

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE. 501/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare costituita da

- UFFICIO AL PIANO INTERRATO

in

RHO (MI), VIA TORINO n. 8



INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO composto da:

- Corpo A - UFFICIO

Dati Catastali

CORPO A - Ufficio

Bene in Milano via TOSCANA n. 8/10

Categoria: **A10** [Uffici e studi privati]

Dati Catastali: foglio **30**, particella **243**, subalterno **33**

Stato occupativo

CORPO A - Ufficio: al sopralluogo risultava non occupato da alcuno

Contratti di locazione in essere

CORPO A - Ufficio: non risultano contratti di locazione in essere

Comproprietari

CORPO A - Ufficio: nessun comproprietario oltre all'esecutato

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

- **LOTTO UNICO** (Ufficio)

Valore di mercato al netto delle decurtazioni	€ 58.792,00
LIBERO	
OCCUPATO	non ricorre il caso
Spese condominiali insolute nel biennio	€ 1.751,04
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)	€ 57.040,96
LIBERO	
Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)	non ricorre il caso
OCCUPATO	



LOTTO 001

(Ufficio)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A - UFFICIO

1.1. Descrizione del bene

In Comune di RHO (MI) via TORINO n. 8, ufficio al piano interrato. L'immobile presenta doppio affaccio su via Torino e su cortile interno.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di [REDACTED]
[REDACTED] sede [REDACTED].

Eventuali comproprietari: nessuno oltre all'esecutato.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di RHO come segue: (all. da 1 a 3)

Intestato : [REDACTED] sede in [REDACTED], proprietà per 1/1

Dati identificativi: **fg. 30 part. 243 sub. 33**

Dati classamento: A/10; classe 1; consistenza 2,5 vani; rendita € 968,36;

Indirizzo: Comune di RHO, via Torino n. 8/10 piano T;

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE del 30/09/2013 Pratica n. MI0490893 in atti dal 30/09/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.96937.1/2013)

NOTA: Si segnala che l'immobile si trova al piano S1 (piano interrato) e non al piano PT (piano terra) come erroneamente indicato in visura.

NOTA 2: Si segnala che il civico segnato in visura è 8/10 ma l'accesso è dal civico n.8

1.4. Coerenze

Partendo da nord in senso orario, come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Alberta della Ratta-Rinaldi:

- proprietà di terzi, corte comune, vano scale comuni, proprietà di terzi, via Torino.

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

Fascia/zona: Centrale/CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 70 m dalla fermata degli autobus 1, 1/, 5, 7, 9, 9/ e dalla fermata della stazione ferroviaria Rho.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 2 km dall'ingresso della Tangenziale Ovest di Milano.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 5)

Edificio di sette piani fuori terra e un piano interrato.

- facciate: rivestimento in marmo al piano terra e klinker ai piani successivi;
- accesso: portone in metallo e vetro;
- androne: pavimento in marmo e pareti in intonaco;
- scale: a rampe parallele;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 4 e 5)

Corpo A:

UFFICIO:

L'ufficio si trova al piano interrato dello stabile ed è costituito da tre locali ed un servizio igienico.

L'immobile ha doppio affaccio, su via Torino e sul cortile interno.

L'unità presenta:

- esposizione: affaccio a Sud;
- accesso: porta blindata;
- infissi esterni: in alluminio ;
- sistema di oscuramento: non presente;
- porte interne: in legno;
- pareti: normalmente intonacate, in ceramica nel bagno;
- pavimenti: pavimento in marmo, in piastrelle nel bagno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: con riscaldamento centralizzato;



- acqua calda sanitaria: assente
- servizio igienico: attrezzati con lavabo e vaso igienico;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: circa 3,10 m;

Si segnalano ammaloramenti sui soffitti e controsoffitti esito di probabili perdite di tubazioni.

2.4. Breve descrizione della zona

Il comune di Rho fa parte della Città metropolitana di Milano, situato a circa 14 km a nord-ovest di Milano. È un importante centro industriale, sede del moderno complesso fieristico Fieramilano e situato al centro di importanti vie di comunicazione.

Lo stabile si trova in una zona residenziale e commerciale, a pochi passi dalla stazione ferroviaria di Rho.

2.5. Certificazioni energetiche:

Risulta registrata nel catasto CENED n. 1518200093514 SCADUTO IL 06/10/2024

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/06/2025 il bene risultava non occupato da alcuno. (all. 6)

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da interrogazioni effettuate nei sistemi informativi, non risultano contratti di locazione in essere.

4 PROVENIENZA (all. 8)

4.1. Attuali proprietari (ante ventennio)

Proprietà per 1/1 di [redacted] sede in [redacted] c.f. [redacted]

Quanto in oggetto è pervenuto:

- Atto di compravendita a rogito Dott.ssa Alberta Della Ratta-Rinaldi, Notaio in Cusano Milanino, in data 26/07/2007 rep. 45633/15227, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione 2^a in data 06/08/2007 con nota n. 130758/69147;

a favore: [redacted] per l'intera piena proprietà;



contro: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]

Precedenti proprietari (ante ventennio):

- Atto a rogito Dott.ssa Teresa Palumbo, Notaio in Rho, del 25/01/2002 rep. 42066, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circonscrizione 2^ in data 09/02/2002 con nota n. 16160/9767;

a favore: [redacted] nato [redacted] c.f. [redacted]

contro: [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile del 29/05/2024 in atti (**all. 7**), implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) (**all. 9 e 10**) alla data di giugno 2025 si evince:

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:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** n. 158642/41842 del 23/10/2007 a favore: [redacted] con sede in [redacted] e contro: [redacted] per importo capitale di Euro 100.000,00 per un totale di Euro 180.000,00, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; come da atto notarile a rogito Alberta Della Ratta-Rinaldi, Notaio in Cusano Milanino. Rep. 45777/15334, in data 27/09/2007.

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo n. 12140/1966 del 03/02/2020 a favore: [redacted] con sede in [redacted] (c.f. [redacted]) e contro: [redacted] per importo capitale di Euro 9.178,49 per un totale di Euro 12.000,00. Repertorio 4852 del 16/02/2019.



- **Pignoramenti**

- **Pignoramento Immobiliare** n. 64284/46177 del 17/05/2024 a favore: [REDACTED]
e contro: [REDACTED] in data 08/05/2024 rep. 8730.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna rilevante

5.3. Eventuali note/osservazioni

Come indicato nel certificato notarile: "Si precisa che l'ipoteca giudiziale iscritta in data 03/02/2020 con nota n. 12140/1966 di cui sopra è stata iscritta a favore del [REDACTED] in luogo del [REDACTED] (c.f. [REDACTED])

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Padana Immobiliare 2000 sas con sede in Vanzago (MI) che, alla data di redazione della presente relazione, ha fornito le informazioni che seguono: **(all. 13)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 19,437

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile : € 875,52 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.751,04

Eventuali spese straordinarie già deliberate:

- Esercizio straordinario "Adeguamento ascensore e realizzazione Impianto video-citofonico - delibera assembleare del 13/12/2023 (n° 2 rate preventivate - consuntivo da ultimare e approvare);

- Lavori deliberati assemblea del 12/11/2024 (n° 1 rata preventivata - consuntivo da ultimare e approvare);

Cause in corso: L'unico provvedimento giudiziario in essere è relativo a questa unità immobiliare

Eventuali problematiche strutturali: come da comunicazione ricevuta, risulta che vi siano delle difformità a livello di documentazione presentata in Comune e stato di fatto, manca il certificato di agibilità/abitabilità del condominio.

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 insolite 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

Nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sì

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di RHO in

Classificazione in ambiti territoriali omogenei – zone omogenee PGT2020 equiparabili alla zona B ex DM 1444, 2 aprile 1968 - art.21 PGT2020 - Ambiti prevalentemente residenziali

<https://www.pgtonline.it/>

servizio che non ha valore certificativo, e nel caso ciò fosse richiesto si dovrà richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU, valido un anno dalla data di rilascio.

Per ricostruirne la storia edilizia sono state svolte ricerche presso gli archivi cartacei e telematici del Comune e del Catasto.

Al Comune di Rho è stata inviata la seguente richiesta:

- Richiesta atti prot. N. 49746 del 16/07/2025;

Dagli archivi del Catasto si sono invece ricavate le seguenti planimetrie:

- Planimetria depositata il 207/11/1985 fg 30 p 243 s 33

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11):

Gli uffici comunali hanno ad oggi la seguente documentazione:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica C456/62 in data 22/03/1963;
- Concessione in sanatoria prot. n. 236 del 19/03/1986 per "realizzazione di modifiche interne con frazionamento dell'unità immobiliare esistente al piano seminterrato in aree";
- Rilascio certificato di abitabilità, pratica di condono edilizio n. 0349587001/D1 prot. 236 del 06/02/1991;
- Provvedimento di annullamento parziale del Certificato di Abitabilità di cui al Condono Edilizio n. 0349587001 – concessione in sanatoria n. 236 del 11/10/1989 rilasciato in data 06/02/1991 e contestuale integrazione e rettifica del medesimo;

Si segnala che la documentazione inerente il N.O. C456/62 non è esaustiva e che è stata segnalata al comune la carenza documentale. Si dà di seguito riscontro circa la conformità urbanistica, edilizia e catastale limitatamente alla documentazione sopramenzionata e allegata. **(all. 12)**

7.2. Conformità urbanistica:

L'immobile risulta conforme.

7.3. Conformità edilizia:

La costruzione dell'immobile risulta cominciata in data anteriore al 1 settembre 1967 e non si sono rilevate opere posteriori a quella data che necessitassero di titoli autorizzativi ad eccezione di quelle per le quali è stata rilasciata dal Comune di Rho concessione in sanatoria in data 11 ottobre 1989 prot. n. 236 - pratica di condono n. 0349587001 del 19 marzo 1986 con rilascio di agibilità in data 6 febbraio 1991, integrato e rettificato con provvedimento in data 22 gennaio 2002 (ved. sopra).

Rispetto a quest'ultimo stato autorizzato l'immobile risulta conforme a meno di alcuni controsoffitti realizzati probabilmente per coprire alcune tubazioni che attraversano l'immobile.

Tali difformità possono essere sanate con una CILA in sanatoria i cui costi sono stati detratti nella stima.



7.4. Conformità catastale:

Una volta risolte le difformità sopra dette, sarà necessario presentare un DocFA per aggiornare il catasto e con l'occasione si potrà anche correggere il piano (S1 invece che PT) e il Nord che nella planimetria attuale è leggermente ruotato rispetto all'orientamento corretto. Dei costi di ciò si è tenuto conto nella stima.

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) come segue:

CORPO A - UFFICIO

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale S1 (Ufficio)	60,80	1,00	60,80
	60,80		60,80

9 STIMA

9.1. Criteri 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 della stima sintetica parametrica 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)
Fascia/zona: Centrale/CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA
quotazioni di abitazioni di tipo economico da 1.400 €/mq a 2.100 €/mq
valore di locazione prezzo min. 7,10 €/mq prezzo max. 11,00 €/mq
- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE
Zona: Centro/CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA



Uffici e studi privati

valore di compravendita prezzo min. 1.733,00 €/mq prezzo max. 2.250,00 €/mq

valore di locazione prezzo min. 8,06 €/mq prezzo max. 10,46 €/mq

9.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
CORPO A Ufficio	A/10	60,80	60,80	€ 1.075,00	€ 65.360,00

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 001

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 65.360,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	-5%	-€ 3.268,00	€ 62.092,00
Regolarizzazione edilizia CILA in sanatoria	-€ 2.500,00	-€ 2.500,00	€ 59.592,00
Regolarizzazione catastale	-€ 800,00	-€ 800,00	€ 58.792,00
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 58.792,00
LIBERO			
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			Non ricorre il caso
OCCUPATO			

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano contratti di locazione in essere.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna ulteriore criticità da segnalare.

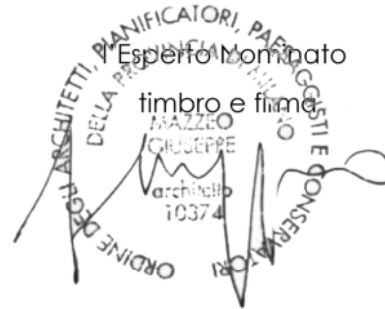


Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE MAZZEO dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 30/09/2025



ALLEGATI

1. estratto di mappa
2. planimetria catastale
3. visura storica catastale
4. pianta da rilievo metrico
5. rilievo fotografico
6. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
7. certificazione notarile ex art. 567 CPC
8. titolo di provenienza
9. ispezione ipotecaria per immobile
10. ispezione ipotecaria per nominativo
11. titoli edilizi
12. conformità catastale/edilizia e urbanistica
13. esito istanza stato debitorio condominiale
14. nomina e quesito conferito all'esperto
15. giuramento dell'esperto
16. copia privacy

