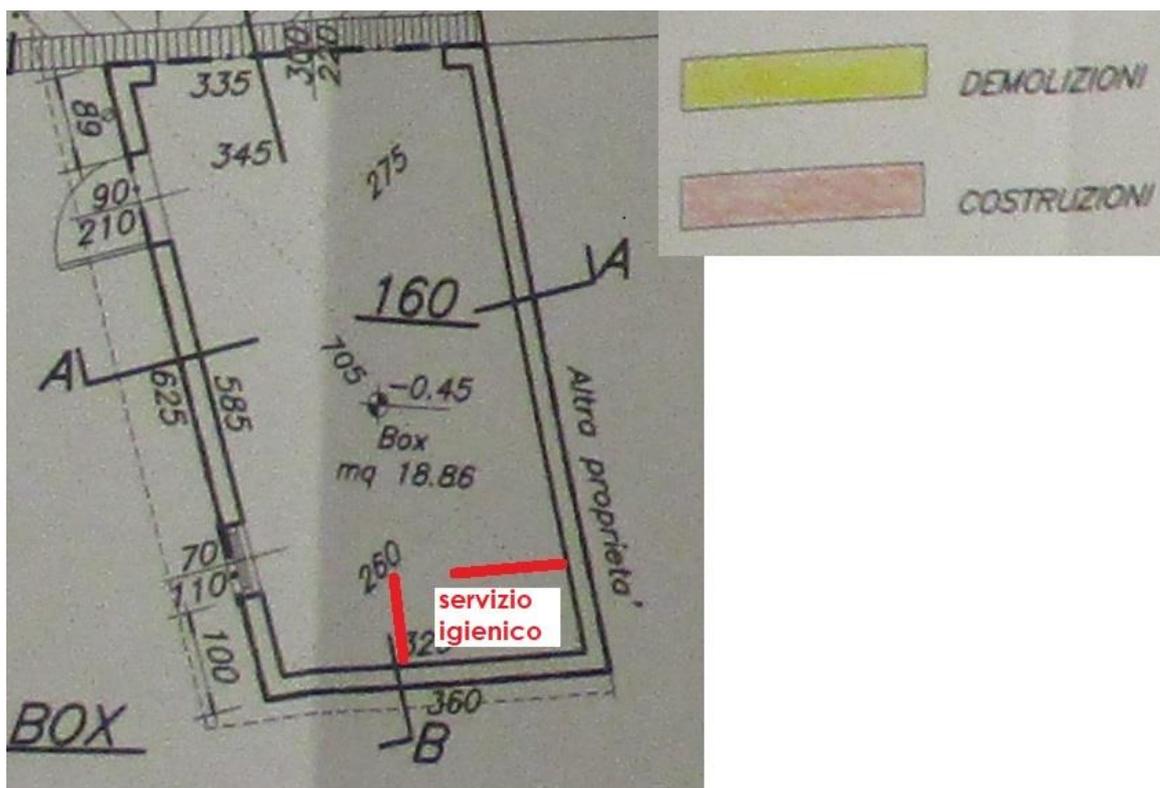
- Denuncia di Inizio Attività del 07/06/2011 prot. 27935 n° D356/2011 per "opere in variante alla DIA D222/2008"
- Per quanto sopra esposto, il deposito esterno in esame, risulta ad oggi sprovvisto del certificato di Agibilità

## 6.2. Conformità edilizia: NON CONFORME

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato una difformità tra lo stato di fatto e i disegni tecnici relativi all'ultimo stato autorizzato.

Tale difformità consistono in:

- Realizzazione di tramezzo interno in muratura per la successiva predisposizione di un servizio igienico (al momento del sopralluogo sprovvisto di sanitari)



Estratto tavola 4 – stato di progetto – DIA 356/2011

## 6.3. Conformità catastale: NON CONFORME

Data di presentazione 19/09/1964 (allegato 3.b)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare in epigrafe, il sottoscritto PE ha rilevato una

difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti.

Tali difformità consistono in:

- Mancato aggiornamento catastale a seguito dei lavori di realizzazione nuovo box previa demolizione di rustico esistente. La planimetria catastale attualmente in atti riporta, in maniera sommaria, il rustico precedentemente esistente

#### **6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali:**

Alla luce delle analisi sopra esposte, visto l'ultimo stato autorizzato ad uso autorimessa, al fine di regolarizzare le posizioni in essere, sarà necessario procedere con opere edili di demolizione e smaltimento alle PPDD delle macerie, dei tramezzi in muratura realizzati all'interno della stessa.

Sommano totale opere e spese stimate: € 650,00

Inoltre, considerato che l'unità immobiliare (autorimessa) è ad oggi sprovvista del certificato di agibilità, in assenza di notizie certe circa l'ottenimento del certificato stesso, lo scrivente ritiene opportuno applicare un abbattimento del valore dell'unità immobiliare pari al 10% da portare in detrazione al valore finale di stima dell'unità immobiliare stessa.

### **TERRENO**

#### **6.1. Certificato di Destinazione urbanistica (allegato 3.c)**

Considerata la natura del bene in esame, il sottoscritto PE ha provveduto a richiedere al competente Ufficio del comune di Rho, il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), di cui si riporta per estratto:

#### **SI CERTIFICA**

che l'area sita in Comune di Rho, censita al foglio 38, mappale 161, ha la seguente destinazione urbanistica:

"Verde privato con valenza paesistica" (parte)

"Ambiti prevalentemente residenziali [TUC - A]" (parte)

"Sistema delle aree verdi private - Verde privato a valenza ambientale" (parte)

Si precisa che l'area di cui sopra è interessata dai seguenti vincoli:

"Classe di fattibilità sismica: Zona 4 – Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi"

"Aree allagabili del PGRA – Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare P1/L"

"Classe di fattibilità D.G.R. IX/2616/11 – 3d – Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare"

Relativamente al terreno, lo scrivente comunica di aver reperito all'interno del fascicolo edilizio di recupero del sottotetto di cui al Permesso di Costruire 111/06 una dichiarazione del tecnico progettista nel quale egli dichiara: *"...l'area di pertinenza dell'intervento, di cui ai mappali 157 sub 703, mapp. 160 e 161, con la realizzazione dell'intervento oggetto di pratica di Permesso di Costruire presentata in data 22/09/2006, ha una capacità edificatoria residua di mc 9,86."*

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### 7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

Posizione extraurbana nel comune di Rho, in zona a sud-ovest nella frazione di "Lucernate"  
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La zona risulta essere attraversata da importanti assi viabilistici di collegamento alla rete autostradale e alla città di Milano.

Il quadro delle attività commerciali di prima necessità risulta scarsa e tutti i servizi di prima necessità, negozi di "vicinato", attività commerciali della grande distribuzione sono ubicati nelle vicinanze in territorio di Rho, di Settimo Milanese e di Milano.

Gli istituti di istruzione scolastica: scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore e superiore, sono presenti nel comune mentre, gli istituti universitari non sono presenti ma raggiungibili nella città di Milano.

Nelle vicinanze sono presenti le fermate del bus n° 6 (Rho stazione – Lucernate) e a circa 1,5 km è raggiungibile la fermata ferroviaria "Rho".



### 7.2. Componenti edilizi specifici delle unità immobiliari

#### FABBRICATO RESIDENZIALE SU 3 PIANI

Da via della Vittoria, attraverso un cancello in ferro ad apertura manuale, si accede ad un piccolo cortile interno, comune con l'attiguo fabbricato di cui al mappale 159 (non oggetto della presente procedura).

Il fabbricato ad uso residenziale in esame si sviluppa su tre piani fuori terra.

L'ingresso all'appartamento, posto al piano terra, avviene direttamente dal cortile di proprietà, dal quale si accede direttamente al locale di soggiorno con angolo cottura. Al

piano terra è presente un piccolo servizio igienico ricavato nello spazio indicato come ripostiglio nella planimetria di cui all'ultimo stato assentito. Dal soggiorno tramite la scala interna in muratura si accede al piano primo dove si trova la "zona notte" composta da: due camere da letto, una stanza da bagno con vasca idromassaggio e cabina doccia oltre ad avere un accesso al balcone. Una seconda rampa di scale consente di accedere al dove è presente un'ampia camera da letto matrimoniale dotata di una stanza da bagno dotata di vasca idromassaggio.

Nello spazio esterno al piano terreno è stata realizzata una tettoia aperta su tutti i lati per la formazione di uno spazio coperto.

#### Appartamento

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate  
nei servizi igienici le pareti sono rivestite con tessere ceramiche
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres in tutti i locali, ad eccezione del servizio igienico al piano primo che presenta un pavimento in resina
- infissi esterni: serramenti in legno con vetro camera e sistema di oscuramento costituito da persiane in legno
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza
- porte interne: porte ad anta a battente in legno tamburato
- impianto citofonico: presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (funzionante al momento del sopralluogo)
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia murale installata in apposita nicchia esterna e diffusione del calore a pavimento mediante pannelli radianti e termo-arredo
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale (utilizzata anche per il riscaldamento) installata in apposita nicchia esterna
- servizi igienici:  
piano terra: attrezzato con lavabo e wc  
piano primo: attrezzato con lavabo, vasca idromassaggio e doccia, wc, bidet  
piano secondo: attrezzato con lavabo, vasca idromassaggio, wc, bidet
- impianto di condizionamento: presente con diffusione "a split"
- altezza dei locali:  
piano terra: h 2,87 mt (circa);  
piano primo: h 2,96 mt (circa)  
piano secondo sottotetto: h variabile da 3,30 mt (circa) all'intradosso del colmo sino a h 1,50 mt (circa) in gronda
- condizioni generali: ottime

#### **DEPOSITO ESTERNO**

Da via della Vittoria, attraverso un cancello in ferro ad apertura manuale, si accede al cortile interno, comune con l'attiguo fabbricato di cui al mappale 159 (non oggetto della presente procedura).

L'unità immobiliare è attualmente adibita a deposito si compone di un unico locale con annesso un piccolo locale nel quale sono presenti la predisposizione per gli impianti idraulici per la successiva realizzazione di un piccolo servizio igienico

L'accesso al deposito avviene attraverso una porta d'ingresso e/o attraverso un'anta

basculante in lamiera.

#### Deposito esterno

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate  
nel locale da adibire a servizio igienico le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica
- pavimenti: la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica
- infissi esterni: serramenti in legno con vetro camera e sistema di oscuramento costituito da persiane in legno
- porta d'accesso: portoncino di sicurezza e anta basculante per box in lamiera
- porte interne: porte ad anta a scorrimento del tipo "scrigno"
- impianto citofonico: non presente
- impianto elettrico: presente, sotto traccia (non è stato possibile verificarne il funzionamento al momento del sopralluogo)
- impianto idrico: presente, sotto traccia (non è stato possibile verificarne il funzionamento al momento del sopralluogo)
- impianto termico: non presente
- acqua calda sanitaria: non presente
- servizio igienico: presente la sola predisposizione
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: 2,35 mt (circa)
- condizioni generali: buone

#### **TERRENO**

Da via della Vittoria, attraverso un cancello metallico ad apertura manuale, si accede al cortile interno, comune con l'attiguo fabbricato di cui al mappale 159 (non oggetto della presente procedura).

Percorrendo il cortile interno piastrellato si accede all'appezzamento di terreno che si presenta di una forma regolare (rettangolare) e si sviluppa in lunghezza.

Nel corso del sopralluogo inoltre, si è osservata la presenza di materiale edile e altri beni mobili.

## **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, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, oltre alle pertinenze accessorie. Le superfici sono state omogeneizzate mediante l'applicazione dei coefficienti (rapporti mercantili) calcolate in quota opportuna (ai sensi dell'allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998). La superficie del terreno (foglio 38, particella 161) è stata desunta dalla superficie castale indicata in visura

**Fabbricato residenziale - fg. 38 part. 157 sub 704**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
piano terra	mq.	41,5	100%	41,5
piano primo	mq.	32,7	100%	32,7
balcone piano primo	mq.	6,0	30%	1,8
piano secondo	mq.	33,9	100%	33,9
sottotetto	mq.	53,9	10%	5,4
Cortile di pertinenza (part 157)	mq.			
		<b>168,0</b>		<b>115,3</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**deposito esterno - fg. 38 part. 160**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
deposito esterno	mq.	20,7	100%	20,7
		<b>20,7</b>		<b>20,7</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**terreno - fg. 38 part. 161**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
terreno	mq.	410,0	100%	410,0
		<b>410,0</b>		<b>410,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio 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.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

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

### 9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Agenzia delle Entrate: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Listino disponibile 1° semestre 2023
- Operatori commerciali di settore e immobili di caratteristiche simili presenti sul mercato immobiliare della zona
- Borsino immobiliare
- Valori agricoli medi

### 9.3. Parametri estimativi

Valore unitario determinato dall'esperto:

considerate le particolari condizioni della zona, del complesso residenziale, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione a beni "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina i seguenti valori unitari:

- Fabbricato residenziale: **1.900,00 €/mq commerciale**
- Deposito esterno: **950,00 €/mq commerciale**
- Terreno: **12,00 €/mq**

#### 9.4. Valutazione singole unità immobiliari

##### FABBRICATO RESIDENZIALE SU 3 PIANI

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
fabbricato residenziale	Fg. 38, Part. 157, Sub 704 categoria A/2	115,3	€ 1.900,00	€ 219.070,00
				<b>€ 219.070,00</b>

##### Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore fabbricato residenziale su tre piani	€ 219.070,00
• Opere edili di regolarizzazione edilizia e catastale	<b>-€ 250,00</b>
<hr/>	
Valore fabbricato residenziale al netto delle decurtazioni	€ 218.820,00

##### DEPOSITO ESTERNO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
deposito esterno	Fg. 38, Part. 160 categoria C/2	20,7	€ 950,00	€ 19.665,00
				<b>€ 19.665,00</b>

##### Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore deposito esterno	€ 19.665,00
• Opere edili di regolarizzazione edilizia	<b>-€ 650,00</b>
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale (10% x valore u.i)	<b>-€ 1.966,50</b>
<hr/>	
Valore deposito esterno al netto delle decurtazioni	€ 17.048,50

##### TERRENO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Terreno	Fg. 38, Part. 161 qualità seminativo irriguo	410,0	€ 12,00	€ 4.920,00
				<b>€ 4.920,00</b>

##### Adeguamenti e correzioni della stima

Non necessita

### 9.5. Valutazione in LOTTO UNICO

#### FABBRICATO RESIDENZIALE SU 3 PIANI + DEPOSITO ESTERNO + TERRENO

Descrizione	Dati catastali dell'immobile	Superficie commerciale	Valore complessivo (al netto delle decurtazioni)
fabbricato residenziale	Fg. 38, Part. 157, Sub 704 categoria A/2	115,3	€ 218.820,00
deposito esterno	Fg. 38, Part. 160 categoria C/2	20,7	€ 17.048,50
Terreno	Fg. 38, Part. 161 qualità seminativo irriguo	410,0	€ 4.920,00
			<b>€ 240.788,50</b>

#### Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO UNICO	€ 240.788,50
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	<b>-€ 12.039,43</b>
Valore LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni	<b>€ 228.749,08</b>

### 9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO

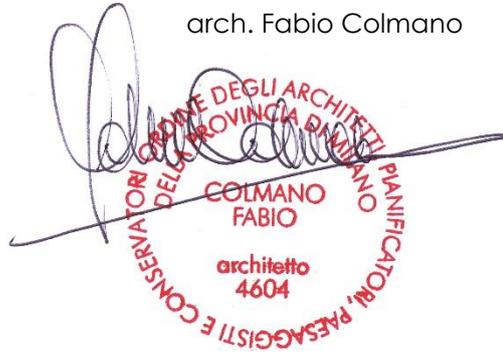
<b>Rho, via della Vittoria n. 23</b>	
<b>fabbricato residenziale - fg. 38, part. 157, sub 704</b> <b>deposito esterno - fg. 38, part. 160</b> <b>terreno - fg. 38, part. 161</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 229.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO UNICO nello stato di "occupato":	-
_____ Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 24 gennaio 2024

l'Esperto Nominato

arch. Fabio Colmano



### **ALLEGATI**

- Allegato 1: Elaborato fotografico
- Allegato 2.a: Visura storica sub 704 – A/2
- Allegato 3.a.1: Planimetria catastale sub 704
- Allegato 3.a.2: Planimetria catastale sub 703 (ora sub 704)
- Allegato 2.b: Visura storica part 160 – C/2
- Allegato 3.b: Planimetria catastale part 160 – C/2
- Allegato 2.c: Visura storica part 161 - T
- Allegato 3.c: Certificato di Destinazione Urbanistica part 161 - T
- Allegato 4: Ispezione ipotecaria per soggetto esecutato
- Allegato 5: Atto di provenienza
- Allegato 6: Comunicazione Agenzia Entrate: no contratti
- Allegato 7: Estratto di mappa
- Allegato 8: Pratiche edilizie fabbricato residenziale
- Allegato 9: Pratiche edilizie deposito esterno
- Allegato 10: Certificato notarile