

Tribunale di Milano

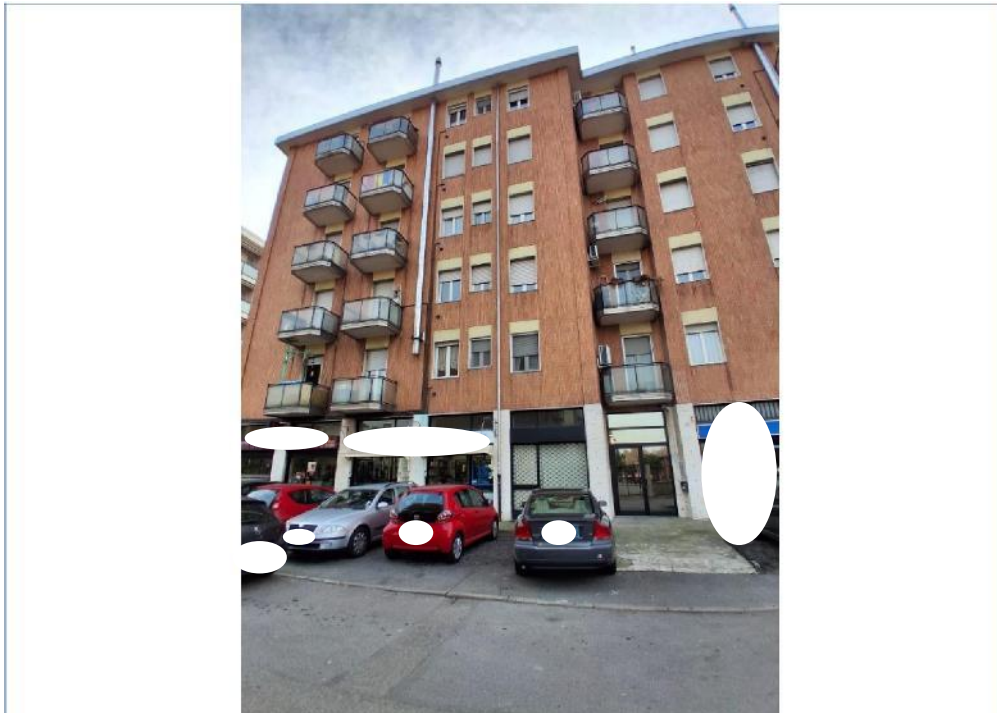
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 295 / 2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa Silvia VAGHI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: 1 unità immobiliare in RHO -Via 1° Maggio 23



INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

Bene in RHO (MI) – Via 1° Maggio, 23

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico], Classe 3, Consistenza 4 vani

Dati Catastali: foglio 17, particella 344, subalterno 44 – Piano 5° - S1

Proprietà: _____, per la quota di 4/6 + n° 2 comproprietari per le quote restanti

Stato occupativo

Al sopralluogo risulta occupato dalla Debitrice eseguita, _____ proprietaria per 4/6

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

(C.F.: _____, e _____ (C.F.: _____), per la quota di 1/6 ciascuno

Prezzo al netto delle decurtazioniDa libero: € **94.300,00**Da occupato: € **66.000,00** (sconta convenzionalmente una riduzione del 30% del valore commerciale)**LOTTO UNICO****(Appartamento con cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Rho (MI) - Via 1° Maggio, 23: appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto (sesto fuori terra) composto da due locali oltre cucina, servizi igienici e un terrazzino + vano pertinenziale di cantina posto al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramenti gravanti sulla quota di 4/6 di piena proprietà (all. 4) dell'immobile di _____, coniugata in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto; ora: stato libero (vedova ed erede per 1/3 della quota di comproprietà -pari a 3/6- del *de cuius*)...
... e sulla quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno (all. 4): _____
 _____ - nubile
 _____ - nubile

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Rho come segue (all. 4):

Intestati: Proprietà 4/6 - Comproprietari: proprietà 1/6 ciascuno:

Dati identificativi: **fg. 17, part. 344, sub. 44**

Dati classamento: categoria **A3** - classe **3** - consistenza **4 vani**

Indirizzo: Via 1° Maggio 23 – 20017 RHO (MI)

Dati derivanti da: visura storica per immobile (**all. 4**)

1.4. Coerenze dell'alloggio (da Nord e in senso orario)

A N stesso mappale, altro subalterno (proprietà di terzi), a E spazi comuni condominiali (giardino), a S spazi comuni condominiali (giardino), a W spazi comuni condominiali (pia-nerottolo d 'accesso)

1.5. Coerenze della cantina (da Nord e in senso orario)

A N corridoio comune d'accesso, a E proprietà di terzi, a S spazi comuni condominiali (giardino), a E proprietà di terzi

1.6. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione : nessuna discrepanza

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Rho (MI)

Zona: semicentrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona:

- supermercati, sportelli bancari, scuola superiore (Liceo) e luoghi per il culto nel raggio di poche centinaia di metri
- principali collegamenti pubblici di superficie: a circa 1000 ml. stazione MM - linea 1 - fermata Rho Fiera
- collegamento alla rete stradale: a circa 3,8 Km svincolo A/4 autostrada Torino-Trieste, a 500 ml. la S.P. 150 e a circa 3 km. la SS 133 che collega Rho con Pero e Milano
- Ospedale di circolo a circa 250 ml.
- Parco di Villa Burba a circa 800 ml.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (v. copertina): edificio di 6 piani fuori terra oltre ad un piano interrato, costruito nell'anno 1963

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: tessere color mattone a vista con cornici delle finestre intonacate e tinteggiate color giallo paglia;
- accesso: cancello in ferro e vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in pietra naturale;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente



- impianto citofonico: presente
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo economico, posta al piano quinto, composta da ingresso, soggiorno-pranzo, camera, cucina abitabile, bagno-wc e un terrazzino coperto

Un vano cantina al piano interrato

Appartamento:

- esposizione: doppia (S-W);
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni fino ad h porta;
- pavimenti: in graniglia nel corridoio e nei locali, in quadrotte di ceramica in cucina e nel bagno;
- infissi esterni: in legno con maniglie in alluminio; tapparelle in legno con avvolgibile a cassonetto
- porta d'accesso: in legno, non blindata;
- porte interne: in legno, tinteggiato naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: a termosifoni, centralizzato ;
- acqua calda sanitaria: idem c.s.;
- servizio igienico: bagno attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,70;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri, non ben mantenuto; presenza di infiltrazioni d'acqua, con distacchi della tinteggiatura e sfarinamento dell'intonaco, al plafone della cucina

Cantina:

- porta d'accesso: lignea;
- pavimento: in battuta di cemento;
- pareti: intonacate al rustico e imbiancate.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona è posta in area semicentrale della cittadina di Rho, ha carattere prevalentemente residenziale, con compresenza di alcune supersiti botteghe artigianali. L'elemento qualificante del quartiere è la vicinanza del Parco di Villa Burba e di numerosi edifici commerciali, culturali e religiosi. La dotazione di servizi è completata dalla vicinanza di edifici scolastici (Liceo) e dell'Ospedale di circolo.

2.5. - Certificazioni energetiche

L'appartamento non risulta ancora censito al Catasto energetico

2.6. - Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna Certificazione di conformità degli impianti



2.7. - Certificazioni di idoneità statica

Non risultano Certificazioni di idoneità statica

3 STATO OCCUPATIVO

3.3. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 22/09/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è rinvenuta la presenza della Debitrice esecutata, ..., che ha dichiarato di occuparlo direttamente (**all. 1**).

3.4. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali danti causa

3 PROVENIENZA (**all. 3**)

4.1. Attuali proprietari (**all. 4**)

- per la quota di 3/6 dal 16/11/2006 in forza di Atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Riccardo Ivaldi rep. nn. 230523/11587. ai nn. reg. gen. 176411 - reg. part. 91762. Per la quota di 1/6 in forza di Atto di successione (Registro Particolare 101540 - Registro Generale 153398 - Pubblico ufficiale MILANO II ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA - Repertorio 275435/88888 del 10/12/2019) in morte del coniuae (comproprietario per 3/6) nato a , deceduto il , Atto presentato il 21/09/2019 da , e registrato al Num. 275435 Volume 88888, con TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/11/2025 - Registro Particolare 109559 - Registro Generale 159847 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO - Repertorio 3931 del 19/06/2025 (Accettazione tacita di eredità)
- per la quota di 1/6 - in forza di Atto di successione, ecc. (idem c.s.)
- per la quota di 1/6 - in forza di Atto di successione, ecc. (idem c.s.)

4.2. Precedenti proprietari

4.3.1. Al ventennio il bene era intestato a (**all. 4**):

- dal 17/11/2005 al 10/11/2006 Diritto di proprietà per 1/11
- 17/11/2005 al 10/11/2006 Diritto di proprietà per 1/11
- 17/11/2005 al 10/11/2006 Diritto di proprietà per 1/11
- 17/11/2005 al 10/11/2006 Diritto di proprietà per 1/11
- 17/11/2005 al 10/11/2006 Diritto di proprietà per 1/11
- dal 17/11/2005 al 10/11/2006 Diritto di proprietà per 1/11



- 03/08/1952 dal 17/11/2005 al 10/11/2006 Diritto di proprietà per 1/11
- dal 17/11/2005 al 10/11/2006 Diritto di proprietà per 1/11
- dal 17/11/2005 al 10/11/2006 Diritto di proprietà per 1/11
- dal 17/11/2005 al 10/11/2006 Diritto di proprietà per 1/11
- 17/11/2005 al 10/11/2006 Diritto di proprietà per 1/11

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni

ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/2006 - Registro Particolare 44076 Registro Generale 176412 Pubblico ufficiale IVALDI RICCARDO Repertorio 230524/11588 del 10/11/2006: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE CONTRO del 10/09/2014 - Registro Particolare 13746 Registro Generale 80540 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 122 del 01/02/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2023 - Registro Particolare 41404 Registro Generale 59377 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 6719 del 25/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in RHO (MI)

5.1.2. Misure Penali

Nessuna

5.1.3. Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Non risultano convenzioni matrimoniali di alcun genere.

Sussiste, ex art. 540 comma 2 C.C., il diritto di abitazione del coniuge superstite,

5.1.4. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Nessuno

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

5.2.1 Pignoramenti

Pignoramento notificato in data 08/03/2023 contro _____ per la quota di 4/6 del diritto di piena proprietà e contro _____ (notificato in data 08/03/2023) e _____ (notificato in data 10/03/2023) per la quota di 1/6 ciascuno del diritto di piena proprietà, in favore di _____ (C.F.: _____)

Trascrizione contro del 03/05/2023 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Milano 2 - Reg. Part. 59377 / Reg. Gen. 41404

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO



L'immobile è amministrato dallo Studio SEAGESTIONI, con sedi in MILANO – Viale Certosa, 218 e in RHO – Corso Europa, 161 - email: segreteria@seagestioni.it - PEC: seagestioni@pec.seagestioni.it - Tel. 02-9309709, che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 5)** :

Millesimi di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata: Millesimi Proprietà: 20,18 su 1000 - Millesimi Riscaldamento: 32,50 su 985,285 - Millesimi Ascensore: 32,63 su 1000

6.3. Spese di gestione condominiale (all. 6)

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° maggio al 30 aprile

Spese ordinarie annue di gestione unità immobiliare *de qua*: circa € 2.300,00 annue

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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'esecutata 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.

6.4. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.5. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare, regolarmente assentito con Licenza edilizia ex lege 1150/1942, è iniziata prima del 1967, precisamente nel 1962/63.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Rho in TUC (Tessuto Urbano Consolidato) – A (Ambiti prevalentemente residenziali), zona normata dall'art. 21 delle NTA **(all. 7)** e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è pertanto conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Rho (MI) :

Non risultano pratiche edilizie relative all'u.i. in questione

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

7.3. Conformità catastale:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.



8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

- La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue: I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm.; per quanto riguarda la fattispecie (immobili facenti parte di un condominio) **non sono state considerate** le superfici relative a:
 - scale, pianerottoli e ballatoi comuni
 - aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
 - locali di sorveglianza;
 - stradine private di accesso all'edificio;
 - locali tecnici o locali di deposito comuni;
 - sala riunione condominiale;
 - spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavevi, ecc...)
 - giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.
- La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene **arrotondata al metro quadrato**; la superficie commerciale dell'appartamento assomma a mq. 62, quella della cantina assomma a sua volta a mq. 4, considerata per ¼ ai fini del computo della superficie commerciale dell'intera u.i.; superficie commerciale complessiva mq. 63 La superficie commerciale dell'appartamento è stata ottenuta sommando:
 1. la superficie dei **vani principali** e dei vani **accessori a servizio diretto** dell'immobile;
 2. la superficie di **balconi, terrazzini** e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, calcolata nella misura:
 - del 30%, fino a metri quadrati 25, se le pertinenze sono **comunicanti**, come nella fattispecie, con i vani principali (terrazzino)
 3. la superficie delle **pertinenze** esclusive di servizio calcolata nella misura:
 - del 25%, se **non comunicanti**, come nella fattispecie (cantina)

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione



- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Primo semestre 2025 –**
- **Agenzie immobiliari locali: RE-MAX, affiliati TECNOCASA**

Valori relativi

Periodo: Primo semestre 2025

Comune: RHO (MI)

Zona: Centrale/CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA

Valore mercato: prezzo min. €/mq 1.350,00/ prezzo max. €/mq 1.800/mq

(Valore di locazione: prezzo min. €/mq. 6,00 - prezzo max. 8,1 €/mq x mese)

Appare opportuno, a parere dello scrivente, assumere nella fattispecie un **valore intermedio tra il minimo e il massimo** suindicati in considerazione degli elementi limitativi del valore dell'u.i.: cioè, della scarsa manutenzione, della distribuzione banale e non ottimale dei vari locali, con evidenti sprechi negli spazi connettivi, e della ridotta superficie della camera da letto. Sono per contro elementi incrementativi del valore dell'u.i. la luminosità, l'esposizione ottimale (S-E) e il piano alto servito da ascensore condominiale

9.3. Valutazione

Descrizione	Categoria catastale	Sup. commerciale	Valore	Valore complessivo
	immobile		mq.	
Abitazione economica	A3	mq. 63,00	€ 1.575,00	€ 99.225,00

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

Pertanto avremo:

€ 99.225,00 – 5% = **€ 94.263,75. arrotondabili in € 94.300,00**

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare a destinazione residenziale non appare in alcun modo "comodamente divisibile".

CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sussiste alcuna criticità degna di segnalazione, a prescindere dall'opportunità di porre urgentemente rimedio alle cause delle copiose infiltrazioni d'acqua riscontrate nella cucina dell'u.i. in oggetto

Il sottoscritto Dott. Arch. Carlo Maria Buttini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'Esecutata a mezzo posta ordinaria.



Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano, li 03/03/2026

I'Esperto Nominato
(Dott. Arch. Carlo Maria Buttini)

ALLEGATI

1. Verbale di accesso 20.01.2026
2. Fotografie
3. Atti di provenienza e planimetria catastale
4. Visura attuale e visura storica
5. Comunicazione dell'Amministratore e Regolamento condominiale
6. Ultimo rendiconto Spese condominiali
7. Normativa urbanistica
8. Ispezioni ipotecarie
9. "Copia privacy" dell'Elaborato peritale