

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 175/2026

Giudice delle Esecuzioni: Dott.sa XXXXXX

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in 20017 Rho (MI) via XXIV Maggio n.8



arch. Silvia Portaluppi
24 Aprile 2026 15:01



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in 20017 Rho (MI) v. XXIV Maggio n.8

Categoria: **A/2 classe 5°** [abitazioni di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 18 mapp.1395 sub. 4

Stato occupativo

Al sopralluogo: occupato con titolo

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo

stipulato in data 24/09/2022 e registrato il 24/10/2023 ai nn.3362 serie 3T

Durata dal 26/09/2022 al 27/09/2026- Tipologia contratto 4+4

Canone: €. 10.200,00/anno

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero : € 99.125,00

da occupato: € 79.300,00



LOTTO UNICO**(appartamento con cantina)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Rho (MI), via XXIV Maggio n.8, consistente in appartamento posto al piano terra composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, un bagno con disimpegno con annessa area cortilizia in proprietà esclusiva e cantina al piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla piena proprietà dell'unità immobiliare di proprietà XXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX c.f. XXXXXX per quota 1/1

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Rho (MI) come segue:

intestato XXXXXX

nata a XXXXXX il XXXXXX c.f. XXXXXX
proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio 18 particella 1395 subalterno 4

dati classamento: cat. A/2; classe 5, consistenza 3,5 vani; sup. catastale 43 mq escluse aree scoperte 39 mq ; rendita € 605,55

indirizzo: Comune di Rho (MI), via XXIV Maggio n.8 p. T-S1.

dati derivanti da: variazione toponomastica del 22/07/2016

N.B. Si precisa che la particella 1395 deriva per ampliamento del 15/01/2008 pratica MI0032585 dalla particella 85.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento e dell'area cortilizia in corpo da Nord: , a.u.i.u. rampa comune, via XXIV Maggio e ingresso comune.

Della cantina da Nord: :altra cantina, corridoio comune, terrapieno ed a.u.i.u.

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

.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Rho (MI)

Fascia/zona: centrale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: nelle vicinanze presenti linee di collegamento di superficie;

Principali collegamenti viabilistici: a 2000 mt. circa svincolo A50

Caratteristiche descrittive esterne

Palazzina a destinazione residenziale con accesso pedonale e carraio dalla via XXIV Maggio, costituita da 3 piani fuori terra+ un piano seminterrato

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate in parte in intonaco, in parte rivestimento in mattoni a vista;
- accesso: portoncino in pvc effetto legno e vetro;
- androne: pareti ad intonaco, pavimentazione in pietra naturale;
- scale: a rampe parallele rivestite in pietra naturale;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone/ottime.
- necessità di bonifica: non rilevabile

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Rho (MI), via XXIV Maggio n.8, consistente in appartamento posto al piano terra composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, un bagno con disimpegno con annessa area cortilizia in proprietà esclusiva e cantina al piano interrato.

Appartamento

- esposizione: doppia
- infissi esterni: in pvc effetto legno con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in plastica;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno ed in cucina fino h pensili;
- pavimenti: in pietra naturale
- impianto video-citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: centralizzato- radiatori in alluminio senza contabilizzatori
- acqua calda sanitaria: centralizzato-;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia
- impianto di condizionamento: impianto monosplit
- altezza dei locali: h max 2,70 ca.;
- condizioni generali: buone/ottime.

- N.B. Sulla base dei titoli edili si segnala presenza vasca IMHOFF condominiale



cantina

- porta d'accesso: in metallo
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: in blocchetti di cemento non intonacati
- h. utile = h.max 2,40

- .

2.3. Certificazioni energetiche

L' appartamento risulta censito al catasto energetico.

Attestato di prestazione energetica (APE) n. 1518200042220 valido fino al 10/06/2030

Classe G

EP= 159 Kwh/mq/anno

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 24/04/2026

La scrivente è stata ricevuta dai locatari.

Esistenza contratti di locazione:

Contratto di locazione di immobile ad uso abitativo

stipulato in data 24/09/2022 e registrato il 24/10/2023 ai nn.3362 serie 3T

Durata dal 26/09/2022 al 27/09/2026- Tipologia contratto 4+4

Canone: €. 10.200,00/anno

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nel Certificato notarile a firma dott. XXXXXX, notaio in XXXXXX (VA), a far data al implementato dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate, risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Piena proprietà per quota 1/1:

XXXXXX

nata a XXXXXX il XXXXXX c.f. XXXXXX

proprietà per **1/1**

- in forza di atto di compravendita del 16/10/2020 ricevuto dal Notaio XXXXXX in XXXXXX numero 28986/21206 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 2 , Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 20/10/2020 1 ai nn. 115698/73483 a carico di XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXX



4.2. Precedenti proprietà

Dal 17/01/2012 fino al 10/10/2020

Piena proprietà per 1/1 di XXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXX in forza di atto di compravendita del 17/01/2012 ricevuto dal Notaio XXXXXX in XXXXXX (MI) numero 43312/16700 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 2 , Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 23/01/2012 1 ai nn. 7588/5201 a carico di XXXXXX con sede in XXXXXX (MI) c.f. XXXXXX

Dal 10/05/2005 fino al 17/01/2012

Piena proprietà per 1/1 di XXXXXX con sede in XXXXXX (MI) c.f. XXXXXX in forza di atto di compravendita del 10/05/2005 autenticato dal Notaio XXXXXX in XXXXXX (MI) numero 46115/36428 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano 2 , Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano il 23/01/2012 1 ai nn. 7588/5201 a carico di XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX c.f. XXXXXX

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nel Certificato notarile a firma dott. XXXXXX, notaio in XXXXXX (VA), a far data al 24/03/2026, implementato dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate, risulta quanto segue

5.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna

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

Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale iscritta il 6/08/2025 ai nn. 119837/25682. derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Genova rep.n. 871/2025 del 8/04/2025 a favore XXXXXX
con sede in XXXXXX (TO) c.f. XXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà contro XXXXXX
c.f. XXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà

Importo ipoteca € 280.000,00 di cui € 277.500,00 di capitale.

- **Pignoramenti**



Pignoramento del 10/03/2026 rep. 3532 trascritto il 24/03/2026 ai nn. 39992/27722 contro XXXXX c.f. XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXXX c.f. XXXXX

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile e non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo XXXXX con sede in XXXXX (MI) v. XXXXX che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di proprietà: 28,643

6.1. Spese di gestione condominiale

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

ammontare medio consueto spese condominiali € 700,00 ca

debiti condominiali ultimi 2 esercizi: la proprietà ha fino ad oggi regolarmente saldato tutte le spese ordinarie e straordinarie. Rimangono a carico della proprietà le spese relative ai conguagli delle gestioni oggetto del contenzioso appena concluso e ai conguagli delle spese legali.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: devono essere emesse le rate straordinarie relative al saldo delle spese legali. Non sono previste ulteriori spese straordinarie

Cause in corso: no

CIS: non disponibile.

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

nessuna

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no



7 REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è avvenuta in forza di Permesso di costruire n. C128/2007 del 7/01/2008

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Permesso di costruire n. C128/2007 del 7/01/2008
- Denuncia di attività D453/2009 del 23/10/2009 P.G. 0050435
- Certificato di Agibilità AG27/2010 del 16/06/2011 pratica edilizia n. C128/2007 connessa a pratica D453/2009

7.2. Conformità edilizia:

- Al sopralluogo l'unità immobiliare non risultava conforme all'ultimo stato autorizzato (Denuncia di attività D453/2009). La difformità è relativa a diversa distribuzione degli spazi interni
Le difformità sopra descritte possono essere sanate tramite presentazione di pratica in sanatoria
Il costo indicativo attualmente preventivabile è il seguente:
€. 1.500,00 ca. escluso i.v.a ed oneri come per legge

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità immobiliare non risultava conforme alla scheda catastale in banca dati
La difformità è relativa a diversa distribuzione degli spazi interni
Le difformità sopra descritte possono essere sanate tramite presentazione di pratica DOCFA
Il costo indicativo attualmente preventivabile è il seguente:
€. 1.000,00 ca. escluso i.v.a ed oneri come per legge

Quanto sopra sulla base dei documenti forniti dal Comune, dei quali il CTU non può asseverare la completezza, e salvo diverse e successive disposizioni degli uffici competenti.

N.B. la presenza di arredi e masserizie può aver interferito con l'accuratezza del rilievo metrico dell'immobile.

N.B. Si segnala che sulla base dei titoli edilizi e del Regolamento di Igiene locale trattasi di alloggio per 1 persona

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta



catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	36,0	100%	36,0
cantina	mq.	2,5	25%	0,6
giardino	mq.	61,6	10%	6,2
		100,1		42,8
		mq. lordi		mq. commerciali

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 dei beni 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2025 – zona B1 – Cimitero/Borsi/stazione/Volta
quotazioni di abitazioni civili da € 1.850,00/mq. a € 3.200,00/mq.
- Agenzie immobiliari online.



9.3. Valutazione:

Abitazione civile	A2	43,0	€ 2 500,00	€ 107 500,00
				€ 107 500,00

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

LOTTO unico

- Più probabile valore di mercato € 107 500,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 5 375,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 3 000,00
- _____
- € 99 125,00**

Prezzo totale base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 99 125,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

.



La sottoscritta Arch. XXXXXX 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 raccomandata.

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

Con ossequio.

XXXXXX 3/06/2026

l'Esperto Nominato

arch. XXXXXX

ALLEGATI

- all. 1.** documentazione fotografica
- all. 2.** documentazione catastale
- all. 3.** titolo di provenienza
- all. 4.** titoli edilizi
- all. 5.** ispezione ipotecarie per immobile
- all. 6.** ispezione ipotecarie per nominativo
- all. 7.** esito istanza stato debitorio condominiale
- all. 8.** esito interrogazione Age per contratti di locazione
- all. 9** certificati anagrafici
- all.10** Attestato di Prestazione Energetica

