

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 876/2025

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Francesca Maria Mammone**

RELAZIONE DI STIMA.

Lotto unico, appartamento al terzo piano con cantina al piano seminterrato.



0. INDICE SINTETICO

Dati catastali

Corpo A

In Comune di Rho (MI) in via Parini 27, appartamento al terzo piano, identificato all'interno 10, con cantina al piano seminterrato.

Dati catastali: **Foglio 13, Particella 985, Subalterno 10**, categoria A3, classe 3, abitazione civile, piano S, 1¹ e 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 74 mq, escluse aree scoperte 71 mq, rendita catastale 400,25 Euro.

Stato occupativo

Al sopralluogo, libero al fine della procedura; l'unità è arredata e abitata dai proprietari.

Contratti di locazione in essere.

Nessuno

Comproprietari.

Nessuno.

Prezzo, al netto delle decurtazioni da libero, Euro 120.000

Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

— ¹ Nella *Visura per immobile* si rileva leggendo i *Dati di classamento*, che l'unità immobiliare con le sue pertinenze si sviluppano a piano seminterrato (cantina), al primo piano, al terzo piano (appartamento). Dall'*Atto di provenienza* e dalla documentazione costituente il fascicolo, non si rilevano altri riferimenti ad una quota di proprietà al primo piano.



Dei documenti reperiti (ed eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.

LOTTO 1.

Appartamento con cantina (Corpo A)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.

1.1 Descrizione dei beni.

In Comune di Rho (MI) in via Parini 27, appartamento al primo piano con cantina al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

- Il pignoramento grava sull'intero della piena proprietà
- Comproprietari, nessuno.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Rho.

1.3 Intestazione

- , C.f. i
- C.f.

piena proprietà, quota intera, in regime di comunione legale dei beni.

Corpo A.

In Comune di Rho (MI) in via Parini 27, appartamento al primo piano con cantina al piano seminterrato.

Dati catastali: **Foglio 13, Particella 985, Subalterno 10**

Dati classamento, categoria A3, classe 3, abitazione civile, piano S, 1² e 3, consistenza 5 vani superficie catastale totale 74 mq, escluse aree scoperte 71 mq, rendita catastale 400,25 Euro.

Dati derivanti da: *Visura storica per immobile (Allegato E1).*

Coerenze:

- Appartamento al primo piano.
Confina da Nord, in senso orario: altra unità immobiliare (interno 11), pianerottolo d cui si accede e vano scala condominiale; affaccio su cortile comune anche tramite balcone, cortile comune, affaccio su cortile comune tramite balcone.
- Cantina al piano seminterrato.
Confina da Nord, in senso orario: scivolo che collega il cortile comune e il corridoio delle cantine, corridoio comune da cui si accede, cantina di altra proprietà, terrapieno/affaccio su cortile comune.

1.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEL BENE.

2.1 Breve descrizione della zona.

In comune di Rho (MI).

Fascia/zona: area periurbana e frazionale, inserita nella cintura metropolitana ovest di Milano. Terrazzano è una frazione a Nord-Est del centro urbano di Rho e mantiene una identità storico-comunitaria nell'ambito del tessuto urbano consolidato.

- ² Nella *Visura per immobile* si rileva leggendo i *Dati di classamento*, che l'unità immobiliare con le sue pertinenze si sviluppano a piano seminterrato (cantina), al primo piano, al terzo piano (appartamento). Dall'*Atto di provenienza* e dalla documentazione costituente il fascicolo, non si rilevano altri riferimenti ad una quota di proprietà al primo piano.



Destinazione prevalente: residenziale con presenza di servizi pubblici e private, aree agricole storiche residuali, attività commerciali di vicinato e servizi di prossimità.

Tipologia prevalente: fabbricati residenziali di media densità, edilizia civile e alcune realizzazioni residenziali recenti; in Terrazzano predominano edifici residenziali legati alla comunità storica della frazione.
cflcostruzioni.com

Urbanizzazioni: il territorio è dotato di urbanizzazioni primarie (strade, reti idriche/fognarie, energia elettrica) e secondarie (aree verdi, percorsi pedonali, piste ciclabili in sviluppo secondo il Piano generale del traffico), con interventi in corso per migliorare la mobilità e la qualità urbana.

Servizi offerti dalla zona: scuole di base (tra cui il progetto della nuova scuola primaria "Sante Zennaro" con spazi educativi e laboratori), aree giochi e servizi comunitari, centri sportivi, attività commerciali di vicinato; a Terrazzano sono attivi servizi pubblici e iniziative di sostegno alla comunità.

Popolazione: il Comune di Rho conta circa 50.800 abitanti (stazionario negli ultimi anni), con una popolazione diversificata in età e composizione familiare; la frazione di Terrazzano contribuisce come parte del territorio comunale ma non ha dati anagrafici distinti ufficiali.

Principali collegamenti pubblici: Rho è servita dalla stazione ferroviaria cittadina con collegamenti regionali e suburbani verso Milano e la Lombardia; il trasporto urbano include linee bus comunali che collegano Terrazzano con il centro di Rho e nodi di scambio, facilitando l'accesso ai servizi metropolitani.

Collegamenti alla rete metropolitana: la stazione Rho Fiera M1 della metropolitana (linea rossa) è raggiungibile con servizi di autobus e collegamenti regionali, offrendo accesso diretto a Milano e al sistema metropolitano.

Collegamento alla rete autostradale: Rho è collegata all'autostrada A4 Torino-Trieste tramite svincoli a breve distanza, oltre alla Tangenziale Ovest, che consentono rapidi spostamenti verso Milano, l'aeroporto e la rete autostradale nazionale.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne: il fabbricato (Rilievo fotografico, Allegato A).

Il condominio in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto della relazione si trova in un quartiere residenziale nel Comune di Rho, in zona periferica denominata Terrazzano, in prossimità della zona industriale. La tipologia prevalente è quella dei villini. Nel caso specifico, si tratta di un condominio.

Esso è costituito da un corpo di fabbrica di quattro piani fuori terra di altezza di circa 14 mq alla gronda con copertura a quattro falde, e da un piano seminterrato, posto all'interno di un lotto lungo e stretto in cui occupa la parte più prossima alla strada pur mantenendo una certa distanza dalla stessa. Presenta uno sviluppo coerente con la forma del lotto e pertanto con un lato allungato perpendicolare alla strada. Il lotto ha accesso carrabile e pedonale dalla via Parini.

Il cortile è separato dalla pubblica via mediante una recinzione in metallo verniciato trasparente e in moduli prefabbricati in cemento decorativo.

Il fabbricato comprende 12 appartamenti e 13 cantine.

La facciata principale presenta una composizione regolare ma non rigidamente simmetrica, scandita da fasce orizzontali corrispondenti ai solai interpiano. I pieni prevalgono sui vuoti, con aperture finestrate di forma rettangolare disposte secondo un ritmo costante. I balconi aggettanti costituiscono l'elemento caratterizzante dei prospetti: sono sovrapposti e allineati verticalmente, dotati di parapetti metallici lavorati, che introducono una modulazione plastica e chiaroscurale. Le tende da sole a braccio, di colore uniforme, accentuano ulteriormente l'orizzontalità e la stratificazione dei piani. Il coronamento è risolto con una semplice gronda aggettante, priva di elementi decorativi rilevanti.

In sintesi.

- fondazioni in calcestruzzo armato
- struttura portante: muratura di elevazione in mattoni forati portanti tipo Trieste; solai in SAP gettati in opera.
- facciate: intonaco finito in parte al civile e in parte al rustico, rivestimento in klinker tipo Cottonovo e zoccolatura in pietra, tinteggiatura graffiata nel colore beige carico.
- copertura a 4 falde con struttura portante in legno, manto originario in Eternit, poi sostituito, con manto in cotto.



- accesso pedonale e carrabile al fabbricato dalla strada: cancelli e recinzione in ferro verniciato.
- il cortile interno: i percorsi pedonali sono pavimentati in pietra naturale postata ad *opus incertum*; la parte a verde è a prato.
- Ascensore: assente.
- Portineria, assente.

Le condizioni generali delle parti comuni e dello stabile sono buone.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).

Corpo A.

L'unità immobiliare oggetto della relazione è un appartamento al primo piano con triplo affaccio contrapposto su cortili condominiali.

Vi si accede partendo dalla strada attraverso un vialetto che costeggia il fabbricato lungo il lato lungo fino al portone in metallo e vetro che permette di entrare in un piccolo androne in cui sono posizionate le caselle postali e di raggiungere la scala condominiale; non c'è ascensore.

L'ingresso all'appartamento avviene per mezzo di un portoncino a singola anta con blindatura semplice che immette in quello che originariamente doveva essere un ingresso delimitato da pareti e che oggi appare integrato nella zona soggiorno – cucina -spazio cottura e pranzo. La caldaia di recente installazione per la produzione di acqua calda sanitaria è in cucina. Il contatore del gas è posto sul balcone dove è posta anche la motocondensante per l'impianto di condizionamento a split e vi si accede dal soggiorno.

La zona di soggiorno si apre su un balcone che corre lungo tutto lo sviluppo dell'unità abitativa così da essere accessibile anche da una delle camere, quella adiacente al soggiorno.

Alle camere e al bagno aerato si accede attraverso uno spazio che originariamente disimpegnava senza soluzione di continuità con l'ingresso, la zona giorno dalla zona notte e che attualmente non può più svolgere la stessa funzione poiché spazio cottura, soggiorno – pranzo e ingresso sono un unico spazio (riferiscono i proprietari che è stata demolita poco dopo l'acquisto dell'appartamento da parte loro, la tramezzatura originaria che definiva, appunto, l'ingresso; tali lavori sono avvenuti senza pratica edilizia); lo spazio tra le camere e il bagno è stato ribassato per consentire la realizzazione di un piccolo ripostiglio in quota. La camera matrimoniale si apre alla destra dell'ingresso ed è grande e luminosa, esposta a Ovest. La seconda camera contigua al soggiorno si affaccia verso Est, sullo stesso balcone di quest'ultimo. Tra le camere è posto il bagno aerato dotato di quattro apparecchi e in particolare, con vasca. In bagno sono posizionati gli attacchi per la lavatrice.

L'appartamento è arredato e in stato di manutenzione più che buono.

Dal punto di vista impiantistico l'unità presenta impianti adeguati alle esigenze nel 2014 non certificati e, verosimilmente oggi non a norma sebbene in buone condizioni e funzionanti; le finiture interne sono semplici. I serramenti sono in alluminio con vetro doppio e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle.

La pavimentazione è in gres porcellanato tipo in tutti i locali.

Il riscaldamento è condominiale, diffuso con caloriferi in ghisa con valvole termostatiche.

L'acqua calda è autonomamente prodotta da scaldacqua.

Il contatore elettrico è in apposito locale posto al piano terra in spazio comune.

L'appartamento è in condizioni più che buone.

In sintesi.

- Doppia esposizione non contrapposta;
- bagno aerato e illuminato naturalmente
- finitura delle pareti: tinteggiature colorate, rivestimenti in piastrelle ceramiche nello spazio cottura e nel bagno.
- pavimenti: in gres porcellanato in tutti i locali
- porta d'accesso: blindata con semplice blindatura
- infissi esterni: in alluminio con vetro doppio. L'oscuramento è realizzato mediante tapparelle
- impianto citofonico: presente, audio
- impianto elettrico: sottotraccia
- impianto idrico: sottotraccia



- impianto termico: condominiale; il riscaldamento viene garantito attraverso caloriferi dotati di elettrovalvole.
- l'acqua calda sanitaria è autonoma
- impianto di condizionamento a split.

2.4 Certificazione energetica per il Corpo A.

Si è reperito l'*Attestato di prestazione energetica* dell'unità immobiliare al Catasto energetico edifici Regionale che si allega (**Allegato G**) che riporta la classe energetica E.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti per il Corpo A.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

2.6 Certificazioni di idoneità statica per il Corpo A.

La certificazione di idoneità statica è mancante.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione dei beni.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 3.12.2025, è stato possibile accedere al bene grazie all'intercessione del custode nominato; si è constatato che l'immobile risulta abitato dai proprietari. (*Rilievo fotografico Allegato A*).

3.2 Esistenza di contratti di locazione.

Il 12.01.2026 è stata effettuata una istanza presso l'Agenzia delle entrate, per verificare l'eventuale sussistenza di contratti di locazione; per la stessa, non si è ancora avuta risposta. Verosimilmente non sussistono contratti di locazione, ancorchè registrati, in quanto l'appartamento è abitato dalla famiglia dei proprietari e la cantina contiene le loro cose. (*Allegato B*).

PROVENIENZA (*Allegato D*).

4.1 Attuali proprietari.

Dal 23.02.2004

- , C.f. ,
- , C.f. , piena proprietà, quota intera, in regime di comunione legale dei beni.

Compravendita, trascritta ai numeri 22.733/11.906 in data 23.02.2004, a seguito di atto notarile pubblico per notaio Salvo Morsello di Bollate (MI) del 10.02.2004, numero di repertorio 45.797/16.105, a favore di : nato a C.f. la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con C.f. per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con C.f. contro nato a C.f. per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con C.f. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con avente come oggetto l'immobile oggetto di relazione. (**Allegato D**).

4.2 Precedenti proprietari.

Dal 27.06.1969 al 23.02.2004

- nato a per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con
- nata C.f. per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con , avente come oggetto l'immobile oggetto di relazione.

Atto a rogito del notaio Alessandro Maffi di Milano in data 27.06.1969 numero di repertorio 133.013/17.404, registrato a Milano, Atti Pubblici, il 16.07.1969 al numero 13.821 M 71 Serie F, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano in data 8.08.1969 ai numeri 49.029/36.451



Fino al 27.06.1969

- Il terreno era di proprietà dei signori I

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegati E).

Dalla documentazione in atti (non vi è *Certificazione notarile*), implementata dall'acquisizione dell'Atto di provenienza (Allegato D) e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni (Allegato F) si evince che, oltre a quanto, già scritto non vi sono altri elementi da osservare.

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Nessuna.
- Misure penali.
Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.
Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.
Nessuno.
- Eventuali note.

Il Mappale 985 del Foglio 13, lungo il confine Ovest è gravato da servitù di passo esclusivamente autocarraio per la larghezza di 4,00 metri a favore del confinante mappale 400 del Foglio 13.

Il medesimo Mappale 985, lungo il confine Est è gravato da servitù di passo esclusivamente pedonale per una larghezza di metri 1,50 a favore del confinante mappale 400.

I danti causam, originari proprietari, si sono riservati per sé, loro successori e/ o aventi causam il diritto di proprietà del sottosuolo sottostante la porzione di terreno delimitata dalle lettere A, B, C, D, nella planimetria allegata sotto la lettera "B" al titolo di provenienza sopra citato³, allo scopo di sfruttarlo direttamente o mediante cessione a terzi con costruzione destinate a autorimesse, con ogni più ampia facoltà di passaggio carraio e pedonale occorrente per tutti i lavori inerenti la realizzazione delle citate autorimesse e facoltà di creare la rampa d'accesso alle autorimesse occupando, nella misura necessaria, il cortile del condominio, obbligandosi, inoltre, a ripristinare il medesimo a lavori ultimati.

5.2 Trascrizioni.

23.02.2004

Compravendita, trascritta ai numeri 22.733/11.906 in data 23.02.2004, a seguito di atto notarile pubblico per notaio Salvo Morsello di Bollate (MI) del 10.02.2004, numero di repertorio 45.797/16.105, a favore di
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con :

la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con
contro , nato a per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con
, avente come oggetto l'immobile oggetto di relazione. (Allegato D).

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

23.02.2024

- Ipoteca in rinnovazione (ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo), iscritta ai numeri 15.016/2.560 in data 07.02.2024, formalità di riferimento 5.398 del 23.02.2004, a seguito di atto notarile pubblico per notaio Salvo Morsello di Bollate (MI) del 10.02.2004, numero di repertorio 45.798 - Importo totale Euro 405.000 - Importo Capitale Euro 162.000 a favore di
, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro

³ Nota bene. Manca l'Allegato B all'Atto di provenienza.



er la quota di 1/2 del diritto di proprietà, nata a
 , C.f. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad
 oggetto l'immobile di relazione.

05.09.2025

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 05.09.2025 ai numeri 125.307/86.171, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a., sede di Torino (TO) C.f. 00799960158, gravante sull'immobile in oggetto per la piena proprietà per la quota intera e a carico di , piena proprietà, quota intera, in regime di comunione legale dei beni.
 Il pignoramento è stato notificato il 19.07.2025.

5.4 Altre trascrizioni.

Nessuna.

5.5 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

5. CONDOMINIO.

Vedi **Allegati H.**

L'unità immobiliare fa parte di un condominio amministrato dalla SPG S.a.s. in corso Garibaldi 39 a Rho che ha dato riscontro alla richiesta dell'esperto, precisando che:

la media della spesa degli ultimi 3 anni per l'unità è di seguito indicata:

2022-23	2023-24	2024-25	Media, Euro
2.998,37	3.507,05	4.412,50	3.639,31

Le spese arretrate ammontano ad Euro 5.950,42.

Come spese straordinarie negli ultimi 2 anni è stata effettuata la sostituzione della caldaia e riqualificazione dell'impianto citofonico. Non ci sono altre spese straordinarie deliberate.
 Non è presente la certificazione energetica e non risultano cause in corso.

Millesimi di proprietà per le unità immobiliari: millesimi di proprietà 84,92 (appartamento con cantina).

6. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

7.1 **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati G).**

La richiesta degli atti di fabbrica al Comune di Cormanò è stata effettuata il 04.12.2025; il giorno 1.2026 si è ricevuto il fascicolo degli atti di fabbrica: il fabbricato è stato costruito sulla base della Licenza edilizia 209 /64 rilasciata a seguito di Istanza del 18.06.1964 numero 9.125 e per la quale è stata rilasciata Agibilità il 28.12.1967 sulla base dell'Istanza 15.737 9.11.1965.

La variante generale al PGT vigente è stata approvata con **Deliberazione Consigliare** nel 2021 (efficace dal 01.09.2021), e si prevede una **variante normativa parziale** in corso di definizione entro fine 2025 senza modifiche di azionamento o parametri di consumo di suolo consolidato.

Per il quartiere di Terrazzano il PGT definisce principalmente **ambiti residenziali e aree di completamento urbano**, integrati con servizi di quartiere, parcheggi, verde pubblico e percorsi pedonali.

In base alla classificazione urbanistica vigente:

Terrazzano rientra in ambiti tipicamente **residenziali con servizi di quartiere**, con **funzioni diffuse di vicinato** e completamento urbano.

La frazione è inserita nel tessuto consolidato e prevede **standard urbanistici di verde pubblico**, mobilità lenta (pedonale e ciclabile), parcheggi *commuter* e collegamenti con servizi di trasporto pubblico, integrati nel PGT.

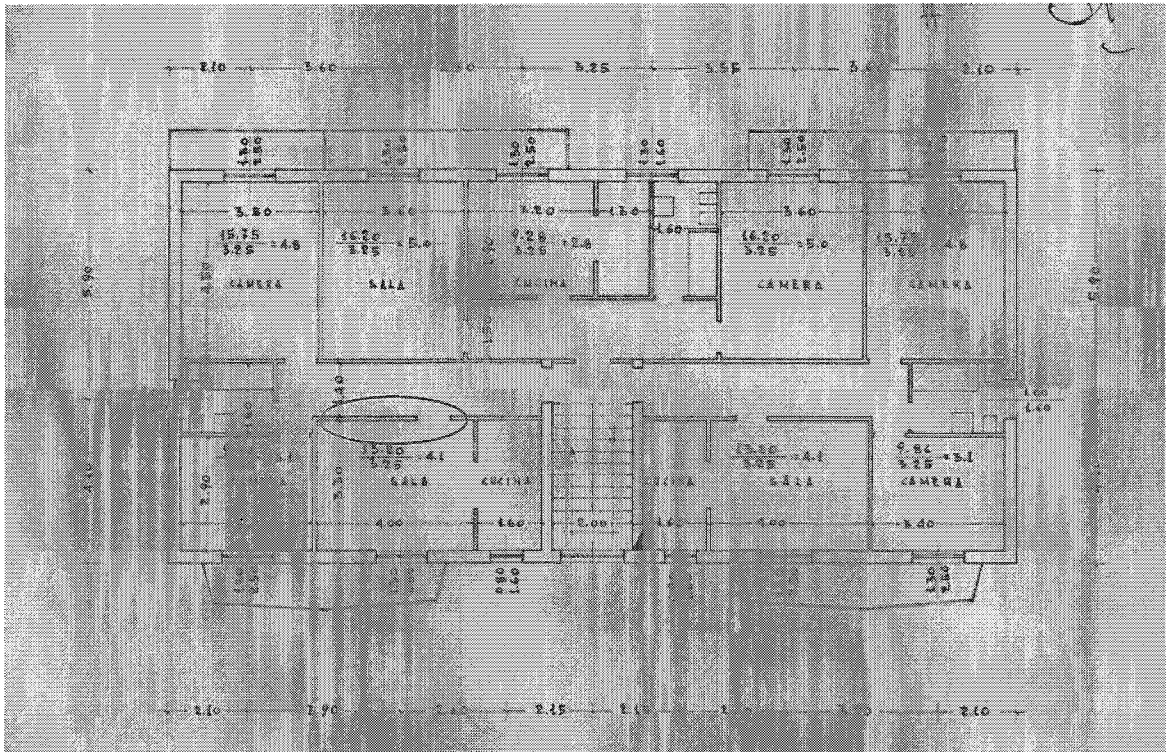
Non risultano ambiti produttivi estensivi o di forte espansione industriale all'interno di Terrazzano, se non aree agricole tutelate o trasformabili solo in presenza di progetti attuativi coerenti con la pianificazione generale.



7.2 Conformità urbanistica.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche e a quelle dell'epoca della costruzione.



7.3 Conformità edilizia.Vedi **Allegati G.**

Al sopralluogo, l'unità è risultata non conforme (antibagno). L'unità è conformabile previa presentazione di una pratica edilizia a parziale sanatoria (cioè: per alcuni aspetti il nuovo layout interno è sanabile ma dovrà essere in ogni caso realizzato un antibagno nel senso tecnico del termine e cioè che separi fisicamente la zona cottura dall'ingresso al bagno. Si tratterebbe verosimilmente di una CILA in sanatoria per opere interne che prevede il pagamento di una sanzione di circa 1.000 Euro oltre alle spese tecniche stimabili in Euro 1.500 al netto di eventuali I.v.a. e cassa previdenziale. A seguito della pratica edilizia e prima di chiudere la stessa occorrerà fare la corrispondente variazione catastale.

7.4 Conformità catastale.Vedi **Allegati C.**

L'immobile non è conforme poiché la planimetria catastale riposta la suddivisione originaria che prevedeva una tramezzatura tra ingresso e soggiorno e tra soggiorno e cucinino (oggi trasformato in spazio cottura con affaccio direttamente sul soggiorno. La rappresentazione è conformabile a seguito di una pratica edilizia (che preveda comunque l'identificazione in un disimpegno tra la zona cottura e il bagno).

La variazione catastale comporta spese per 70 Euro per ogni unità immobiliare (nel caso specifico andrebbe separata la cantina, di fatto ottenendo due diverse unità immobiliari (Euro 70*2) che avrebbe così una separata e diversa identificazione catastale; Le spese tecniche potrebbero aggirarsi sui 460 Euro nette, oltre alle suddette spese.



7. 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 anche confrontato con gli elaborati grafici degli atti di fabbrica, 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	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
Lotto 1 Corpo A					
abitazione	70,00	60,30	7,50	0,3	72,25
cantina			10,34	0,3	3,10
					75,35

8. STIMA

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che, l'attuale e più probabile valore dell'unità immobiliare, nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre, si considera il **migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per l'immobile oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmenti di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello di abitazione.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché le destinazioni d'uso ufficiali sono perfettamente compatibili con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando l'immobile **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

Le fonti OMI ufficiali Agenzia delle Entrate per il 2025 non pubblicano un estratto automatico immediato per Terrazzano specifico nei report generali *online*, ma i valori medi di mercato ricavati da osservatori immobiliari affidabili (aggiornati a fine 2025) indicano che il prezzo medio di vendita appartamenti in Terrazzano è circa 2.300 Euro/mq, secondo dati portale Immobiliare.it, basati su quotazioni attuali del mercato locale.

Valore mediano stimato zona Terrazzano (dati aggregati ricavati dagli annunci e dalle fonti emerografiche) corrisponde a Euro/mq 2.315 – con circa il 60 % degli annunci nell'intervallo 1.860 – 2.960 Euro/mq.



Terrazzano risulta leggermente inferiore alla media comunale, coerente con il ruolo periferico rispetto al centro storico di Rho.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2025, zona D1, residenziale di tipo civile in normale stato di conservazione valori da Euro/mq 1.700 a Euro/mq 2.100; qui lo stato di conservazione è più che buono.
- Borsino immobiliare: 1° semestre 2025, zona periferica appartamenti di fascia coerente alla media di zona, valore medio Euro/mq 1.560; il mercato è in crescita e piuttosto dinamico.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: un immobile comparabile con l'immobile principale trovato nello specifico segmento immobiliare, compravenduto negli ultimi 24 mesi.

9.2 Valutazione Lotto 1

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore Euro / mq	Valore complessivo (Euro)
<u>Lotto 1 Corpo</u>			
<u>A</u>			
Abitazione	72,25		
cantina	3,10		
	75,35	1.800,00	135.633,60

9.3 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 in questa relazione.

<u>Lotto unico</u>	
Valore stimato	135.633,60
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	128.851,92
Regolarizzazione catastale e edilizia	3.600,00
Spese condominiali dell'ultimo biennio (stima)	5.950,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	119.301,92
<u>arrotondato</u>	120.000,00

N.B. Le spese condominiali dell'ultimo biennio sono state dedotte dal valore stimato.

N.B. Si tratta di un 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.

9. GIUDIZIO DI CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Si omette.



10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

Si omette.

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

Riepilogo di eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

- L'unità non è regolamentare dal punto di vista edilizio né conforme dal punto di vista catastale ma la situazione è per entrambi gli aspetti regolarizzabile sostenendo una spesa di circa 3000 Euro nette tra sanzioni, spese e spese tecniche.
- Nella *Visura per immobile* si rileva leggendo i *Dati di classamento*, che l'unità immobiliare con le sue pertinenze si sviluppano a piano seminterrato (cantina), al primo piano, al terzo piano (appartamento). Dall'*Atto di provenienza* e dalla documentazione costituente il fascicolo, non si rilevano altri riferimenti ad una quota di proprietà al primo piano.
- Appartamento e cantina sono sulla stessa scheda; a seguito delle regolarizzazioni edilizie e catastali saranno da costituire due diverse schede.
- Si annoverano alcune servitù di passaggio passive sul terreno che costituisce il fabbricato e una diversa proprietà del sottosuolo in parte del suddetto lotto.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo raccomandata.

Quanto sopra il sottoscritto riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 13 gennaio 2026



L'esperto nominato,

12. ALLEGATI

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Riscontro dell'Agenzia delle entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- C. Planimetria catastale.
- D. Atto di provenienza.
- E. Visure storiche per immobile.
- F. Ispezioni ipotecarie.
- G. APE
- H. Atti edilizi e progetti.
- I. Aspetti di natura condominiale.



