



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

con avv.  
Intervenuto **OMISSIS**  
con avv.

Contro **OMISSIS**

**RGE. 30/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **dott. CIOCCA Maurizio Giuseppe**  
**UDIENZA DEL 14/11/2024, ore 11:35**

Custode: avv. **Luca SALATI**

**RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY**

LOTTO UNICO in 20017 RHO (MI) Via Lainate n. 31 Piano S1 – T – APPARTAMENTO E 2 BOX



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A**Beni in **20017 RHO (MI) Via Lainate n. 31 Piano T**Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]Dati Catastali: **Foglio: 7 Particella: 160 Sub.: 717****Corpo B**Beni in **20017 RHO (MI) Via Lainate n. 31 Piano S1**Categoria: **C/6** [BOX AUTORIMESSE ]Dati Catastali: **Foglio: 7 Particella: 160 Sub.: 713****Corpo C**Beni in **20017 RHO (MI) Via Lainate n. 31 Piano S1**Categoria: **C/6** [BOX AUTORIMESSE ]Dati Catastali: **Foglio: 7 Particella: 160 Sub.: 715****Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzo munito di titolo

Corpo B: al sopralluogo libero - Corpo C: al sopralluogo libero

**Contratti di locazione in essere:** CORPO A**Comproprietari:** Nessuno**Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 001****da libero: 371.452,60**

da occupato: 291.873,11

<b>LOTTO 001</b>	<b>LIBERO</b>	<b>OCCUPATO</b>
CORPO A	€ 316.151,66	€ 248.214,47
CORPO B PERTINENZIALE	€ 39.171,50	€ 30.924,87
CORPO C PERTINENZIALE	€ 16.129,44	€ 12.733,77
<b>TOTALE LOTTO 001</b>	<b>€ 371.452,60</b>	<b>€ 291.873,11</b>



## LOTTO 001

(Appartamento mq 161 piano T con 2 box)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene APPARTAMENTO 161 mq

In Comune di 20017 RHO (MI) Via Lainate n. 31 Piano S1 – T appartamento ad uso abitazione posto al piano T composto da 5 locali oltre 4 servizi, 1 terrazzo e 3 zone esterne a giardino ad uso esclusivo di cui una non recintata.

##### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di:

- **1/1 OMISSIS**

coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di RHO (Codice:H264) come segue:

Intestati: Proprietà

- **1/1 OMISSIS**

dati identificativi: **Foglio: 7 Particella: 160 Sub.: 717.**

dati classamento: Categoria **A/3**; Classe 4; Consistenza 7 v; Superficie Catastale Totale mq 161- Totale escluse aree scoperte mq 151; RC. €. 668,81; sez Urbana.

Indirizzo: VIA LAINATE n. 31 Piano T

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H264 - Foglio 7 - Particella 160

**Il sub 717 proviene dal sub 701** Ul soppressa in data 28/01/2013 per VARIAZIONE del 28/01/2013 Pratica n. MI0042702 in atti dal 28/01/2013 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6102.1/2013).

**Il sub 701 proviene dal sub 2** Ul soppressa in data 01/06/2012 per Variazione del 01/06/2012 Pratica n. MI0443813 in atti dal 01/06/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 43209.1/2012).

**Il sub 2 proviene da part 160 cat F/1** Ul soppressa in data 01/06/2012 per DEMOLIZIONE TOTALE del 01/06/2012 Pratica n. MI0443424 in atti dal 01/06/2012 DEMOLIZIONE TOTALE (n.



43180.1/2012).

**La particella 160 proviene da Foglio 7 Particella 44 ; Foglio 7 Particella 45 ; Foglio 7 Particella 46; Foglio 7 Particella 47** immobili soppressi, originari del precedente in data 01/06/2012 per Variazione del 01/06/2012 Pratica n. MI0443813 in atti dal 01/06/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 43209.1/2012). La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 7 Particella 160 Subalterno 1; Foglio 7 Particella 160 Subalterno 2; Foglio 7 Particella 160 Subalterno 3;

DEMOLIZIONE TOTALE del 01/06/2012 Pratica n. MI0443424 in atti dal 01/06/2012 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 43180.1/2012)

#### 1.4. Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: via Lainate/rampa/rampa – altra UI-altra UI/altra UI-via Sicilia-locale ascensore-corridoio comune.

#### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

#### **CORPO: B**

##### **1.6 Descrizione del bene – BOX DOPPIO 34 mq**

In Comune di 20017 RHO (MI) Via Lainate n. 31 Piano S1 box al piano seminterrato di pertinenza all'abitazione CORPO A.

##### **1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

- **1/1 OMISSIS**

coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

##### **1.8 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di RHO (Codice:H264) come segue**

Intestati: Proprietà 1/1

- **1/1 OMISSIS**

dati identificativi: **Foglio: 7 Particella: 160 Sub.: 713**

dati classamento: Categoria **C/6**; Classe 5; Consistenza 32 mq; Superficie Catastale mq 34; RC. € 145,43 ; sez Urbana.

Indirizzo: VIA LAINATE n. 31 Piano S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Il sub 713 proviene dal sub 2** UI soppressa in data 01/06/2012 per Variazione del 01/06/2012



Pratica n. MI0443813 in atti dal 01/06/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 43209.1/2012).

**Il sub 2 proviene da part 160 cat F/1** UI soppressa in data 01/06/2012 per DEMOLIZIONE TOTALE del 01/06/2012 Pratica n. MI0443424 in atti dal 01/06/2012 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 43180.1/2012).

**La particella 160 proviene da Foglio 7 Particella 44 ; Foglio 7 Particella 45 ; Foglio 7 Particella 46; Foglio 7 Particella 47** immobili soppressi, originari del precedente in data 01/06/2012 per Variazione del 01/06/2012 Pratica n. MI0443813 in atti dal 01/06/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 43209.1/2012). La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 7 Particella 160 Subalterno 1; Foglio 7 Particella 160 Subalterno 2; Foglio 7 Particella 160 Subalterno 3;

DEMOLIZIONE TOTALE del 01/06/2012 Pratica n. MI0443424 in atti dal 01/06/2012 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 43180.1/2012)

## 1.9 Coerenze

del box: corsello comune/altra UI/rampa/altra UI.

### 1:10 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

## CORPO: C

### 1.11 Descrizione del bene – BOX SINGOLO 20 mq

In Comune di 20017 RHO (MI) Via Lainate n. 31 Piano S1 box al piano seminterrato di pertinenza all'abitazione CORPO A.

### 1.12 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

- **1/1 OMISSIS**

coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

### 1.13 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di RHO (Codice:H264) come segue

Intestati: Proprietà 1/1

- **1/1 OMISSIS**

dati identificativi: **Foglio: 7 Particella: 160 Sub.: 715**

dati classamento: Categoria **C/6**; Classe 5; Consistenza 18 mq; Superficie Catastale mq 20; RC. € 81,81 ; sez Urbana.

Indirizzo: VIA LAINATE n. 31 Piano S1



Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Il sub 715 proviene dal sub 2** UI soppressa in data 01/06/2012 per Variazione del 01/06/2012 Pratica n. MI0443813 in atti dal 01/06/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 43209.1/2012).

**Il sub 2 proviene da part 160 cat F/1** UI soppressa in data 01/06/2012 per DEMOLIZIONE TOTALE del 01/06/2012 Pratica n. MI0443424 in atti dal 01/06/2012 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 43180.1/2012).

**La particella 160 proviene da Foglio 7 Particella 44 ; Foglio 7 Particella 45 ; Foglio 7 Particella 46; Foglio 7 Particella 47** immobili soppressi, originari del precedente in data 01/06/2012 per Variazione del 01/06/2012 Pratica n. MI0443813 in atti dal 01/06/2012 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 43209.1/2012). La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 7 Particella 160 Subalterno 1; Foglio 7 Particella 160 Subalterno 2; Foglio 7 Particella 160 Subalterno 3;

DEMOLIZIONE TOTALE del 01/06/2012 Pratica n. MI0443424 in atti dal 01/06/2012 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 43180.1/2012)

#### 1.14 Coerenze

del box: corsello comune/altra UI/rampa/corsello comune.

#### 1:15 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: semicentrale - Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale

Principali collegamenti pubblici: di superficie: BUS Z 113 SARONNO RHO – Z 616 RHO-PREGNANA – 9 circolare RHO

PASSANTE S6 – S5 FERMATA RHO S5 (Varese-Pioltello-Treviglio) - S6 (Novara-Pioltello-Treviglio) - S11 (Chiasso-Milano Porta Garibaldi-Rho)

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A8

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in Via Lainate 67 angolo via Sicilia, a ridosso della ss 33 del SEMPIONE, zona, semi centrale del comune, Il quartiere, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia mista con buona



dotazione di verde di quartiere, con scarsa possibilità di parcheggio.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito ad inizio anni 2000.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: cancello in ferro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- Accesso carraio a cancello elettrificato.

condizioni generali dello stabile: BUONE.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne

### UNITÀ RESIDENZIALE MQ 161 p T con accessori (2 BOX)

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale, l'edificio di cui l'unità è parte è posto in un angolo tra via Lainate e via Sicilia, con affaccio (NSEO) anche verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano mediamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso della strada statale del Sempione ne accentua l'eccesso del traffico.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 5 vani comunicanti con servizi e con annesse pertinenziali porzioni di aree a giardino esclusivo.

**Appartamento piano T** con ascensore, composto da doppio ingresso su corridoio e cucina 3 camere e un soggiorno adibito a camera, 4 bagni di cui 2 finestrati e 1 con antibagno, 1 ripostiglio, 1 terrazzo, 2 zone esterne di giardino esclusivo, tripla esposizione NO – NE – SE su strada e corte interna.

Accesso pedonale da via Lainate 67 e da via Sicilia 6/8 e carraio tramite rampa, cancello elettrificato su strada da via Lainate 65 (catastalmente via Lainate 31).

**N. 2 autorimesse** al piano interrato di pertinenza dell'abitazione.

### Corpo A:

#### Appartamento mq. 161

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile. Alcune zone con muffa;
- pavimenti: in parquet laminato,, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi;



- porta d'accesso: blindata;
  - porte interne: in legno;
  - imp. citofonico: audio e video;
  - imp. elettrico: sotto traccia;
  - imp. idrico: sottotraccia;
  - imp. termico: centralizzato a pompe di calore;
  - acqua calda sanitaria: centralizzato + 2 boiler ad accumulo;
  - servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e doccia;
  - impianto di condizionamento: presente;
  - altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;
  - aree esterne a verde di cui 2 recintate, pavimentazione autobloccanti/gres/erba.
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

#### **Corpo B**

##### **Box pertinenziale mq. 34 1 VANO**

- BOX DOPPIO A PORTELLONE UNICO ml. 4,70X6,54 H. 2,38
  - pareti: cls precompresso dipinto
  - pavimenti: battuto di cemento
  - porta d'accesso: portellone manuale in ferro:
  - IE a vista
- condizioni: BUONE

#### **Corpo C**

##### **Box pertinenziale mq. 20 1 VANO**

- BOX SINGOLO 2,47X6,17 H. 2,38
  - pareti: cls precompresso dipinto
  - pavimenti: battuto di cemento
  - porta d'accesso: portellone manuale in ferro:
  - IE a vista
- condizioni: BUONE

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

Rho è un comune italiano di 50 818 abitanti della città metropolitana di Milano in Lombardia. E' caratterizzata da una forte densità di industrie, nonché dal nuovo quartiere fieristico della



città di Milano. Insieme a Milano ha ospitato l'Expo 2015, l'esposizione universale inaugurata il 1° maggio 2015 e conclusasi il 31 ottobre dello stesso anno.

Rho si trova a circa 14 km a nord-ovest del centro di Milano; è bagnato a sud dal fiume Olona ed è attraversato dai suoi affluenti Bozzente e Lura, oggi in parte interrati all'interno del centro urbano. Il capoluogo comunale è lambito a est e a nord dalla strada statale 33 del Sempione, che un tempo lo attraversava sul percorso dell'attuale corso Europa, mentre a sud corre il ramo in comune delle ferrovie Torino-Milano, ad alta velocità e storica (sulla quale passa la linea S6 del servizio ferroviario suburbano di Milano, Novara-Treviglio), e Domodossola-Milano (sulla quale passa la linea S5, Varese-Treviglio).

All'inizio del XXI secolo, in un'area per nove decimi all'interno del territorio rhodense e per il resto in quello Pero, è stato edificato il nuovo polo espositivo della Fiera di Milano; inaugurato nel 2005 dove attualmente è in corso di realizzazione il progetto MIND, acronimo di "Milano Innovation District", che prevede la realizzazione di centri di ricerca, un polo universitario e la nuova sede dell'ospedale Galeazzi. La porzione di aree agricole prospicienti il corso del fiume Olona nei pressi della località Castellazzo costituiscono nell'ambito di un progetto di valorizzazione e salvaguardia ambientale il Parco del Basso Olona istituito nel 2010 come corridoio verde di interesse sovracomunale in stretta continuità con il parco del Roccolo e il parco dei Mulini.

Arricchita dal valore multietnico, al 31 dicembre 2023 la popolazione straniera era di 6 068 abitanti, pari all'11,46% della popolazione.

Rho è una città con forte valore di tradizione, ad esempio al 1996, tutti gli anni a ottobre si svolge il Palio di Rho, manifestazione nata in ricordo della vita medievale rhodense e della figura di Giovanni da Raude, che nel 1099 fu il primo crociato a varcare le mura di Gerusalemme, per promuovere e diffondere il patrimonio culturale e le tradizioni della cittadina lombarda.

Molto attiva anche nella tradizione culinaria e sportiva. Rho spicca nella regione per esser stata una delle città a rappresentare meglio la rivoluzione industriale lombarda. Numerose sono state le industrie e le fabbriche di grandi dimensioni fondate nel territorio rhodense; alcune sono ancora funzionanti, altre sono ormai dismesse e alcune di queste sono riconosciute come monumenti di archeologia industriale.

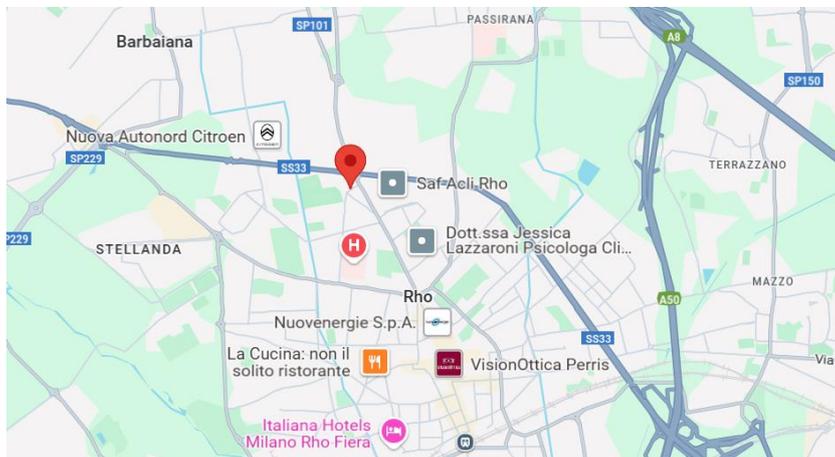
La popolazione di Rho, fino alla fine dell'Ottocento, era assorbita completamente dall'agricoltura che dava lavoro all'80% della popolazione. Dal 1870 sorse la prima grande industria, il Sacchettificio Goglio, nel 1878 il Salumificio Citterio, famoso a livello locale, nel 1932 cominciò l'esportazione, affermandosi come uno dei più importanti leader nazionali nella produzione di salumi, nel 1904 il Cotonificio Muggiani, una delle più grandi realtà della filatura del cotone lombarda. (Dopo un lungo periodo di abbandono il sito è stato oggetto di un intervento di recupero e di riconversione ad uso commerciale residenziale, conservando l'edificio principale, monumento dell'archeologia industriale). Nel 1905 venne fondata la Tintoria Bonecchi, una delle prime aziende nazionali ad esternalizzare la propria produzione in Paesi a basso costo della manodopera. Sempre nell'ambito della manifattura un importante contributo lo diede la Chatillon che produceva seta artificiale e, in epoche più recenti, diede



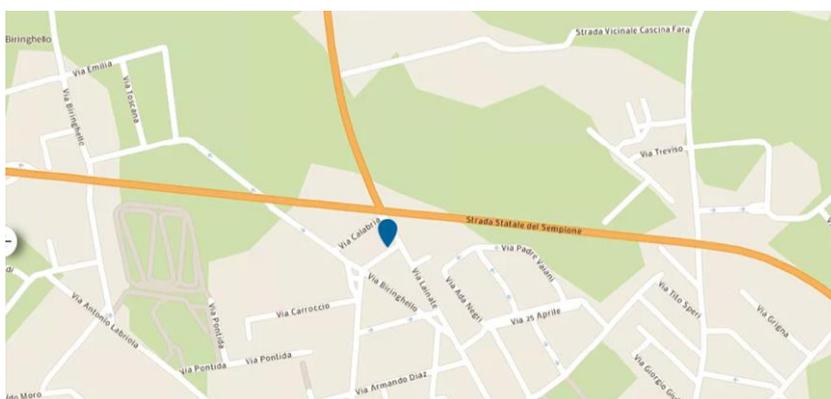
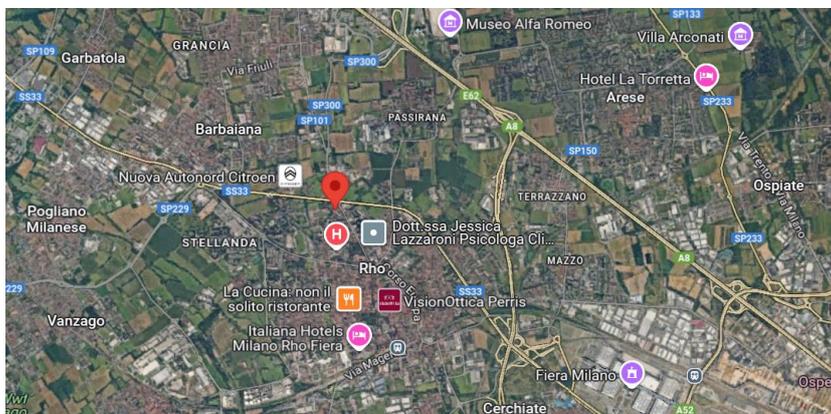
vita sul territorio alle sue consociate Abital e Castellana, impegnate nella creazione di abiti e indumenti intimi.

Durante il primo decennio del Novecento sorsero a Rho anche gli impianti di due grandi industrie chimiche, l'Italica e la Chimica Bianchi. poi assorbita dalla Montedison. Oggi al suo posto sono stati costruiti decine di capannoni che ospitano il quartiere artigianale rhodense, al cui interno sono comunque rintracciabili vari manufatti riconducibili alla vecchia fabbrica, tra cui una ciminiera. Nel 1949 la società Condor ottenne l'autorizzazione del Comune per la costruzione della Raffineria di Rho, raffinando il greggio che arrivava da Genova via oleodotto. La proprietà passò alla Shell nel 1959 e quindi alla Agip nel 1974. Negli anni ottanta la necessità di modernizzare alcune strutture e le pressanti accuse di inquinamento spinsero alla chiusura della raffineria formalizzata nel 1992. Dagli anni novanta furono avviate le procedure propedeutiche allo smantellamento e alla messa in sicurezza degli impianti, con l'ingresso nel XXI secolo il sito industriale è stato completamente smantellato e bonificato. Esattamente 1000 anni dopo che Federico II istituì il mercato cittadino, il 31 marzo 2005, sui terreni dell'ex raffineria fu inaugurato il nuovo Polo fieristico di Milano.

Dagli anni ottanta l'economia rhodense ha conosciuto un notevole sviluppo nel settore dei servizi e del terziario, e con l'arrivo del polo fieristico il numero di alberghi e di strutture ricettive è notevolmente aumentato, così come la presenza di attività connesse al campo della logistica e dei trasporti, dato che qui hanno sede importanti società, fra le quali: Sogemar, Fercam e DHL. Nel 1858 venne aperta all'esercizio la tratta ferroviaria Milano-Magenta, divenuta in seguito parte della ferrovia Torino-Milano: così Rho ebbe, prima di molti centri maggiori, la stazione ferroviaria. Tuttora di fondamentale interesse, essa è collocata tra piazza della Libertà e via Magenta, ed è servita dai treni delle Linee S del Servizio ferroviario suburbano di Milano. Nel 2009 è stata inoltre attivata (nella frazione di Mazzo) la stazione ferroviaria di Rho Fiera, in corrispondenza dell'attuale capolinea della linea rossa della metropolitana milanese, servita dai treni delle Linee S5, S6, S11, dai regionali e regionali espressi di Trenord e Trenitalia e, in quanto termine della ferrovia AV Milano-Torino, da vari convogli ad alta velocità sia di Italo sia di Trenitalia. Dal 2005, anno di apertura del nuovo polo della Fiera di Milano (ad oggi il quarto più grande spazio fieristico sul continente) è attiva la stazione di Rho Fieramilano della Linea M1, collegata tramite sottopassi pedonali alla stazione ferroviaria di Rho Fiera.



3.



### 3.1. Certificazioni energetiche

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1518200010613 del 07/02/2013. classe Energetica "D" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 87,84 kWh/m<sup>2</sup>a Valido fino a 07/02/2023 Note APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

### 3.2. Certificazioni di conformità degli impianti

Presenti

### 3.3. Certificazioni di idoneità statica

presente

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 4.1. Detenzione del bene



Al momento del sopralluogo, effettuato il 10/09/2024 ad ore 15:00 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario avv. Luca SALATI si è rinvenuto il debitore esecutato che ha dichiarato:

- corpo A occupato da terzo munito di titolo;
- corpi B e C liberi.

Note: L'occupante del corpo A dopo aver ricevuto da parte del custode la copia del provvedimento di nomina del custode giudiziario, dichiarava a verbale di utilizzare stabilmente l'appartamento de quo, in forza di contratto di affitto antecedente il pignoramento ad uso CASA VACANZA.

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale di RHO risulta esistere un Contratto di locazione relativamente al solo corpo A, di cui si allega copia.

Non risultano esistere contratti di locazione relativamente ai corpi B e C.

**CORPO A:** Immobili **OCCUPATO CON AFFITTO A CANONE VILE.**

**CORPO B – CORPO C:** Immobili da considerarsi **LIBERO ai fini del decreto di trasferimento.**

#### 4.2. CORPO A - Esistenza contratti di locazione

Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato (**in allegato**) e come affittuario:

##### **OMISSIS**

*Contratto 4+4 stipulato in data **30/06/2021** antecedente il pignoramento.*

*Registrato AGENZIA DELLE ENTRATE - DPMI2 UT CINISELLO BALSAMO CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 2681 SERIE 3T RLI TELEMATICO ID. TELEM: TN321T002681000LC*

*STIPULATO IL 30/06/2021 E REGISTRATO IL 30/07/2021 PRESSO L'UFFICIO DI DPMI2 UT RHO*

*DURATA DAL 01/07/2021 AL 30/06/2025*

*CORRISPETTIVO ANNUO EURO 5.400,00*

#### 4.3. CORPO B – CORPO C - Esistenza contratti di locazione

Non risultano esistere contratti di locazione.

### 4 PROVENIENZA

#### 5.1. Attuali proprietari dal 21/07/2016

- **1/1 OMISSIS**

proprietà per la quota di 1/1 dal 21/07/2016

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott OMISSIS Repertorio 95574/36529 del 21/07/2016 in Milano;



trascritto a Milano 2 in data 27/07/2016 - Registro Particolare 56919 Registro Generale 89302

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: 1/1 OMISSIS

Prezzo: €. 305.000,00

Prima casa

## 5.2. Precedenti proprietari dal 01/03/2011 al 21/07/2016

- **1/1 OMISSIS**

per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. OMISSIS in Rho;

registrato a Rho il 4 marzo 2011 al numero 827 serie 1T;

trascritto a Milano 2 in data 7 marzo 2011 n. 25969/15179.

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: OMISSIS

### **dal 27/11/2006 al 01/03/2011**

- **1/4 OMISSIS**

- **1/4 OMISSIS**

- **1/4 OMISSIS**

- **1/4 OMISSIS**

per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. OMISSIS in Milano del 27/11/2006 rep. 43215;

trascritto a Milano 2 il 05/12/2006 RP 97569.

A favore: OMISSIS

Contro: 1/1 OMISSIS.

### **ANTE VENTENNIO dal 26/09/2002 al 27/11/2006**

- **1/1 OMISSIS**

per successione in morte di OMISSIS

registrato a Rho il 09/10/2008 n. 890/2006

trascritta a Milano 2 il 20/08/2009 RP. 67479.

Accettazione tacita trascritta il 05/12/2006 RP 97570.

A favore: 1/4 OMISSIS

Contro: 1/4 OMISSIS

Precedentemente dal 11/08/1980 al 26/09/2002

- **3/4 OMISSIS**



- **1/4 OMISSIS**

per successione in morte di OMISSIS;  
registrata a Rho il 25/11/2008 n. 889/2006;  
trascritto a Milano 2 il 12/01/2012 RP 2491-  
NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE

A favore: 1/4 OMISSIS – 1/4 OMISSIS

Contro: 1/2 OMISSIS

Ante '57 ante 1974

- **1/2 OMISSIS**

- **1/2 OMISSIS**

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio OMISSIS in Perugia alla data del 20/03/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(in all)** alla data del 26/10/2024 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.'

### 6.1. 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:

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



- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria del 23/10/2012**

derivante da atto a garanzia di mutuo CONDIZIONATO – FONDIARIO - a rogito atto Notaio OMISSIS Repertorio 45102/17324 del 23/10/2012 in Rho;

Iscritta a Milano 2 il 29/10/2012 - Registro Particolare 18184 Registro Generale 107178

a favore 1/1 BANCA DI LEGNANO S.P.A. Sede LEGNANO (MI) CF: 0949272015

contro 1/1 OMISSIS Sede MILANO (MI)

Importo ipoteca €. 1.400.000,00 di cui €. 700.000,00 di capitale, durata del vincolo 14 anni e 11 mesi al termine delle rate del mutuo.

Grava sui beni oggetto di pignoramento per la quota di 1/1 relativamente al sub 2 poi 713-715-717.

ANNOTAZIONE presentata il 08/05/2013 Registro particolare n. 6109 Registro generale n. 42520

**FRAZIONAMENTO IN QUOTA** notaio PESSINA VINCENZO in Rho Repertorio 45701/17752 del 03/05/2013

**Foglio 7 Particella 160 Subalterno 713** Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 32 metri quadri Indirizzo VIA LAINATE N. civico 31

Lotto 6

Capitale € 15.000,00 **Ipoteca € 30.000,00**

**Foglio 7 Particella 160 Subalterno 715** Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 18 metri quadri Indirizzo VIA LAINATE N. civico 31

Lotto 8

Capitale € 14.000,00 **Ipoteca € 28.000,00**

**Foglio 7 Particella 160 Subalterno 717** Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 7,00 vani Indirizzo VIA LAINATE N. civico 31 Piano T

Lotto 9

Capitale € 200.000,00 **Ipoteca € 400.000,00**

**Ipoteca giudiziale del 03/10/2018**

derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 2177 del 03/10/2018

Iscritta a Milano 2 il 25/10/2018 - Registro Particolare 24860 Registro Generale 134930

a favore 1/1 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE SOCIETA' COOPERATIVA Sede BUSTO GAROLFO (MI) CF: 00688150150

contro 1/1 OMISSIS

Importo ipoteca €. 120.000,00 di cui €. 100.000,00 di capitale.

Grava sui beni oggetto di pignoramento per la quota di 1/1.



- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

**Pignoramento del 16/01/2024**

UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 34391 del 16/01/2024  
trascritto a Milano 2 il 05/03/2024 - Registro Particolare 19654 Registro Generale 27462  
contro 1/1 OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà  
in favore di BCC NPLS2020 S.R.L. sede Conegliano (TV) CF: 05033050260  
Per €. 1.711.866,46 Oltre spese ed interessi

- **Altre trascrizioni** nessuna

**5.3** Si precisa che **NON** si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

**L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA DEI TITOLI.**

**PRESENTA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO**

MANCA ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' IN MORTE DI OMISSIS.

Eventuali note/osservazioni: nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio SEA GESTIONI

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

277,572	CORPO A
9,720	CORPO B
4,086	CORPO C

### **6.1 Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 23/24: €. 5.904,43

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.



## 6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

patti contenuti nel Regolamento Condominiale dello stabile:

- Le recinzioni interne tra la proprietà comune ed i giardini di proprietà esclusiva, sono di pertinenza di quelle unità che ne avranno in carico anche le spese di manutenzione; tali recinzioni saranno soggette alle disposizioni dell'assemblea per quanto attiene al decoro del condominio;

- La porzione di ballatoio prospiciente l'ingresso dell'alloggio al piano primo identificato al Fg 7 mapp 160 sub. 703, individuata in tinta rossa nell'elaborato planimetrico allegato al Regolamento di Condominio, pur essendo di proprietà comune, è di uso esclusivo dell'alloggio identificato al Fg 7 mapp 160 sub. 703;

- La porzione di cortile ubicata lateralmente alla rampa di accesso alle autorimesse nell'angolo sud-ovest, e individuata in tinta verde nell'elaborato planimetrico di cui sopra, pur essendo di proprietà comune, è di uso esclusivo dell'alloggio del piano terreno identificato al Fg 7 mapp 160 sub. 702;

- L'alloggio del piano terreno identificato al Fg 7 mapp 160 sub. 702 dotato di autonomo accesso dalla Via Sicilia, non partecipa alla comproprietà del vano scala e del vano ascensore, né al riparto delle relative spese.

Il Regolamento di condominio si trova allegato sotto "C" all'atto ai rogiti del notaio Maria Gentile da Rho del 29 dicembre 2009, repertorio n. 88306/19628.

## 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

ACCESSIBILE

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di RHO adozione con delibera del CC n. 50 del 21/10/2020 approvata con delibera del CC n. 12 del 29/03/2017.

**Descr.geologica:** 2a - Aree con vulnerabilità della falda variabile da media ad elevata.

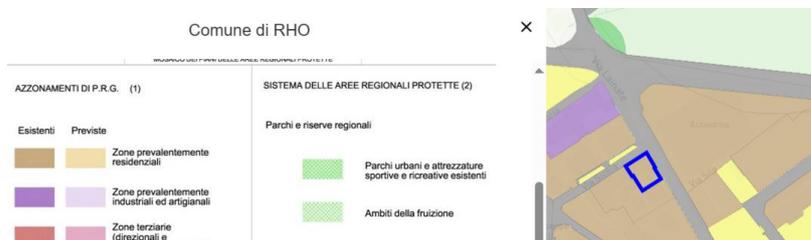
**Fattibilità geologica:** Fattibilità con modeste limitazioni

**Classe paesaggistica:** 2 **Sens.paesaggistica:** SENSIBILITA' BASSA

**Destinazione ammessa:** RESIDENZIALE - **Destinazione non ammessa:** PRODUTTIVO

**Note:** residenziale recente formazione medio alta intensità edilizia

TESSUTO A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE



risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

**L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.**

**7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune**

- Permesso di Costruire numero C90/2008 rilasciato in data 18 dicembre 2008 Prot. 39743;
- Permesso di Costruire in variante numero C90/2008/1 rilasciato in data 31 maggio 2010 Prot. 14768;
- concessione in sanatoria - accertamento di conformità n. CS32/201-0 rilasciata in data 14 maggio 2014 Prot. 27562;
- segnalazione per opere da eseguire (interventi in variante non essenziale ad opere assentite) numero S530/2014-0 presentata il 29 ottobre 2014 Prot. 49912 (dichiarata formalmente corretta con provvedimento S530/2014 del 20 novembre 2014), e che successivamente in esso e nelle parti comuni condominiali non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti autorizzativi.
- Agibilità rilasciata il 14 luglio 2015 numero AG5/2015.

**7.2 Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER:**

**DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA E DOPPIO INGRESSO SU CUCINA/PRANZO;**

**RAI ZONA SOGGIORNO PRANZO NON CONFORMI ALLO STATO ASSENTITO;**

**MANCATA RECINZIONE AREA ESTERNA SU VIA LAINATE.**

sono sanabili mediante: **ADEGUAMENTO APERTURE VERIFICA ED EVENTUALE ADEGUAMENTO RAI**

**Costi stimati: €. 6.000,00**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ACCESSIBILE

DIFFORMITA' NOTA

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.

**L'IMMOBILE È NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.**

**7.3 Conformità catastale**



Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA**

Le difformità consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE DI TIPO PLANIMETRICO

**Costi stimati: €. 550,00**

**L'IMMOBILE È NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.**

NB: L'IMMOBILE E' POSTO IN VIA LAINATE AL CIVICO 67 MENTRE IN VISURA CATASTALE RISULTA IL CIVICO 31.

## 8 CONSISTENZA

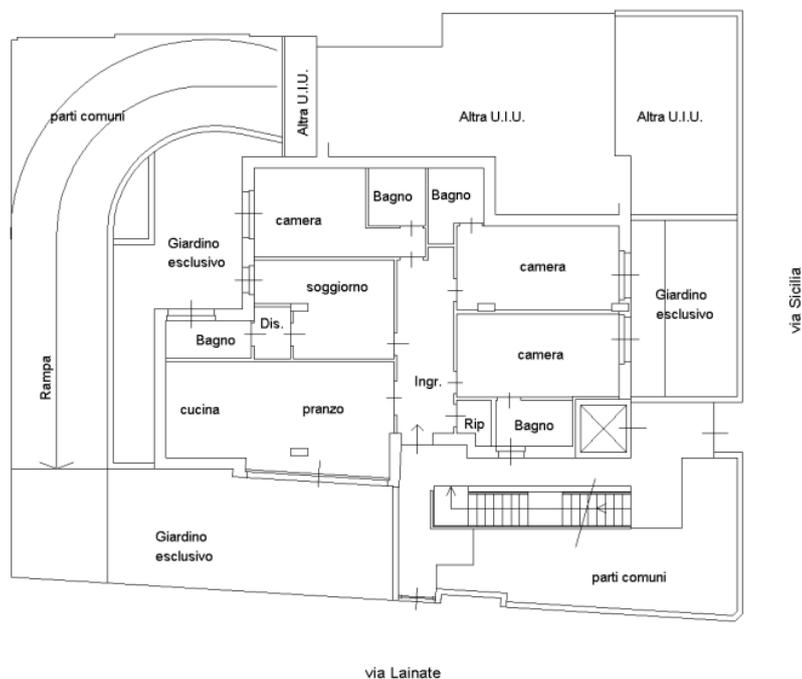
### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

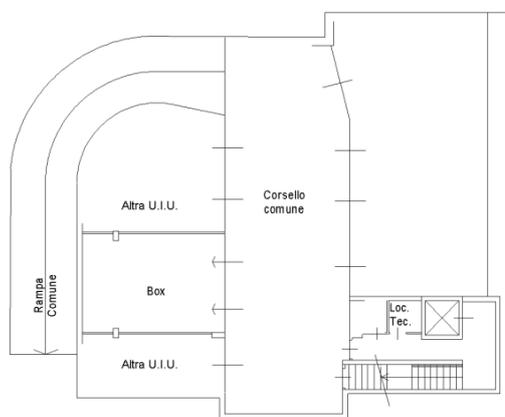
La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO T CORPO A	sup lorda di pavimento	151,00	1	151,00
AREE ESTERNE A VERDE	sup lorda di pavimento	68,00	0,3	20,40
BOX 713 CORPO B	sup lorda di pavimento	34,00	1	34,00
BOX 715 CORPO C	sup lorda di pavimento	20,00	0,7	14,00
<b>TOT</b>		<b>273,00</b>		<b>219,40</b>

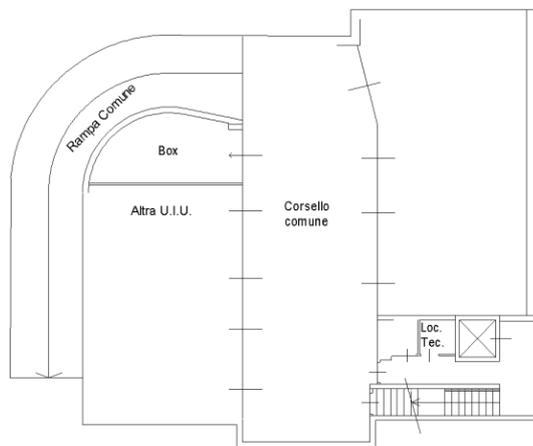
Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluenza ai fini della stima.) Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.



**CORPO A**



**CORPO B**



**CORPO C**

**STRALCI PLANIMETRIE CATASTALI**

**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. Ha tenuto conto altresì dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese anche a seguito dell'emergenza COVID-19.

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.

#### **SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO**

**Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.**

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona:

Tra il 2011 e il 2014 la crisi aveva dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 c'era stata una stabilizzazione dei prezzi. Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia. Nel 2020 le transazioni a Milano sono calate del 15,4 per cento a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 si è reso visibile un aumento oltre il 10 per cento. A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali per quello che riguarda il mercato residenziale, sono tornati a crescere. L'economia della Lombardia nel 2022 ha continuato a crescere a ritmi sostenuti, beneficiando del forte incremento dell'attività nel settore delle costruzioni e della ripresa in quello dei servizi. L'invasione russa dell'Ucraina ha accentuato l'incremento dei costi energetici e difficoltà di approvvigionamento di materie prime e prodotti intermedi che si erano già manifestati nella seconda metà del 2021. Queste tensioni si sono tradotte in una forte accelerazione dei prezzi e in un moderato rallentamento dell'attività in corso d'anno. La crescita robusta del biennio 2021/2022 ha portato il PIL lombardo a superare il livello del 2019 del 3,4%, un valore di molto superiore a quello registrato dall'economia italiana nel suo complesso (1,0%). Nelle costruzioni si è consolidata la fase espansiva iniziata nella seconda parte del 2020 con un aumento della produzione del comparto, che ha beneficiato dell'incentivi statali per interventi di efficientamento energetico degli immobili residenziali. Nei primi nove mesi del 2023 sono stati investiti circa 3,9 miliardi di euro nel settore immobiliare, un calo del 58% rispetto allo stesso periodo del 2022 spiegato da rialzo dei tassi della BCE. Il Pil italiano a fine 2023 è cresciuto dello 0,7% secondo i dati Istat, in rallentamento rispetto al 2022. L'inflazione si è ridotta al circa, 7% per effetto della discesa dei prezzi dei beni energetici. A ottobre 2023 il settore delle costruzioni ha registrato un aumento di +1,6% base anno secondo l'Istat ritrovando dei forti livelli prossimi a quelli dello stesso periodo dell'anno antecedente. Nel secondo trimestre 2023 i permessi di costruire lasciati hanno registrato un calo del 5,2% per quanto riguarda il comparto residenziale mentre è in crescita dell'8,9% l'edilizia non residenziale. Nel 2023 le imprese edili si attendevano una riduzione della produzione, anche per il minore stimolo derivante dagli incentivi. Nel mercato immobiliare le transazioni i prezzi delle abitazioni sono aumentati in misura consistente e più che nella media del paese. L'indebitamento delle famiglie è aumentato sia nella componente destinata a finanziare i consumi, sia in quella dei mutui per l'acquisto di abitazioni. La crescita dei tassi di interesse e i criteri



di erogazione più selettivi hanno indebolito la domanda di nuovi finanziamenti.

La dinamica dei prezzi delle abitazioni ha nettamente distanziato Milano da altre grandi città italiane come Roma e Torino avvicinandola agli andamenti che hanno caratterizzato il mercato europeo.

Tra il 2010 e il 2022 le quotazioni a Milano sono cresciute del 10% nella provincia del 17% nel comune.

Nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si è registrata una maggiore diffusione del lavoro a distanza, in smart working. Questi aspetti sono destinati, nel lungo periodo, a stravolgere l'occupazione degli spazi fisici deputati allo svolgimento di numerose attività e le stesse dimensioni degli immobili che le ospitano.

L'Osservatorio Immobiliare pone l'accento su alcuni dati che hanno modificato la composizione del mercato: fra gli aspetti principali, gli acquirenti hanno fatto un maggiore ricorso al mutuo. Inoltre, il 93,7% ha mostrato maggiore interesse per le abitazioni più grandi, con spazi verdi (il 68,9%), fuori dal Comune principale (il 64%) e performanti del punto di vista del risparmio energetico (70,5%).

L'effetto trattativa sul mercato ha rallentato il calo dei prezzi delle abitazioni, che hanno subito una flessione annua compresa tra il -2,0% (mercati maggiori) ed il -0,7% (mercati intermedi). La scarsità dell'offerta ha favorito, invece, il mantenimento del livello dei canoni, garantendo così invariato il livello dei rendimenti.

Dal 27 luglio 2022, data in cui è iniziato il rialzo dei tassi d'interesse da parte della Bce, una decisione di politica monetaria che ha portato a una sequenza di dieci rialzi consecutivi ha reso Milano la terza città in Italia per diminuzione di compravendite, con una flessione nell'acquisto di appartamenti del 17,10%. A Milano quindi si vendono meno case, ma non calano i prezzi degli appartamenti.

Il mercato immobiliare italiano, dopo l'euforia post pandemica, mostra segnali di appannamento e in un quadro macroeconomico diventato meno favorevole, con le possibilità di accesso alla proprietà che si sono fatte più problematiche, mettendo fuori gioco molte famiglie, con ripercussioni rilevanti sul numero di compravendite.

Secondo il 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma, nel primo semestre 2023 si è consolidata la discesa del prezzo del gas e dei principali energetici, che ha trascinato verso il basso la componente volatile dell'inflazione. Resta tuttavia elevata la componente core, nonostante il progressivo inasprimento delle politiche monetarie sia negli Stati Uniti, sia in Europa, che continua ad impattare sul potere d'acquisto delle famiglie. L'anno pandemico aveva raffreddato i prezzi delle materie prime, in primis il petrolio, spingendo alcuni Paesi, fra cui Italia e Giappone, in deflazione. Ma la ripresa dell'economia mondiale ha trainato i prezzi di materie prime, energia e beni finali, spingendo l'inflazione oltre le due cifre. Nonostante queste premesse, il Fondo monetario internazionale non prevede una recessione, bensì una crescita globale del 3% nel 2024.

L'eccellente andamento industriale – unito all'incremento occupazionale e alla diminuzione della disoccupazione – ha favorito un miglioramento del clima di fiducia dei consumatori. *"Si registra un calo delle erogazioni di mutui con inevitabili ricadute sull'attività transattiva. A fare registrare le flessioni più marcate sono stati i mercati che più degli altri si erano dimostrati reattivi e vitali nella ripartenza post Covid, vale a dire quello di Milano e di Bologna"*.

In questa fase, le difficoltà di accesso alla proprietà di una quota crescente di domanda potenziale tenderanno ad aumentare, con conseguente ricorso a soluzioni locative, in attesa che le barriere all'ingresso oggi insormontabili tornino ad abbassarsi.

Se sul mercato al dettaglio l'interesse di famiglie e imprese è parso solo attenuato dal



peggioramento del quadro macroeconomico, decisamente negativa è la situazione sul versante corporate, *“Dove la prudenza degli operatori stranieri ha determinato un crollo degli investimenti, passati dai 6,2 miliardi di euro del primo semestre 2022 agli appena 2 miliardi dello stesso periodo 2023. La debolezza ha interessato l'intero mercato, a conferma di un'accresciuta percezione di rischiosità complessiva.*

Considerando i tempi medi di vendita, tra i principali indicatori del livello di liquidità del mercato, l'Osservatorio rileva come negli ultimi 10 anni il trend sia stato discendente. La più recente congiuntura, invece, evidenzia l'interruzione di questa tendenza e mostra una contenuta crescita nel segmento residenziale.

Per quanto concerne l'indice di performance relativo al mercato della locazione, emerge per il quarto semestre consecutivo, una crescita.

L'aumento più sostenuto dei canoni ha comportato un innalzamento dei rendimenti medi, che in media sono dell'ordine del 5,2% lordo annuo.

Per il triennio 2024-2026 le compravendite dovrebbero assestarsi ai livelli pre-pandemia.

Queste le stime del numero di compravendite annuali:

2023: 680.000 pari ad un -13% rispetto al 2022

2024: 624.000; 2025: 602.000; 2026: 608.000.

I prezzi degli immobili residenziali registrano una crescita molto graduale, con una variazione media dell'1,4% tenendo in considerazione le 13 città oggetto del report (ai due estremi troviamo Milano con +3,3% e Catania con -1,3%).

Le case di nuova costruzione incidono con una variazione negativa del 0,1% su base semestrale, mentre le abitazioni in buono stato registrano una variazione del prezzo di +0,5% (per queste ultime il divario tra prezzo richiesto ed effettivo si attesta a 11%).

Le zone cittadine di pregio restano stabili, raggiungendo addirittura un aumento dell'1,5% per il residenziale nuovo.

Dal 2024 al 2026 è prevista una sostanziale stabilizzazione dei prezzi, con aumento annuo del +0,5% / +0,6% (che al netto dell'inflazione diventano -1,4% / -1,5%).

L'Osservatorio di Nomisma mostra come il 7,3% della domanda si sia diretto verso il mercato degli affitti, comportando così un aumento dei canoni del 2,1%. Milano, Firenze, Torino e Bologna sono le città in cui sono stati registrati gli incrementi più significativi (tra il 3% e il 5%), complice anche la saturazione del comparto aggravata dalla domanda universitaria.

Secondo l'ufficio studi Tecnocasa, il 2023 si è chiuso, per il mercato immobiliare residenziale, con una contrazione delle compravendite rispetto all'anno precedente. Si parla di circa 680 mila transazioni, che per il 2024 potrebbero scendere ulteriormente a 650 mila, con prezzi che potrebbero salire fino al 2 per cento. Si tratta comunque di numeri che testimoniano un mercato in salute.

I tagli piccoli che non chiedono capitali importanti non dovrebbero subire importanti ribassi.

*“La realizzazione di nuove costruzioni sarà più facile che avvenga nelle grandi città mentre potrebbero rallentare nell'hinterland e nei capoluoghi di provincia laddove i costi di costruzione fossero troppo alti per garantire un buon assorbimento sul mercato. Previsioni di ribasso dei valori anche per le soluzioni da ristrutturare che richiedono lavori significativi. Nelle realtà in cui si avverte ancora una mancanza di offerta i prezzi, nonostante la diminuzione della disponibilità di spesa, terranno, soprattutto nelle grandi città”.*



Lo scenario potrebbe modificare le scelte di investimento nel mattone residenziale, soprattutto per quanto riguarda la messa a reddito con locazione. “Gli investimenti rimarranno una componente importante del mercato sia nella modalità destinata alla locazione breve sia a lungo termine ma, in quest'ultimo caso, con una maggiore attenzione alla solvibilità dell'inquilino a cui potrebbero essere richieste maggiori garanzie. Infatti, sono numerosi coloro che si stanno spostando sull'affitto breve. Previsioni buone anche per le località turistiche dove, nonostante la minore intensità della spinta all'acquisto sperimentata negli ultimi anni, si registra ancora un discreto interesse da parte di acquirenti stranieri. Le locazioni continueranno sul sentiero di recupero grazie a una buona domanda. L'offerta non sempre sufficiente, soprattutto alla luce del ritorno degli short rent, sarà causa di un ulteriore aumento dei canoni che però rischia di non essere più sostenibile. Naturalmente occorrerà considerare l'evoluzione dell'economia, per la quale si prevede una crescita ancora debole, il trend che avrà l'inflazione e in che direzione andrà la fiducia di imprese e consumatori”.

Allargando lo sguardo ai grandi investimenti immobiliari, secondo Savills Investment Management (Savills IM) nel 2024 diversi settori potranno offrire opportunità vantaggiose, che restano solide sia in ottica di protezione del capitale che di generazione di flussi di reddito stabili e costanti. Fattore chiave: la transizione verso le zero emissioni e l'ESG.

### **Il mercato immobiliare nell' hinterland di Milano**

Se a Milano – in cui il prezzo medio di un'abitazione ha raggiunto i 5.500 euro al metro quadro – si lavora, si studia e ci si diverte, nell'hinterland del capoluogo milanese si può (ancora) comprare casa.

La città metropolitana di Milano nella regione Lombardia ha una popolazione di 3.233.312 abitanti.

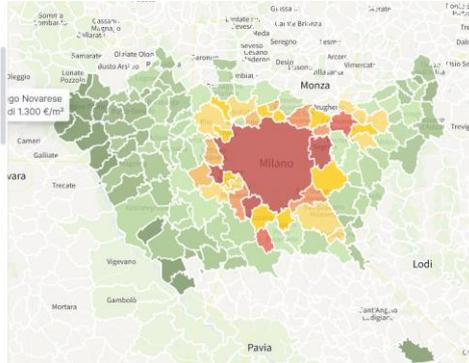
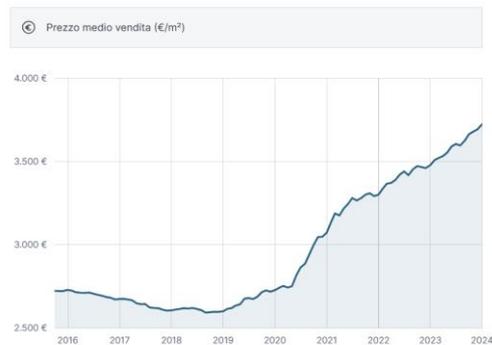
Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Milano, Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Legnano, Segrate, Assago, **Rho**, Paderno Dugnano, Pioltello. Come è lecito aspettarsi, circa il 34% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana. Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 74.088 immobili in vendita e 42.716 in affitto, con un indice di circa 36 annunci per mille abitanti. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 52% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.165 €/m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 56.051 annunci complessivi, seguita da trivani (19.854 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 25.695 annunci in totale, seguita da uffici (16.100 annunci). Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Milano (50%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Assago (187 annunci per mille abitanti). La città metropolitana di Milano è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 3.300 €/m<sup>2</sup> in media in tutta la provincia, ovvero circa il 3% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 429% in più rispetto ai prezzi medi della provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi medi più alti e più bassi in Italia.

Tra i comuni della città metropolitana di Milano circa la metà ha un prezzo medio degli appartamenti compreso tra 2.935 €/m<sup>2</sup> e 3.665 €/m<sup>2</sup>.

Tra le città della città metropolitana, quella con le quotazioni immobiliari più convenienti per gli appartamenti è San Colombano al Lambro (960 €/m<sup>2</sup>), mentre raggiunge le quotazioni più elevate Milano (5.020 €/m<sup>2</sup>).

Tra le città della città metropolitana, Milano è in assoluto la più cara in Italia per il prezzo degli appartamenti, tra le città più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti.



L'hinterland risponde alle esigenze di budget di una fetta sempre più significativa di domanda che cerca la casa per la famiglia di 100-120 mq (pari a un trilocale ampio o un quadrilocale) ma non può pagarlo 4mila o 4.500 al mq. Mentre fuori città ha più accesso a un'offerta di nuovo, che riesce a pagare anche a meno di 400mila euro, riferendoci a case già in classe A.

**Rho**, con una popolazione di 50.616 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 13 Km da Milano. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Mazzo, Ghisolfia, Passirana, Terrazzano. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Mazzo con oltre 117 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 1.342 annunci immobiliari, di cui 1.003 in vendita e 339 in affitto, con un indice complessivo di 26 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (2) zone a Rho è compreso in tutta la città tra 1.560 €/m<sup>2</sup> e 2.410 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 6,7 €/m<sup>2</sup> mese e 9,8 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.180 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 3% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.260 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 36% inferiore alla quotazione media provinciale (3.445 €/m<sup>2</sup>).

Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nella città e nel 60% dei casi è compreso tra 1.650 €/m<sup>2</sup> e 2.750 €/m<sup>2</sup>.

Rho ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.180 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 34% in meno rispetto ai prezzi medi a Viareggio (LU) e circa il 230% in più rispetto ai prezzi medi a Caltanissetta, che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 50.000 e 100.000 abitanti.

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Passirana (1.910 €/m<sup>2</sup>) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Ghisolfia (2.370 €/m<sup>2</sup>).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona B1 (**CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA**) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 2.410 €/m<sup>2</sup>), mentre al contrario la zona D1 (RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE LUCERNATE - FIERA) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.560 €/m<sup>2</sup>).

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d' immobili in vendita a Rho mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in sostanziale aumento (+3,44%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Rho, è possibile osservare



che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da pentavani: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 13% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da attici: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 2% negli ultimi 3 mesi.

## Quotazioni immobiliari nel comune di Rho

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Rho. Il periodo di riferimento è Settembre 2024.



Vendita

**2.264 €/m<sup>2</sup>**

da 1.776 €/m<sup>2</sup> a 2.517 €/m<sup>2</sup>

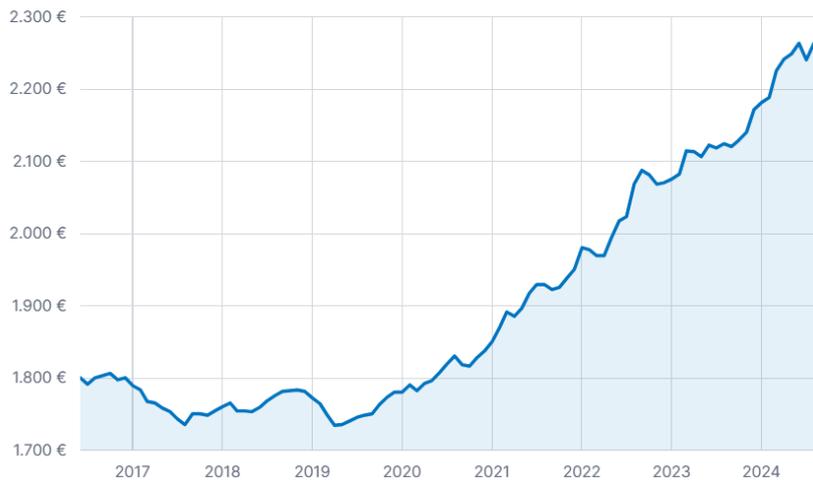


Affitto

**12,00 €/m<sup>2</sup>**

da 10,10 €/m<sup>2</sup> a 15,19 €/m<sup>2</sup>

€ Prezzo medio vendita (€/m<sup>2</sup>)



tipologia ▲	vendita	affitto
appartamento	€ 2.150 /m <sup>2</sup>	€ 12,9 /m <sup>2</sup> mese
attico	€ 2.700 /m <sup>2</sup>	-
bivano	€ 2.100 /m <sup>2</sup>	€ 14,6 /m <sup>2</sup> mese
casa indipendente	€ 2.350 /m <sup>2</sup>	-
casa semindipendente	€ 2.300 /m <sup>2</sup>	€ 10,7 /m <sup>2</sup> mese
mansarda	€ 2.550 /m <sup>2</sup>	-
monolocale	€ 2.200 /m <sup>2</sup>	€ 13,9 /m <sup>2</sup> mese
pentavano	€ 2.350 /m <sup>2</sup>	-
quadrivano	€ 2.200 /m <sup>2</sup>	€ 12,3 /m <sup>2</sup> mese
trivano	€ 2.100 /m <sup>2</sup>	€ 11,9 /m <sup>2</sup> mese



Zone	Vendita(€/m <sup>2</sup> )	Affitto(€/m <sup>2</sup> )
Centro	2.517	12,16
San Martino - Ghisolfia	2.222	10,42
Mazzo - Pantanedo	2.080	13,48
Passirana - Biringhella	1.776	11,78
San Pietro - Pace	2.227	12,37
San Giovanni	2.012	11,57
San Carlo - San Paolo	2.507	11,34
Terrazzano	2.166	15,19
Stellanda - Castellazzo	1.966	12,69
Lucernate	2.494	10,1

A Settembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.264 al metro quadro, con un aumento del 6,74% rispetto a Settembre 2023 (2.121 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Rho ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2024, con un valore di € 2.264 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.069 al metro quadro.

Nel corso del mese di Settembre 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Rho è stato più alto nella zona Centro, con € 2.517 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Passirana - Biringhella con una media di € 1.776 al metro quadro. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Rho è stato più alto nella zona Terrazzano, con € 15,19 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona Lucernate con una media di € 10,10 al mese per metro quadro.

**Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa.**

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali). Per una piena comprensione della complessità del lavoro di estimo del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.



Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

del taglio della casa, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;

se la tipologia ricercata (monolocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;

se l'appartamento sia munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;

dell'esistenza dell'impianto ascensore;

del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non;

del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci), dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);

del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);

e per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto;

se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina;

della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali);

se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixité funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

**LA PROPOSTA DEL VALORE DI DIRITTO QUI DI SEGUITO FORMULATA È SCATURITA ANCHE DALL'ANALISI DEL MERCATO DELLE ASTE GIUDIZIARIE IN RIFERIMENTO AD ALTRE UNITÀ LIMITROFE CON MEDESIMA TIPOLOGIA.**

• **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: **Anno 2024 - Semestre 1 - Provincia: MILANO Comune: RHO Fascia/zona: Centrale/CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA Codice zona: B1 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale**



**Tipologia: Abitazioni di tipo civile - Stato conservativo: Normale**

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.800,00/2.400,00**

**BOX: 900,00/1.350,00**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1  
Provincia: MILANO  
Comune: RHO  
Fascia/zona: Centrale/CIMITERO,%20BORSI,%20STAZIONE,%20VOLTA  
Codice zona: B1  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2500	3100	L	10,6	13,2	L
Abitazioni civili	Normale	1800	2400	L	8	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1800	2300	L	7,5	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1750	L	5,8	7,4	L
Box	Normale	900	1350	L	4,3	6,9	L



• **CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.**

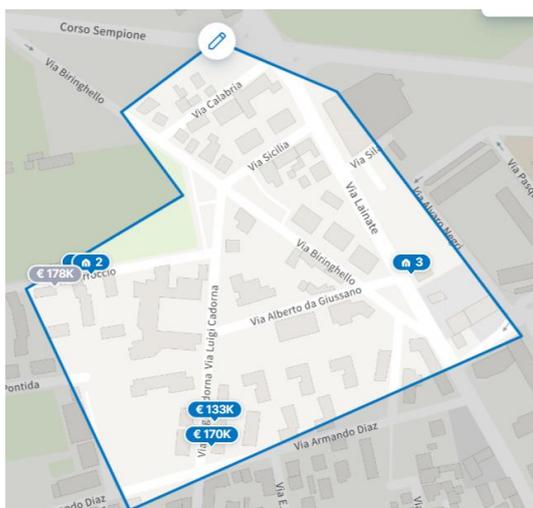
Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano – I semestre 2024. RHO CENTRO COMPRAVENDITA

**Tipologia: Appartamenti ristrutturati**

**Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.600,00/1.900,00**

**BOX a corpo € 18.000,00/24.500,00**

• **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE**



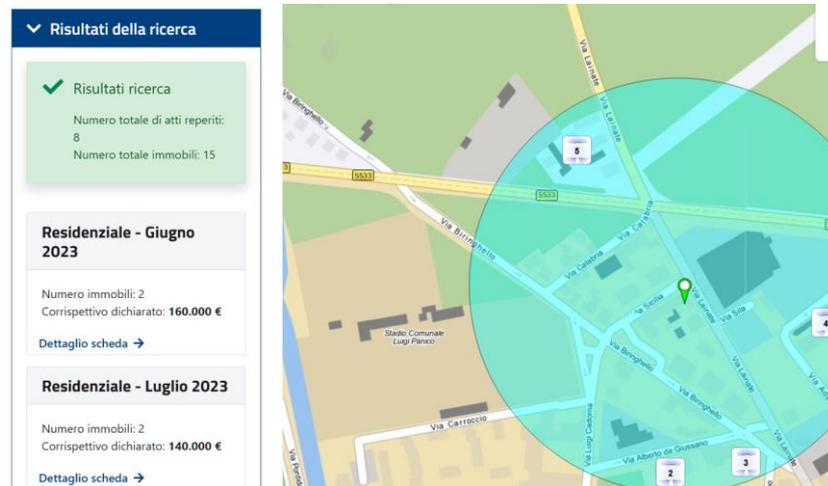
**APPARTAMENTO €/mq. 2.215,82**



**BOX €/mq. 1.299,84**



- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE 8 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI GIUGNO 2023 E GIUGNO 2024 NEL RAGGIO DI m. 200**



**Prezzo venduto €/mq: 2.113,97 APPARTAMENTO**

## 9.2 Fonti d'informazione

TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT - MITULA - CASA IT - FIMAA - FIAIP -Rapporto regionale sul mercato immobiliare residenziale della Lombardia - Il consulente immobiliare del sole 24 ore.

ISTAT prezzi abitazioni IV trimestre 2022. I-II-III\_IV trimestre 2023

Paper Bankitalia living on my own: the impact of the Covid-19 pandemic on housing preferences

Indagine NOMISMA 2023 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2023

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 2° semestre 2018; 1° 2° semestre 2019 -2020 – 2021 – 2022 -2023 - 1° semestre 2024.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2021- 1° 2° semestre 2022- 2023 1° semestre 2024.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 2 2022 – 1e 2 2023 1 2024.

Scenari immobiliari n. 1/2/3 del 2023 – 1/2/24;

BANCA D'ITALIA – Rapporto annuale 2023 n. 3/2023 – L'ECONOMIA DELLA LOMBARDIA – giugno 2023.

## 9.3 Valutazione LOTTO 001



Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO T CORPO A	151,00	€ 1.981,83	€ 299.256,59
AREE ESTERNE A VERDE	20,40	€ 1.981,83	€ 40.429,37
BOX 713 CORPO B	34,00	€ 1.212,74	€ 41.233,16
BOX 715 CORPO C	14,00	€ 1.212,74	€ 16.978,36
Stima sintetica comparativa parametrica			€ 397.897,48
<b>Valore corpo A</b>			<b>€ 339.685,96</b>
<b>Valore Accessori CORPO B - C</b>			<b>€ 58.211,52</b>
Valore complessivo intero LOTTO 001			€ 397.897,48
<b>Valore complessivo LOTTO 001</b>	<b>219,40</b>	<b>1/1</b>	<b>€ 397.897,48</b>

#### 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.

Riduzione del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%) 19.894,87 € - 19.894,87 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: 6.550,00 € - 6.550,00 €

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: - € - €

Costi di cancellazione oneri e formalità: 3.340,00 €

#### **Prezzo base d'asta del lotto 001**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": 291.873,11 €

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": 371.452,60 €**

LOTTO 001	LIBERO	OCCUPATO
CORPO A	€ 316.151,66	€ 248.214,47
CORPO B PERTINENZIALE	€ 39.171,50	€ 30.924,87
CORPO C PERTINENZIALE	€ 16.129,44	€ 12.733,77
<b>TOTALE LOTTO 001</b>	<b>€ 371.452,60</b>	<b>€ 291.873,11</b>

NB: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni 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 dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

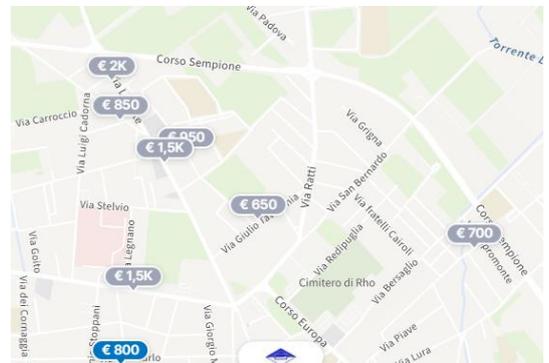
### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione relativo a:

**corpo A – Appartamento mq piano** del 30/06/2021 è stabilito nell'importo di: €/anno 5.400,00 pari a €/mese 450,00 pari a **€/mq/mese 2,980**.

Secondo OMI a Settembre 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 12,00 al mese per metro quadro, con una diminuzione del 1,64% rispetto a Settembre 2023 (€ 12,20 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Rho ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2024, con un valore di € 12,80 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2023: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 11,17 al mese per metro quadro.

€ Prezzo medio affitto (€/m<sup>2</sup>)



Posto che:

- Da analisi delle offerte in zona il prezzo degli immobili simili a quelli oggetto di procedura corrisponde a €/mq/mese 15,31, ed è superiore al canone oggetto di procedura;
- Da interrogazione effettuata presso Agenzia delle entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, il valore di locazione €/mq/mese per la tipologia di immobile oggetto di procedura viene indicato come compreso tra €/mq/mese 8,00 e 10,50;
- L'importo stabilito dal locatore corrisponde a €/mq/mese 2,980.

A seguito di tutto quanto sopra esposto, considerato che il canone di locazione risulta inferiore di oltre 1/3 rispetto ai valori di mercato, è opinione di questo perito considerare il canone relativo al corpo A come CANONE VILE.

### CANONE VILE



## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.

Il termine "comoda divisibilità" è da intendersi come una condizione che consenta la ripartizione dell'unità in più parti tra loro il più possibile equivalenti mediante opere di modesta entità. Viceversa tale condizione non si realizza ove le opere occorrenti siano rilevanti oppure l'unità sia ripartibile in parti eccessivamente diseguali.

DIVISIBILE

## CRITICITA' DA SEGNALARE

CORPO A CANONE AFFITTO VILE

L'IMMOBILE E' POSTO IN VIA LAINATE AL CIVICO 67 MENTRE IN VISURA CATASTALE RISULTA IL CIVICO 31.

---

Il sottoscritto Arch. dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti a mezzo PEC.

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 28/10/2024

l'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

- ALL 1            Certificati anagrafici
- ALL 2            Verifica assenza contratti affitto;
- ALL. 3            Planimetrie catastali dei beni
- ALL 4            Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni  
Note di iscrizione e trascrizione
- ALL. 5            Visura storica catastale dei beni
- ALL 6            Attestazione invii relazione alle parti
- ALL. 7            Titolo di possesso
- ALL. 8            Pratiche edilizie/urbanistiche
- ALL. 9            Verbale sopralluogo



## **RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 001** **IMMOBILE IN VIA LAINATE 67**





