

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE: 1227/2024

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARIA CRISTINA DELFINO

PERITO ESTIMATORE: ING. GIUSEPPE CAMINITO

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Appartamento con cantina e box siti in

Rho – via Cesare Battisti 46/c piani 1°-S1



ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Indirizzo: **Rho via Cesare Battisti 46/c**

Identificato al: **foglio 12, particella 553, subalterno 3**

Categoria: **A2 [abitazioni di tipo civile]**

Corpo B

Indirizzo: **Rho via Cesare Battisti 46/c**

Identificato al: **foglio 12, particella 553, subalterno 8**

Categoria: **C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)]**

Stato occupativo

Libero

Contratti di occupazione in essere

Nessuno

Comproprietari diversi dagli esecutati

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **184.000,00 €**

Occupato: **non ricorre**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

CORPO: A

In Comune di Rho in via Cesare Battisti n. 46 appartamento al piano primo composto da ingresso che dà sulla zona giorno dove si trovano il soggiorno, la cucina, antibagno e bagno-lavanderia, oltre a un ampio terrazzo; e zona notte con disimpegno, bagno e due camere, di cui una con balcone. È inoltre presente un locale cantina al piano seminterrato. La superficie commerciale misura 92,00 m², computando il balcone al 30% ed la cantina al 25%.

CORPO: B

In Comune di Rho in via Cesare Battisti n. 46 box singolo al piano interrato. La superficie commerciale misura 15,00 m².

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero dei due beni secondo le seguenti quote:

1/2 di usufrutto ESECUTATO 1

1/2 di usufrutto ESECUTATO 2

1/2 di nuda proprietà ESECUTATO 3

1/2 di nuda proprietà ESECUTATO 4

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: Rho (MI)

Intestati:

1. ESECUTATO 2: Usufrutto per 1/2

2. ESECUTATO 1: Usufrutto per 1/2

3. ESECUTATO 3: Nuda proprietà per 1/2

4. ESECUTATO 4 : Nuda proprietà per 1/2

Corpo A: dati identificativi: fg. 5 part. 553 sub. 3

dati classamento: cat. A/2 classe 2 consistenza 6 vani sup. cat. 92 m² (escluso aree scoperte 84 m²)
R.C. 660,74

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. 46 Piano 1-S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/12/2002 Pratica n. 946212 in atti dal 09/12/2002 REVISIONE CLASSAMENTO (n. 71394.1/2002) Annotazioni: si annulla la ctg. a/3 cl. 4 vani 6,5 e si sostituisce con la ctg. a/2 cl. 2 vani 6 conv. comune di rho - u.t..

Corpo B: dati identificativi: fg. 5 part. 553 sub. 8

dati classamento: cat. C/6 classe 6 consistenza 15 m² sup. cat. 15 m² R.C. 79,79

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. 46 Piano S1

Dati derivanti da: SCRITTURA PRIVATA del 01/07/1997 in atti dal 09/03/2000 COMPRAVENDITA (n. 35510.1/1997) Annotazioni: classamento cautelativo – passaggi intermedi da esaminare

1.4. Coerenze

dell'appartamento: cortile comune; passaggio pedonale comune; altra u.i.u. e scala comune; passaggio carraio comune

della cantina: altra U.I.U.; passaggio pedonale comune; parte comune; corridoio cantine.

Del box: mappale 379; altra u.i.u.; passaggio carraio comune; altra U.I.U.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Rho, località Terrazzano, via Cesare Battisti 46 C

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

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Ville e villini

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato, cinema, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, carabinieri, scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di I grado, ospedale, spazi verdi.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 600 m e a 6,3 km stazione di Rho Fiera Milano M1

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,7 Km A50

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di tre piani fuori terra (rialzato, primo e secondo) oltre a un piano interrato dove sono presenti cantine e box, costruito a metà degli anni Ottanta del secolo scorso

- struttura: cemento armato;
- facciate: intonaco;
- accesso: portoncino in legno;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, posta al piano primo, composta da ingresso che dà sulla zona giorno dove si trovano il soggiorno, la cucina, antibagno e bagno-lavanderia, oltre a un ampio terrazzo; e zona notte con disimpegno, bagno e due camere, di cui una con balcone.

Un vano cantina al piano seminterrato.

Box in corpo fabbrica diverso dall'edificio principale al piano interrato all'interno dello stesso condominio.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h 2,20 m in quello principale e 2,0 m nella lavanderia; in cucina fino ad h 1,75 m;
- pavimenti: in ceramica nei bagni e terrazzi, in parquet nelle camere e in lamparquet poggiato su pavimento in ceramica negli altri locali;
- infissi esterni: in legno e vetro;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno; **manca l'infisso tra antibagno e bagnetto - lavanderia;**
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo;

- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia che fa anche da impianto termico;
- servizio igienico: principale attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca; secondario solo WC e lavabo.
- impianto di condizionamento: presente (valutata solo predisposizione);
- altezza dei locali: fino a m. 2,85 circa, zona controsoffittata h 2,45 m;
- condizioni generali dell'appartamento: normale.

Cantina:

- **porta d'accesso: in lamiera;**
- **pavimento: battuto di cemento;**
- **pareti e plafone: intonacati.**

Corpo B:

Box:

- **porta d'accesso: basculante in ferro;**
- **pavimento: piastrelle;**
- **pareti e plafone: intonacati.**

2.4. Breve descrizione della zona

La frazione Terrazzano di Rho è a prevalenza residenziale. È una zona abbastanza tranquilla, con palazzine di media altezza. Vi sono spazi verdi, giardini condominiali, il contesto è piuttosto curato negli edifici moderni o ristrutturati. Pur non essendo una zona centrale, non è in estrema periferia e i servizi principali sono tutti presenti: supermercati, farmacie, negozi di quartiere; vicina anche la chiesa parrocchiale di San Maurizio con annesso oratorio e le scuole dalla materna alla secondaria di primo grado.

Presenza di mezzi di superficie, mentre la metropolitana Rho Fiera è a circa 6,5 km. Vicino anche l'accesso all'autostrada A50.

2.5. Certificazioni energetiche:

APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta

2.8. Fotografie

Vedi allegato 3

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/07/2025 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie a __ESECUTATO 2 che ha dichiarato di occuparli con __e saltuariamente con __.

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.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

ESECUTATO 1 - usufruttuario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, ESECUTATO 4 nudo proprietario per la quota di 1/2, ESECUTATO 3 nuda proprietaria per quota di 1/2, ESECUTATO 2 usufruttuaria per la quota di 1/2 dal 28/12/2012

In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. _____ in data 28/12/2012 rep nn. ____ trascritto a Milano 2 in data ____ ai nn. ____

A/c della Sig.ra _____

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di _____ nata a _____ per acquisto della quota di _____ in regime di separazione dei beni con atto in autentica Notaio dott.ssa Maria Gentile di Rho (MI) in data _____ rep. ____ trascritto _____

Per il rimanente 1/2 di proprietà in regime di separazione dei beni con atto in autentica Notaio dott. Michele Capasso in data ____ rep. _____ Trascritto il ____.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Vincenzo Calderini Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla data del 25/02/2025 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile alla data del 03/10/2025 si evince:

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

- Domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche

Nessuno

- Convenzioni matrimoniali (come, ad esempio, il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540, c. 2, anche ove non trascritto

Nessuno

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

Nessuno

- Altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il _____ ai nn. _____ derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio dott. Franco Rossi in data _____

a favore Banca di Credito Cooperativo di Sesto San Giovanni Società Cooperativa con sede in Sesto San Giovanni (MI) c.f. 00954900155

contro ESECUTATO 4, ESECUTATO 3, ESECUTATO 2, ESECUTATO 1

Importo ipoteca € _____ di cui € _____ di capitale durata del vincolo _____

Grava beni staggiati

Ipoteca giudiziale nessuna

Ipoteca legale nessuna

- **Trascrizioni**

Pignoramento del 01/12/2024 rep. 26095 trascritto il 25/02/2025 ai nn. 23751/16265 contro ESECUTATO 4, ESECUTATO 3, ESECUTATO 2, ESECUTATO 1 per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà (ESECUTATO 4 e ESECUTATO 3 per 1/2 nuda proprietà; ESECUTATO 2 e ESECUTATO 1 per 1/2 di usufrutto in favore di La Scala Service s.r.l. con sede in Milano c.f. 08884310965

- Altre trascrizioni

Nessuna

5.3. Verifica immobile ricadente art.1 comma 376 ss. L.178/2020

Non rientra.

5.4. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio _____ Amministrazione Immobili con sede in Rho che ha fornito le informazione che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 156,568/1.000 (appartamento) – 13,323/1.000 (box)

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2025/2026 € 1.830,58 (appartamento) + € 93,84 (box) = € 1.924,42

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: _____

Eventuali spese straordinarie già deliberate nessuna

Cause in corso: 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'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

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Rho (MI) in Ambiti prevalentemente residenziali - TUC-A e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Concessione Edilizia n. 134/1985 del 10/10/1985
- Variante n. 389 del 9/2/1987
- Nulla Osta abitabilità del 18/05/1995

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

Costi stimati: nessuno

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

Costi stimati: nessuno

8. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale lorda è la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati dal valutatore. Sono escluse le porzioni dei locali ove l'altezza risulta minore di 1,50 m.

La superficie commerciale lorda 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:

Destinazione	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m ²	82,56	100%	82,56
Balcone	m ²	30,50	30%	9,15
Cantina	m ²	3,00	25%	0,75
		116,06		92,46
Superficie commerciale lorda				92,00
Destinazione	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Box	m ²	15,21	100%	15,21
		15,21		15,21
Superficie commerciale lorda				15,00

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.

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) – 2° semestre 2024

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Rho (MI)

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

Appartamento:

Valore mercato prezzo min. 1.600 / prezzo max. 1.950 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 7,2 / prezzo max. 9,8 (€/m² x mese)

Box:

Valore mercato prezzo min. 750 / prezzo max. 1.250 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 7,2 / prezzo max. 9,8 (€/m² x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: ottobre 2025

Zona: Semiperiferica/ Rho Periferia, Passirana, Terrazzano, Mazzo Milanese Lucernate Fiera

Appartamento:

Valore mercato prezzo min. 1.778 / prezzo max. 2.241 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 6,04 / prezzo max. 7,58 (€/m² x mese)

Box:

Valore mercato prezzo min. 876 / prezzo max. 1.139 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 4,03 / prezzo max. 5,24 (€/m² x mese)

Da agenzie immobiliari e annunci su siti circa 2.000,00 €/m² per appartamento e circa 1.000,00 €/m² per box.

Per l'appartamento si è fissato un valore di €/m² 1.950,00 circa pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione civile in stato normale (circa 1.748,75 €/m²), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (circa 2.009,50 €/m² + 5 % = circa 2.109,98 €/m²), e il valore di mercato da agenzie e siti 2.000,00 €/m².

Per il box si è fissato un valore di €/m² 1.000,00 circa pari alla media del valore nominale OMI di un box (circa 1.000,00 €/m²), il valore medio ricavabile da Borsino Immobiliare (circa 1.007,50 €/m²), e il valore di mercato da agenzie e siti 1.000,00 €/m².

9.3. Valutazione del Lotto Unico

Descrizione	Cat. Catasto	Superficie	Valore €/m ²	Valore complessivo
Appartamento con cantina	A/2	92,00	1.950,00 €	179.400,00 €
Box	C/6	15,00	1.000,00 €	15.000,00 €
				194.400,00 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito:

Valore Lotto	UNICO	194.400,00 €
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito		-9.720,00 €
spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,		0,00 €
bonifiche da eventuali rifiuti		0,00 €
stato d'uso e manutenzione (già valutato in sede di stima)		0,00 €
eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63, c. 4, disp. att. c.p.c.		-201,69 €
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		0,00 €
Totale da decurtare		-9.921,69 €
Prezzo a base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni		184.478,31 €
che si arrotonda a:		184.000,00 €

Valore a base d'asta in caso di immobile OCCUPATO non ricorre

In caso di pignoramento di quota indicare il valore della quota pignorata
 quota pignorata pignorato intero

N.B.: 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.

ALLEGATI

1. Descrizione del bene
2. Vincoli giuridici
3. Fotografie
4. Planimetrie catastali

5. Certificazione energetica
6. Titolo di provenienza
7. Spese Condominiali
8. Valori di stima