



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



con avv.
contro: **OMISSIS**

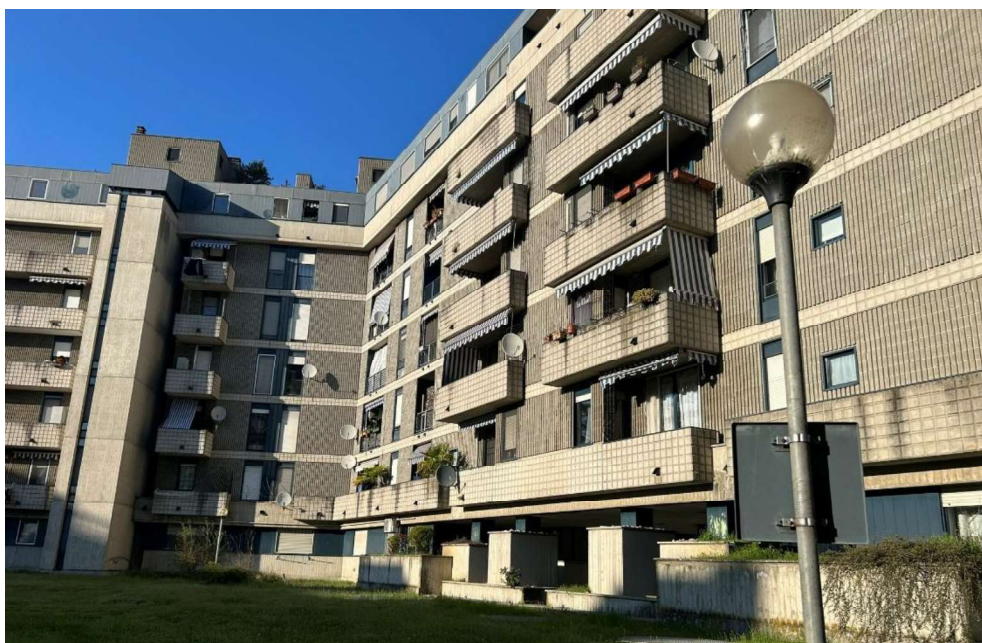
R.G.E. 103/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa**
UDIENZA DEL 06.05.2025 ore 10.30

Custode: avv.

RELAZIONE DI STIMA-VERSIONE PRIVACY

LOTTO UNICO in RHO (MI) VIA LUIGI CAPUANA n. 56 Scala 1 Piano S1 - 1





INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in RHO (MI) VIA LUIGI CAPUANA n. 56 Scala 1 Piano S1 - 1

Categoria: **A/2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: **Foglio: 5 Particella: 35 Sub.: 4**

Corpo B

Beni in (MI) RHO (MI) VIA LUIGI CAPUANA n. 56 Scala 1 Piano S1

Categoria: **C/6** [BOX]

Dati Catastali: **Foglio: 5 Particella: 35 Sub.:137**

Stato occupativo

al sopralluogo libero da cose e persone

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 144.615,81

da occupato: € 114.170,37



LOTTO 001

(Appartamento mq 73 con cantina e box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di RHO (MI) VIA LUIGI CAPUANA n. 56 Scala 1 Piano S1 - 1 appartamento ad uso abitazione posto al piano 1 composto da 3,5 locali oltre servizio e 2 balconi, 1 vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- **1/1 OMISSIS** nata a OMISSIS

██

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: Proprietà

- **1/1 OMISSIS** nata a OMISSIS

dati identificativi: **Foglio: 5 Particella: 35 Sub.: 4**

dati classamento: Categoria **A/2**, Classe 4; Consistenza 4,5 v; Superficie Catastale Totale mq 73- Totale escluse aree scoperte mq 71; RC. €. 662,36; sez Urbana.

Indirizzo: RHO (MI) VIA LUIGI CAPUANA n. SNC Scala 1 Piano S1 - 1

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

Partita: 5842

1.4. Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: altra UI/cortile comune/vano scala – altra UI/ cortile comune.

della cantina - da nord a sud in senso orario: corridoio/altra UI/corridoio/altra UI.

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

In Comune di RHO (MI) VIA LUIGI CAPUANA n. 56 Scala 1 Piano S1 1 box al piano seminterrato.

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- **1/1 OMISSIS** nata a OMISSIS

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: Proprietà

- **1/1 OMISSIS** nata a OMISSIS

dati identificativi: **Foglio: 5 Particella: 35 Sub.: 137**

dati classamento: Categoria **C/6**, Classe 7; Consistenza 14 mq; Superficie Catastale Totale mq 14; RC. €. 86,76; sez Urbana.

Indirizzo: RHO (MI) VIA LUIGI CAPUANA n. SNC Piano S1

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

Partita: 5842

1.8 Coerenze

del box: - da nord a sud in senso orario: altra UI/corsello/altra UI/parte comune.

1:9 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 (MI) VIA LUIGI CAPUANA n. 56 Scala 1 Piano S1 - 1- Fascia/zona: **Periferica/RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE LUCERNATE - FIERA - Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Ville e villini.**

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e 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 9 RHO FS – 528 RHO-PERO-MI Cimitero MAGGIORE – Z 618 RHO-ARLUNO

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A50 RHO

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in RHO (MI) VIA LUIGI CAPUANA n. 56 all'interno del quartiere STELLANDA area di rigenerazione urbanistica di qualità, a ridosso del parco del basso Olona, di fronte alle scuole, zona periferica del comune, immersa nel verde, Il quartiere è caratterizzato da un'edilizia residenziale a villette contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

COMPLESSO DENOMINATO "CENTRO RESIDENZIALE EUROPA 3" IN VIA CAPUANA N. RI 54,56,58 e precisamente nell'edificio denominato "RESIDENZA CEDRI" al civico 56. Ampio complesso residenziale di recente costruzione con giardini interni e spazi sociali comuni di 6 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 80 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: cls a vista e klinker;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: doppio fino al piano interrato;
- portineria: presente.

condizioni generali dello stabile: BUONE.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

UNITÀ RESIDENZIALE MQ 73 con accessori

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale l'edificio di cui l'unità è parte è posto lungo la via con affaccio (NSEO) anche verso il giardino interno. L'immobile insiste in un agglomerato urbano poco edificato, la collocazione urbanistica e geografica è a ridosso del parco del basso Olona e del complesso scolastico né accentua le situazioni di traffico nelle ore di punta.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 3,5 vani comunicanti con servizio.

Appartamento piano 1 con doppio ascensore, composto da ingresso su soggiorno, angolo cottura 2 camere 1 bagno 2 balconi. Doppia esposizione est-ovest su giardini condominiali.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Un box al piano seminterrato.



Corpo A:

Appartamento mq. 73 n. 18

- esposizione: doppia;
 - 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;
 - pavimenti: in gres porcellanato, in ceramica nel bagno;
 - infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi. Tapparelle in plastica ad innalzamento manuale. Tende sa sole;
 - porta d'accesso: blindata;
 - porte interne: in legno a battente;
 - imp. citofonico: presente;
 - imp. elettrico: sotto traccia;
 - imp. idrico: sottotraccia;
 - imp. termico: centralizzato a termosifoni in ghisa SENZA termovalvole;
 - acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas;
 - servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
 - impianto di condizionamento: non presente;
 - altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: DISCRETE.

Cantina mq 3 n. 3112

- porta d'accesso: in ferro con sopraluce aperto, areata;
 - pavimento: battuto di cemento;
 - pareti e plafone: blocchetti di cls;
 - IE a vista.
- condizioni generali della cantina: BUONE.

Corpo B

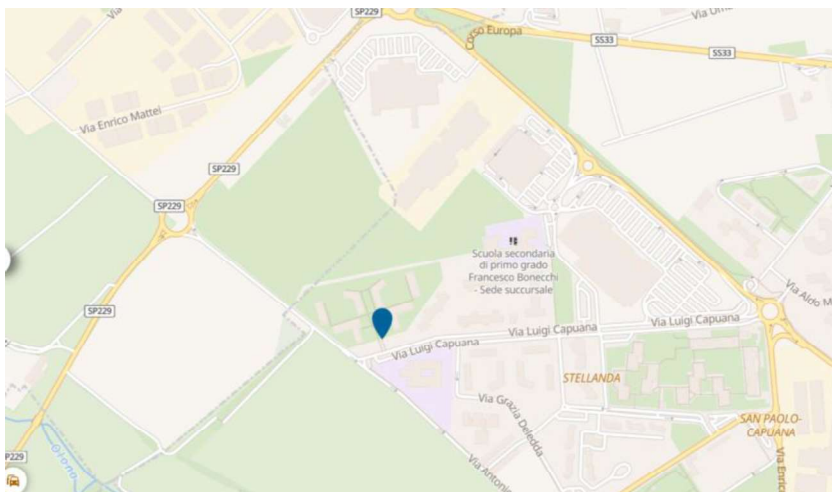
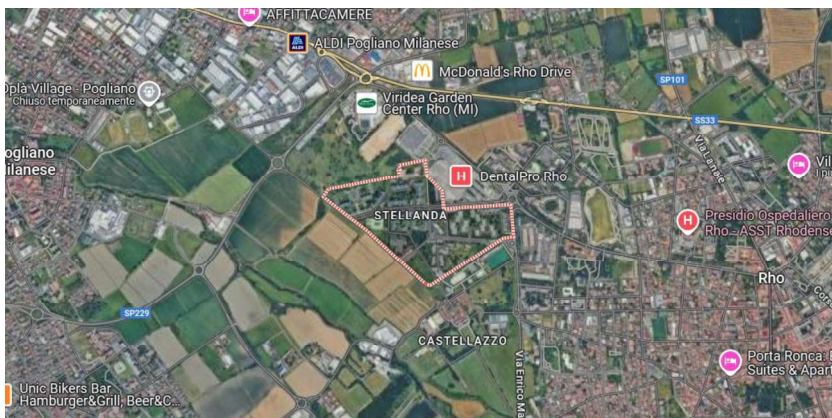
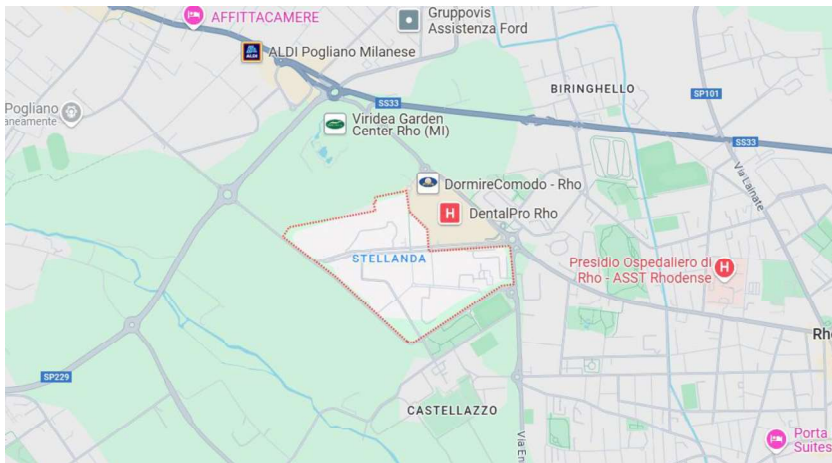
Box mq. 14 n.143

- pareti: in blocchetti di cls;
- pavimenti: resina;
- porta d'accesso: portellone in ferro ad apertura manuale.
- IE a vista.



condizioni generali del box: DISCRETE.

2.4. Breve descrizione della zona



Rho è uno dei centri abitati più antichi della Lombardia è un comune italiano di 50 831 abitanti



della città metropolitana di Milano in Lombardia.

Rho è caratterizzata da una forte densità di industrie, nonché dal nuovo quartiere fieristico della città di Milano. 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, il complesso progettato dall'architetto Massimiliano Fuksas è costituito da otto padiglioni che mettono a disposizione un totale di 345.000 metri quadrati lordi espositivi coperti e sessantamila all'aperto. In un'area adiacente a quella del polo espositivo di Fieramilano si è svolta la manifestazione di Expo 2015 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 popolazione straniera è pari a circa il 12 % della popolazione.

Dal 1996, tutti gli anni a ottobre si svolge il Palio di Rho, manifestazione nata in ricordo della vita medievale rhodense.

Il comune di Rho conta ufficialmente quattro frazioni, elencate all'interno dello statuto comunale:

Lucernate: abitato situato a sud del fiume Olona e della ferrovia, in prossimità della zona dei fontanili. Si trova a 151 m di altitudine e ci abitano circa 2 200 persone.

Mazzo, detto anche Mazzo Milanese: popolosa frazione nella parte orientale del territorio, confina a sud con la Fiera di Milano e a est con i comuni di Arese e Bollate. Fu comune autonomo fino al 1928. Si trova a un'altitudine di 153 m s.l.m. e raggiunge 5 400 abitanti.

Passirana: frazione dislocata al nord del territorio comunale e confinante con i comuni di Arese e Lainate; fu frazione di quest'ultimo fino al 1928, quando venne aggregato a Rho. È a 162 m di altitudine e comprende circa 3 500 abitanti.

Terrazzano: paese localizzabile a nord-est, presso lo svincolo A4-A50 (barriera di pedaggio di Terrazzano sulla Tangenziale Ovest) e confinante anch'essa con Arese. Si trova a 158 m s.l.m. e conta poco meno di 2 800 abitanti.

Vi sono poi altre tre località:

Biringhello: località posta a nord-ovest del territorio comunale, verso Barbaiana e oltre il Sempione.

Castellazzo: modesto abitato ad ovest del territorio comunale, in corrispondenza della Villa Scheibler-Simonetta; nelle sue vicinanze, a nord, sorge il moderno quartiere periferico di **Stellanda**.

Pantanedo: piccolo centro a sud di Mazzo, a 152 m s.l.m., conta un solo cascinale abitato, ma è circondato da alcune fabbriche che ne caratterizzano l'ambientazione di zona industriale.



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.

Si sviluppò in seguito l'industria, tra cui spicca il salumificio Citterio, il Cottonificio 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. Durante il primo decennio del Novecento sorsero a Rho anche gli impianti di due grandi industrie chimiche,

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 ed è servita dai treni delle Linee S del Servizio ferroviario suburbano di Milano: S5 (Varese-Pioltello-Treviglio), S6 (Novara-Pioltello-Treviglio), S11 (Chiasso-Milano Porta Garibaldi-Rho)

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)[33] è attiva la stazione di Rho Fieramilano della Linea M1, collegata tramite sottopassi pedonali alla stazione ferroviaria di Rho Fiera.

2.5. Certificazioni ene103/2023fiche (in all.)

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1518200004215 del 27/01/2015 classe Energetica "F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 148,63 kWh/m²a.

APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

presente

2.7. Certificazioni di idoneità statica

NP



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19/03/2025, si è rinvenuto il debitore esecutato che ha dichiarato il bene libero da cose e persone.

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale non risulta esistere alcun Contratto di locazione

Immobile da considerarsi **LIBERO ai fini del decreto di trasferimento.**

3.2. Esistenza contratti di locazione

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

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari dal 06/05/2019

- 1/1 OMISSIS nata a OMISSIS

proprietà per la quota di 1/1 dal 06/05/2019

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. OMISSIS Repertorio 27594/20037 del 06/05/2019 in Milano;

Registrato a Milano 1 il 07/05/2019 n. 15233 1T;

trascritto a Milano 2 in data 07/05/2019 - Registro Particolare 37465 Registro Generale 57286

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: ½ OMISSIS – ½ OMISSIS

Prezzo: € 180.000,00

Prima casa

4.2. Precedenti proprietari dal 22/04/2004 al 06/05/2019

- ½ OMISSIS nata a OMISSIS
- ½ OMISSIS nato a OMISSIS

Corpo A sub 4, per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. OMISSIS Repertorio 25250/5754 del 22/04/2004 in Milano;

Trascritto a Milano 2 il 27/04/2004 - Registro Particolare 28441 Registro Generale 57047.

A favore: ½ OMISSIS – ½ OMISSIS

Contro: ½ OMISSIS – ½ OMISSIS



Relativamente al solo corpo A – sub. 4

Prezzo €. 112.000,00

Corpo B sub 137 per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. OMISSIS Repertorio 25250/5754 del 22/04/2004 in Milano;

Trascritto a Milano 2 il 27/04/2004 - Registro Particolare 28442 Registro Generale 57048.

Relativamente al solo corpo B – sub. 137

Prezzo €. 13.000,00

A favore: ½ OMISSIS – ½ OMISSIS

Contro: 1/1 OMISSIS

AL VENTENNIO dal 16/02/1999 al 22/04/2004 RELATIVAMENTE AL CORPO A SUB 4

- ½ OMISSIS Nato il OMISSIS
- ½ OMISSIS Nata il OMISSIS

per acquisto con atto in autentica Notaio Dott OMISSIS Repertorio 158805 del 16/02/1999 in Milano;

trascritto a Milano 2 il 17/02/1999 - Registro Particolare 9515 Registro Generale 13194

A favore: ½ OMISSIS – ½ OMISSIS

Contro: 1/1 OMISSIS

AL VENTENNIO dal 25/07/1990 al 22/04/2004

- 1/1 OMISSIS

per acquisto con atto in autentica Notaio Dott OMISSIS in Roma (RM) Rep 33815 Racc 8701 del 25/07/1990;

Registrato a Roma (RM) il 03/08/1990 n. 41596 1V;

trascritto a Milano 2 il 14/08/1990 RG 69534 RP 50593.

Rettificato per omessa indicazione dei dati catastali con atto in autentica Notaio Dott OMISSIS in Milano, il 28/07/2004 Rep 192362 Racc 16824;

Registrato a Milano il 04/08/2004 n. 100975 S2;

trascritto a Milano 2 il 04/08/2004 RG 119366 RP 61570.

A favore: 1/1 OMISSIS

Contro: 1/1 OMISSIS

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio OMISSIS in Milano alla data del



15/03/2023, 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 16/04/2025 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

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

nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuna

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 06/05/2019

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio OMISSIS Repertorio 27595/20038 del 06/05/2019 in Milano (MI);

Registrata a Milano 1 il 07/05/2019 n. 15234 1T;

Iscritta a Milano 2 il 07/05/2019 - Registro Particolare 10368 Registro Generale 57288

a favore 1/1 BANCA OMISSIS

contro 1/1 OMISSIS

Importo ipoteca €. 270.000,00 di cui €. 135.000,00 di capitale, durata del vincolo 25 anni al termine delle rate del mutuo.

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

- **Trascrizioni**



- **Pignoramenti**

Pignoramento del 19/12/2022

TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 34200 del 19/12/2022 derivante da DECRETO INGIUNTIVO
trascritto a Milano 2 il 08/02/2023 - Registro Particolare 11044 Registro Generale 16507
contro 1/1 OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà
in favore di 1/1 CONDOMINIO
Per € 5.958.62 Oltre spese ed interessi

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.

Eventuali note/osservazioni: nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio EPIFANI che NON ha fornito le informazioni richieste.

Non si è in grado, non avendo ricevuto informazioni al riguardo da parte dell'esecutato, di indicare gli importi medi annuali a carico delle unità nè di indicare eventuali problematiche/interventi di manutenzione necessitanti. Pertanto la scrivente, ritiene applicare, nel caso di specie, in via prudenziale, un abbattimento del valore del 1%.

Sarà cura dell'esperto nominato integrare la perizia di queste informazioni eventualmente sopraggiunte prima dell'udienza 569.

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.

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NP

6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili (L. 13/1989)



ADATTABILE

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di RHO approvato con delibera CC n. 12 del 01/04/2021.

Edificato in PPE con obbligo di comparto edificatorio lottizzazione Stellanda PRG 80/82 – LOTTIZZAZIONE STELLANDA VIGENTE.

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI. INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ESITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA (art. 22).

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA BASSA.

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

- CONCESSIONE EDILIZIA C 90/83 LOTTIZZAZIONE STELLANDA
- Autorizzazione di Abitabilità 16/01/1989

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ADATTABILE

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme**

L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.

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)

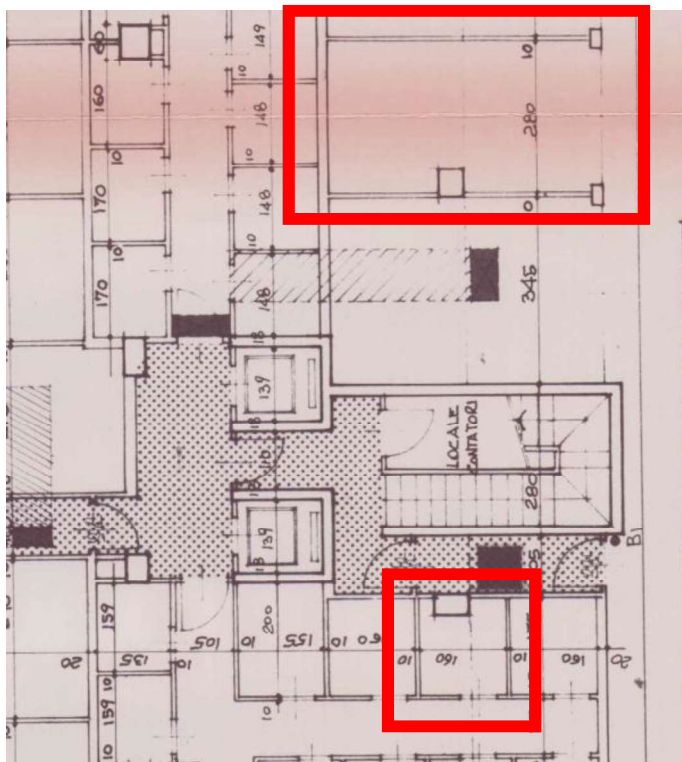
La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi



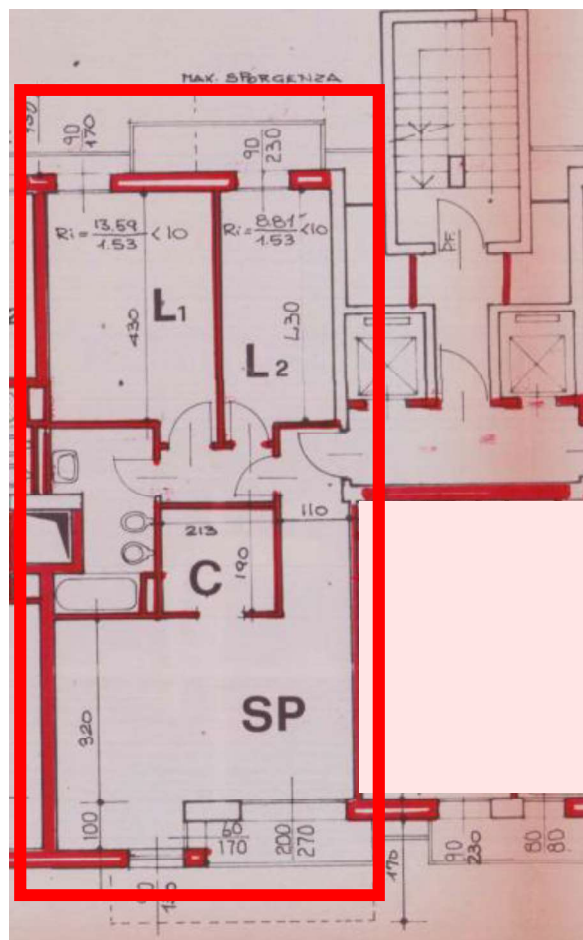
o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. 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 ragguagliare 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 1	sup lorda di pavimento	73,00	1	73,00
BALCONI	sup lorda di pavimento	6,50	0,35	2,28
CANTINA	sup lorda di pavimento	2,80	0,35	0,98
BOX	sup lorda di pavimento	14,28	1	14,28
TOT		96,58		90,54

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 %, influente ai fini della stima.) Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.



PIANTA CANTINA E BOX



PIANTA APPARTAMENTO

STRALCIO PLANIMETRIA

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 era seguita una stabilizzazione dei prezzi. Nel 2018 La Lombardia si confermava come il primo mercato immobiliare d'Italia. Nel 2020 le transazioni a Milano calarono del 15,4 per cento a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 si rese 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, tornarono 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 2023. 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.. 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 e 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 2024 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 al primo trimestre 2023 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 prevedeva 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.

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.

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 €/m².

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 €/m² 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 €/m² e 3.665 €/m².

Tra le città della città metropolitana, quella con le quotazioni immobiliari più convenienti per gli appartamenti è San Colombano al Lambro (960 €/m²), mentre raggiunge le quotazioni più elevate Milano (5.020 €/m²). 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.

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.

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, Ghisolfi, Lucernate, Passirana, Terrazzano. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Mazzo con oltre 172 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 1.446 annunci immobiliari, di cui 1.025 in vendita e 421 in affitto, con un indice complessivo di 28 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 1.625 €/m² e 2.410 €/m² per la compravendita e tra 7,3 €/m² mese e 11 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.215 €/m²) è di circa il 5% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.355 €/m² ed è anche di circa il 38% inferiore alla quotazione media provinciale (3.635 €/m²).

Le quotazioni a Rho sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.580 €/m² e 2.865 €/m².

Rho ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.215 €/m², quindi circa il 34% in meno rispetto ai prezzi medi a Viareggio (LU) e circa il 239% 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 (1.860 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Ghisolfi (2.500 €/m²).

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 €/m²), mentre al contrario la zona D1 (RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE LUCERNATE - FIERA) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.625 €/m²).

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d' immobili in vendita a Rho mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente stabili (+0,65%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata 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 monolocali: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 9% negli ultimi 3 mesi. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da uffici: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 8% negli ultimi 3 mesi.

zona ▲	vendita	affitto	annunci
Ghisolfi	€ 2.500 /m ²	€ 11,5 /m ² mese	150+
Lucernate	€ 2.150 /m ²	€ 13,1 /m ² mese	300+
Mazzo	€ 2.400 /m ²	€ 11,2 /m ² mese	~100
Passirana	€ 1.850 /m ²	€ 13,6 /m ² mese	150+
Terrazzano	€ 2.250 /m ²	-	~100



tipologia ^	vendita	affitto	var. % 3 mesi
appartamento	€ 2.200 /m²	€ 13 /m² mese	+0,88% ↗
attico	€ 2.550 /m²	€ 12,1 /m² mese	+1,74% ↗
bivano	€ 2.200 /m²	€ 13,4 /m² mese	+1,07% ↗
casa indipendente	€ 2.250 /m²	€ 13,2 /m² mese	+0,56% ↗
casa semindipendente	€ 2.300 /m²	€ 11,6 /m² mese	+3,82% ↗
mansarda	€ 2.500 /m²	-	-4,68% ↘
monolocale	€ 2.650 /m²	€ 15,4 /m² mese	+9,31% ↗
quadrivano	€ 2.100 /m²	€ 11,6 /m² mese	+1,35% ↗
trivano	€ 2.150 /m²	€ 11,6 /m² mese	+0,13% ↗

Quotazioni immobiliari nel comune di Rho

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Rho. Il periodo di riferimento è Marzo 2025.



Vendita

2.353 €/m²

da 1.892 €/m² a 2.695 €/m²

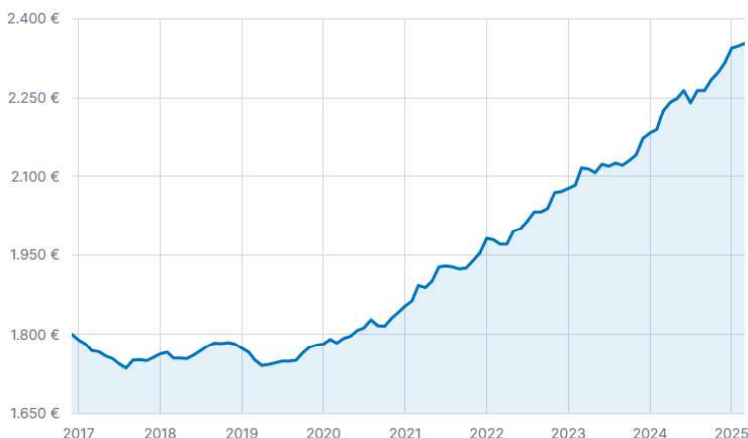


Affitto

12,36 €/m²

da 10,35 €/m² a 14,30 €/m²

A Marzo 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.353 al metro quadro, con un aumento del 5,71% rispetto a Marzo 2024 (2.226 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Rho ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2025, con un valore di € 2.353 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Maggio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.107 al metro quadro.



Nel corso del mese di Marzo 2025, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Rho è stato più alto nella zona Centro, con € 2.695 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona Passirana - Biringhello con una media di € 1.892 al metro quadro. Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Rho è stato più alto nella zona Mazzo - Pantanedo, con € 14,30 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona Lucernate con una media di € 10,35 al mese per metro quadro.



Zone	Vendita(€/m²)	Affitto(€/m²)
Centro	2.695	13,77
San Martino - Ghisolfi	2.378	10,68
Mazzo - Pantanedo	2.407	14,3
Passirana - Biringhello	1.892	12,42
San Pietro - Pace	2.434	12,2
San Giovanni	2.045	11,24
San Carlo - San Paolo	2.482	11,66
Terrazzano	2.044	11,88
Stellanda - Castellazzo	1.993	12,21
Lucernate	2.400	10,25

IL VALORE DEFINITO DA QUESTO PERITO VIENE COMPUTATO DALL'INTERPOLAZIONE LINEARE DI TUTTI I DATI RACCOLTI APPLICATI TUTTI I PARAMETRI CORRETTIVI E DI ALLINEAMENTO ALL'IMMOBILE OGGETTO DI ANALISI.

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

**Provincia: MILANO Periferica/RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE
LUCERNATE – FIERA. Tipologia Prevalente: Ville e Villini**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: RHO

Fascia/zona: Periferica/RHO%20PERIFERIA,%20PASSIRANA,%20TERRAZZANO,%20MAZZO%20MILANESE%20LUCERNATE%20-%20FIERA

Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2500	L	9,9	12,8	L
Abitazioni civili	Normale	1600	1950	L	7,2	9,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1600	L	5,5	7,2	L
Box	Normale	750	1250	L	4	6,3	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: **Anno 2024 - Semestre 2** -

Tipologia: Abitazioni di tipo civile - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.600,00-1.950,00

BOX: Valore Mercato (€/mq) Min Max 750,00-1.250,00



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

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano – II semestre 2024.**

Tipologia: Appartamenti recenti

Valore Mercato (€/mq) Min Max 1.150,00/1.500,00

Tipologia: BOX

Valore Mercato a corpo Min Max €. 12.000,00/15.500,00

- **BORSINO IMMOBILIARE**

 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi	 Quotazioni Box & Posti auto
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto
 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 2.073	Valore medio Euro 2.344	Valore massimo Euro 2.615
 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
Valore minimo Euro 1.778	Valore medio Euro 2.010	Valore massimo Euro 2.241
 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 1.454	Valore medio Euro 1.538	Valore massimo Euro 1.622

Zona **Rho Periferia, Passirana, Terrazzano, Mazzo Milanese Lucernate Fiera**

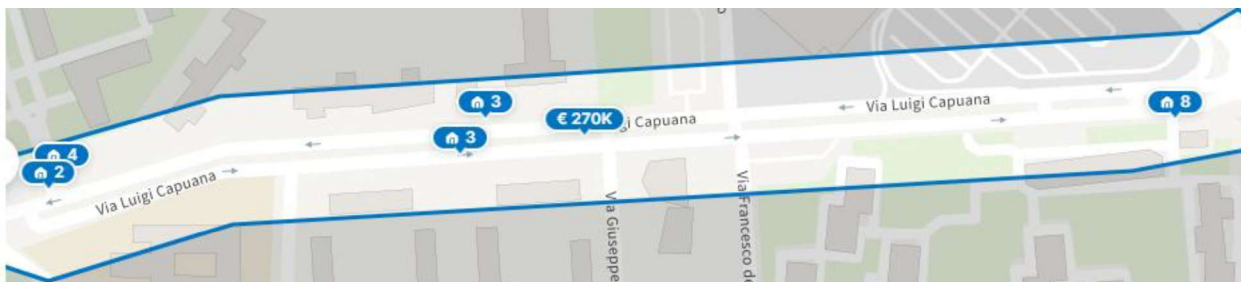
Posizione Zona semiperiferia - **Tipologia Prevalente** Ville e Villini

Abitazioni in stabili di fascia media. Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona



VALORE MEDIO: €. 2.010,00

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



€/mq. 2.100,93

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



Prezzo venduto €/mq: 1.678,75

ZONA AD ALTA INTENSITA' DI TRANSAZIONI. ALTO LIVELLO DI COMMERCIALIZZABILITA' PER IMMOBILI SIMILI.

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 2024 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2024

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° 2° 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° 2° semestre 2024.



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

Rapporto 2024 sul mercato immobiliare commerciale. Presentato il Rapporto 2024 sul mercato immobiliare commerciale nel corso del convegno "NELLA TERRA DI MEZZO – Negozi e centri commerciali: la rotta di operatori, prodotti, mercato e società verso l'autenticità" organizzato da Scenari Immobiliari in collaborazione con Svicom.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO 1	73,00	€ 1.774,54	€ 129.541,38
BALCONI	2,28	€ 1.774,54	€ 4.037,08
CANTINA	0,98	€ 1.774,54	€ 1.739,05
BOX	14,28	€ 1.184,15	€ 16.909,66
Stima sintetica comparativa parametrica del lotto	90,54		€ 152.227,16
Valore corpo	75,28		€ 133.578,46
Valore Accessori	15,26		€ 18.648,71
Valore complessivo intero	90,54		€ 152.227,16
Valore complessivo diritto e quota	90,54	1	€ 152.227,16

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 di valore dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. G.E. 5%	7.611,36 €	- 7.611,36 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- €	- €
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- €	NP
Costi di cancellazione oneri e formalità:	1.706,00 €	
Prezzo base d'asta del lotto:		
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":		114.170,37 €
<u>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</u>		144.615,81 €



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 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.

NON DIVISIBILE

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

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.

Milano li 24/04/2025

I'Esperto Nominato



ALLEGATI

RILIEVO FOTOGRAFICO

- | | |
|--------|--|
| 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 provenienza |
| ALL. 8 | Pratiche edilizie/urbanistiche |
| ALL. 9 | Verbale sopralluogo |