



Tribunale di Milano (Mi)

Seconda II Civile – Crisi d'Impresa

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE - R.G. 728/2025

[REDACTED]

[REDACTED]

I

Giudice: Dott. Sergio Rossetti

Curatore: Dott. Avv Michele Petriello

PERIZIA IMMOBILIARE

- Unità Immobiliare residenziale in Rho (Mi) Via Caduti per la Patria n.13
- Box auto al piano interrato sito in Rho (Mi), Via Caduti per la Patria n. 9

TECNICO INCARICATO:
Geometra SIMONE BRIOSCHI
con studio in Parabiago (MI) Via Santa Croce, 23
telefono: 0331292496 -
email: simone@studiotecnicobrioschi.it PEC: simone.brioschi@geopec.it

Premesse

Il Sottoscritto Geom. Simone Brioschi con Studio in Parabiago (Mi), Via Santa Croce n. 23, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 11429, assicurato per l'attività professionale con polizza n. 501C77850099 ZURICH INSURANCE EUROPE AG, è stato incaricato dal Tribunale di Milano (Mi) per mezzo del Curatore, Dott. Avv. Michele Petriello, a periziare il valore di realizzo più probabile del compendio immobiliare di proprietà del S. [REDACTED] o socio illimitatamente responsabile della S. [REDACTED] [REDACTED] nonché di provvedere alla verifica delle conformità urbanistiche e catastali dei beni stessi.

Nello specifico al sottoscritto è stato richiesto di periziare i beni di seguito elencati:

- 1) l'immobile residenziale sito in Rho (Mi), Via Caduti per la Patria n. 13, indentificato al NCEU del suddetto comune al Foglio 3, Particella 829, Subalterno 5, Categoria A/3, Consistenza 5 vani, rendita € 568,10;
- 2) Box auto censito sito in Rho (Mi), Via Caduti per la Patria n. 9, indentificato al NCEU del suddetto comune al Foglio 3, Particella 841, Subalterno 15, Categoria C/6, Consistenza 20 mq, rendita € 106,39;

Ai fini di quanto richiesto il sottoscritto, ha provveduto ad effettuare sopralluoghi in loco ed a reperire la documentazione urbanistica presso gli uffici tecnici di competenza, precisando che sono state rinvenute le pratiche edilizie di costruzione dell'intero complesso immobiliare.

Limiti dell'incarico

- La documentazione comunale è stata direttamente fornita dagli uffici tecnici comunali previa richiesta di accesso atti protocollata dal sottoscritto;
- Gli atti di provenienza sono stati recuperati dallo scrivente previa ricerca ipotecaria sul portale Sister dell'AdE;
- Non è dato sapere se vi siano delle controversie in corso con confinanti e/o con la pubblica amministrazione;

-
- Lo stato di conformità degli immobili e le criticità accertate sono attinenti ad un'attività svolta dal sottoscritto, in rispondenza a quanto messo a disposizione da parte degli enti comunali;
 - Eventuali vincoli per usi civici, servitù e/o altri sono stati richiamati se trascritti presso la conservatoria, ovvero se comunicati dalla società e/o se effettivamente riscontrabili come ad esempio eventuali servitù di fatto e non naturali, diversamente anche se presenti ma non riscontrabili materialmente, non sono inclusi nel presente elaborato;
 - Al sottoscritto è stato comunicato che l'immobile di Rho (Mi) è privo di eternit/amianto; si può trovare riscontro in quanto l'immobile risulta di recente costruzione;
 - Non è dato sapere se vi siano contestazioni in tema di provvedimenti autorizzativi diniegati;

LOTTO U – BENI IN RHO (VA)

Relazione/Descrizione immobile

Oggetto della valutazione immobiliare sono un appartamento ed un box auto insistenti in un edificio residenziale di un totale di n. 3 piani fuoriterra ed uno interrato sito nel comune di Rho (Mi), in Via Caduti per la Patria n. 9 e 13.

L'immobile si trova all'interno di una palazzina residenziale edificata nel 2018 in classe energetica A4. La palazzina si distingue per le sue finiture esterne moderne e per l'inserimento in un contesto residenziale curato e silenzioso. L'immobile, allo stato del sopralluogo, risulta essere occupato dal proprietario dell'immobile.

L'accesso allo stabile avviene attraverso il passaggio pedonale posto in fregio alla Via Caduti per la Patria dove si apprezza un ampio parcheggio ad uso pubblico nelle immediate vicinanze.

L'ingresso della palazzina è protetto da una buccina in alluminio e vetro che ne garantisce la sicurezza. E' presente un videofono ed un ascensore condominiale di collegamento di tutti i piani, dall'interrato al piano secondo fuori terra.

Nelle vicinanze dell'ingresso condominiale, al piano terra, si trova l'ingresso dell'appartamento protetto da un portoncino blindato di primaria marca.

L'appartamento, come sopra indicato, risulta essere completamente arredato ed occupato dal proprietario. L'ingresso dell'appartamento si affaccia direttamente sulla zona giorno e sulla cucina abitabile. Nell'immediate vicinanze dell'ingresso si trova un piccolo bagno di servizio/lavanderia.

Accedendo verso la zona notte, attraverso il disimpegno, si trovano le due camere da letto ed il bagno principale. Dalla zona giorno è possibile accedere al giardino esterno grazie all'ampia porta finestra che ne garantisce l'accesso. L'intero appartamento è dotato di recenti impianti tecnologici (vedi impianto di condizionamento, ricambio aria puntuale su tutte le aperture). Di quest'ultima dotazione, viene riferito, che la funzionalità è stata compromessa sin dal momento dell'acquisto del bene e pertanto non funzionante.

Il termostato ambiente garantisce la gestione del comfort interno – riscaldamento – prodotto dalla centrale termica condominiale posta al piano interrato. La parte esterna, di proprietà esclusiva, è composta da un ampio giardino con varie essenze, ed impianto di irrigazione ed illuminazione.. Durante il sopralluogo (vedi allegati fotografici) si è potuto rilevare un grave danno causato da una perdita copiosa di acqua (risolta a dire della proprietà), che ha dapprima allagato i massetti nell'area adiente il bagno per poi sfogarsi sulle murature. L'immobile necessita dunque di un intervento di ripristino degli intonaci e rasature finali di tutta la zona notte, a partire dalla quota di pavimento sino a circa un'atezza di cm 80/100.

Null'altro è da segnalare a seguito del sopralluogo.

Al piano interrato si trova invece il box auto. L'accesso al passo carraio è protetto da un cancello a battente. Tale bene è raggiungibile tramite la rampa di accesso posta in adiacenza all'ingresso carraio. Il box è protetto da basculante in acciaio zincato e serratura. Allo stato risulta essere occupato dal proprietario.

Per la rimanete descrizione dei beni, si rimanda all'allegato fotografico della seguente perizia.

Situazione catastale

L'immobile risulta essere identificato catastalmente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Varese Territorio, come segue:

Catasto Fabbricati

Appartamento:

- Foglio 3, Particella 829, Subalterno 5, Categoria A/3, Consistenza 5 vani, rendita € 568,10;

████████████████████ – Proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2018 Pratica n.

MI0417054 in atti dal 25/10/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 141916.1/2018)

Box Auto:

- Foglio 3, Particella 841, Subalterno 15, Categoria C/6, Consistenza 20 mq, rendita € 106,39;

████████████████████ – Proprietà 1/1

Dati derivanti da : VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/10/2018 Pratica n.

MI0417054 in atti dal 25/10/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 141916.1/2018)

La situazione catastale dell'appartamento non risulta conforme allo stato di fatto degli immobili, in quanto risulta esserci una differenza tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale. Nella zona dell'ingresso è stata rimossa una porta che delimita il disimpegno). Non è pertanto possibile dichiarare la conformità ai sensi della legge 122/2010 se non prima della ricostruzione della parete ed il posizionamento della porta.

Vedi di seguito schema grafico della difformità riscontrata:



Provenienza

Gli immobili sono pervenuti in forza di atto del 26/05/2022- Pubblico ufficiale GAVOSTO FRANCO Sede MAGENTA (MI) Repertorio n. 77222 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 51360.1/2022 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 31/05/2022.

Attestato di prestazione energetica degli edifici (Ape)

L'immobile risulta essere provvisto di attestazione di certificazione energetica registrata al numero 1518200084817 valido sino al 14.11.2027.

Stato di occupazione

L'immobile risulta essere occupato dal proprietario, [REDACTED]

Situazione comunale / edilizia

L'intero immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizi:

- Pdc Convenzionato n. C104/2015 al prot. 55564;
- Variante al Pdc n. 142/2017 al prot. 16028;
- Variante al Pdc n. 639/2017 al prot. 59150
- Scia per Agilità n. 111/2017 al prot. 64923

Considerazioni in merito alla conformità edilizia

Difficoltà riscontrate durante il sopralluogo:

- Assenza di porta di creazione del disimpegno all'ingresso.

La sanatoria non è possibile eseguirla in quanto non sarebbero garantiti i requisiti minimi del RLI (Regolamento Locale di Igiene). Ai fini della regolarizzazione dovrà essere ricostruita la parete e posata nuovamente la porta, al fine di garantire l'esistenza del disimpegno, così come autorizzato dalla pratica edilizia autorizzativa.

Ispezione ipotecaria

Dalle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, sono emerse le seguenti formalità in carico all'immobile ed alla persona fisica:

Ispezione ai bei Immobili:

Elenco immobili

Comune di RHO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0003 Particella 00841 Subalterno 0005

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 21/12/2017 - Registro Particolare 100672 Registro Generale 156197

Pubblico ufficiale GAVOSTO FRANCO Repertorio 73318/25271 del 18/12/2017

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Dominante

2. ANNOTAZIONE del 07/02/2018 - Registro Particolare 3063 Registro Generale 15720

Pubblico ufficiale GAVOSTO FRANCO Repertorio 73433/25366 del 30/01/2018

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 7767 del 2017

3. ANNOTAZIONE del 20/05/2022 - Registro Particolare 9443 Registro Generale 71852

Pubblico ufficiale GAROFALO LUIGI Repertorio 116/94 del 18/05/2022

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 7767 del 2017

Ispezione alla Persona Fisica – Socio illimitatamente responsabile :

Elenco omonimi

1. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/05/2022 - Registro Particolare 51360 Registro Generale 76102

Pubblico ufficiale GAVOSTO FRANCO Repertorio 77222/28527 del 26/05/2022

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RHO(MI) SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2022 - Registro Particolare 14787 Registro Generale 76103

Pubblico ufficiale GAVOSTO FRANCO Repertorio 77223/28528 del 26/05/2022

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in RHO(MI) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza
Titolo Telematico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 09/04/2025 - Registro Particolare 9885 Registro Generale 49239

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 23126/6825 del 08/04/2025

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO
ESECUTIVO Immobili siti in RHO(MI) SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 09/04/2025 - Registro Particolare 9890 Registro Generale 49257

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 23138/6825 del 08/04/2025

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO Immobili siti in RHO(MI) SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/2025 - Registro Particolare 123877 Registro Generale 180421

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 861 del 13/11/2025

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Immobili siti in RHO(MI)

Nota disponibile in formato elettronico

Descrizione tecnica

Consistenza – Misure da progetti di costruzione:

Destinazione	Fgl.	Mapp.	Sub	piano	sup. mq.	% Coeff	sup. pond.
Abitazione	3	841	5	T	82,00	100%	82,00
Abitazione Giardino Esterno				T	175,00	5%	9,00
Box	3	841	15	S1	20	100%	20

Ubicazione: Rho, Via Cappellini, in zona periferica della città, ove gli insediamenti sono pressoché a carattere residenziale/industriale. La viabilità nella zona è discretamente scorrevole buone possibilità di parcheggio e manovra per i mezzi.

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un complesso edilizio a destinazione residenziale.

L'area esterna pertinenziale di proprietà è destinata a giardino privato - Box Auto di proprietà.

Criteri di stima

Il presupposto della presente stima, riferita alla data attuale è la valorizzazione di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Rho, Via Caduti per la Patria n. 13; per tale scopo si sono individuati tutti gli elementi che caratterizzano l'oggetto della valutazione, di seguito descritti.

Caratteristiche tecniche del bene sono gli aspetti tecnici necessari per procedere ad una comparazione con altre realtà, i dati informativi standard sono i seguenti:

Tipologia dell'immobile – fabbricati

- Destinazione – per i fabbricati la destinazione urbanistica di progetto e d'uso.

-
- Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti.
 - Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate:
 - balconi e terrazzi calcolati da $\frac{1}{2}$ a $\frac{1}{4}$ della superficie lorda;
 - cantine e solai calcolati $\frac{1}{4}$ della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;
 - Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale già a partire dal 1967, l'eventuale difformità tra la situazione oggettiva e quella riportata negli atti di fabbrica costituisce fonte di nullità degli atti di vendita;
 - Situazione ipotecaria – se richiesto nell'incarico si dovrà ricercare presso gli uffici del territorio competenti, le iscrizioni e le trascrizioni, che colpiscono gli immobili oggetto di stima.
 - Gravami – Si tratta di verificare se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso.
 - Stato di occupazione – rappresenta l'attuale situazione dell'immobile nella condizione di libero o occupato; nel caso di immobile affittato è necessario identificare il tipo di contratto, la durata e l'ammontare del reddito netto/lordo annuo;
 - Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l'impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione. (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc); nel caso di specie alcuni impianti specifici insiti nei fabbricati non possono essere in alcun modo stimati separatamente dagli immobili. Inoltre come già indicato in premessa alcuni capannoni produttivi sono stati costruiti come supporto all'attività produttiva e difficilmente possono essere riconvertiti in altre esigenze produttive.
 - Condizioni – rappresenta lo stato pessimo, mediocre, normale, buono o ottimo del bene al momento della redazione dell'elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione negli anni effettuati.
-

a) Le finalità della stima

Il presupposto è l'individuazione dell'aspetto economico sotto il quale possono essere inquadrati i beni nel senso che ad ogni aspetto si adatta un criterio. La finalità è un altro aspetto che condiziona tecnicamente il criterio di valutazione da adottare, lo stimatore dovrà applicare il metodo più idoneo, senza essere influenzato da altri fattori che non siano prettamente tecnici, quali ad esempio le problematiche di natura fiscale (acquisto con IVA, imposta di registro)

b) I criteri da adottare

Ai fini peritali si procede con l'applicazione del valore di mercato.

Detto metodo tratta l'analisi di beni simili in funzione della domanda e dell'offerta in un contesto di trattative nello stesso mercato e nello stesso periodo, prevedendo la convertibilità del bene da stimare in moneta, così da determinare il "più probabile valore" che è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che ne rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

ANALISI 1 - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio 2° semestre 2025

Comune: RHO

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni Civili	Normale	1800	2150
Abitazioni tipo economico	Normale	1350	1800
Box	Normale	800	1350
Ville e Villini	Normale	1500	1800

ANALISI 2 - Considerazioni in merito all'andamento del mercato immobiliare della zona – Requot

Il presente prospetto riassume valori indicativi (€/m² e prezzi richiesti) per immobili residenziali nel Comune di Rho, con focus su aree a prevalenza residenziale (zona d1). I dati derivano da: (i) intervalli di quotazione tipo OMI (tramite portale Requot, che dichiara come fonte OMI Agenzia delle Entrate), e (ii) esempi di annunci pubblici con prezzo richiesto e superficie.

Nota: le quotazioni reali dipendono da stato manutentivo, altezze, carrabilità, impiantistica, presenza uffici, area esterna, vincoli urbanistici e redditività

Intervalli indicativi €/m² (comune di RHO – fonte OMI tramite Requot)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni Civili	Normale	1625	2.050
Abitazioni tipo economico	Normale	1325	1600
Box	Normale	750	1200
Ville e Villini	Normale	1700	2075

ANALISI 3 - Esempi di prezzi richiesti (annunci pubblici) – con €/m² calcolato o dichiarato

IMMOBILE	FONTE	PREZZO RICHiesto	DIMENSIONI	Prezzo al Mq
Quadrilocale piazza Caduti per la Patria, Passirana - Biringhello, Rho	Immobiliare.it – Agenzia Nicolò Colangelo	€ 379.000,00 compreso box auto al piano interrato	129 mq	€/mq 2.760,00 (escluso box)
Trilocale via Giuseppe Casati 14, Passirana - Biringhello, Rho	Immobiliare.it – Agenzia Massimo Paschino	€ 280.000,00	137 mq	€/mq 2.050,00
Appartamento via Buoizzi, 6, Passirana - Biringhello, Rho	Immobiliare.it – D'Addario e Partners	€ 740.000,00	281 mq	€/mq 2.633,00
Trilocale via San Pio X 11, Passirana - Biringhello, Rho	Immobiliare.it – Tecnocasa	€ 260.000,00	95 mq	€/mq 2.736,00

Gli esempi sopra sono prezzi richiesti, non necessariamente prezzi di chiusura. In fase di trattativa sono frequenti sconti, soprattutto su immobili con impianti datati o layout poco flessibile.

L'analisi delle risultanze dell'ultima tabella, colloca il prezzo medio della vendita al mq delle abitazioni in questa zona a ~ **2.550,00 €/m²**.

Nel caso specifico, è collocato anche sul mercato un appartamento dalle stesse identiche finiture, comprensivo anche lui di un giardino privato di pari dimensioni.

Conclusioni e Valutazione del bene

Sulla base delle dichiarazioni raccolte, il sottoscritto ritiene che il valore di riferimento commerciale si possa attestare in €/mq. 2.500,00 tenuto conto sia di quanto viene rilasciato come presso di riferimento da parte dell'Agenzia delle Entrate e dai Bollettini Requot, sia dai dati raccolti con le indagini di mercato degli immobili della zona.

Le caratteristiche del bene, lo pongono in una fascia medio/alta del mercato, così come è deducibile anche dagli annunci immobiliari di immobili dello stesso complesso.

Il box si ritiene di doverlo valutare a parte, in quanto non di pertinenza, e verrà valutato con un valore a corpo, in linea con le richieste di beni simili della zona.

Si precisa infine che verrà esposto un prezzo per la regolarizzazione della non conformità rilevata (porta assente), non che verrà impartito un deprezzamento causato dall'ammaloramento delle murature interne.

Pertanto :

- Appartamento – Mq commerciali ponderati : 82,00
- Giardino esterso – mq ponderati con coefficiente (5 %) : mq 9,00
- Totale metratura Appartamento + Giardino = mq 91,00 x €/mq 2.500,00 = € 227.500,00
- Lavori per posa nuova porta e sistemazione intonaci ammalorati : € 10.000,00
 - TOTALE VALUTAZIONE APPARTAMENTO: € 217.500,00
 - TOTALE VALUTAZIONE BOX AUTO : € 18.000,00
 - **TOTALE VALUTAZIONE BENI : € 235.500,00 (duecentotrentacinquemilacinquecento/00)**

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Parabiago (Mi) 10 Luglio 2026

Il Tecnico

Geom. Simone Brioschi



Allegati Alla Perizia

Allegato 1 - Documentazione Fotografica

Allegato 2 - Documentazione Comunale (*pratiche, concessioni*);

Allegato 3 - Documentazione Catastale (*visure storiche, schede catastali*);

Allegato 4 - Documentazione Ipotecaria – Elenco su Immobile

Allegato 5 - Documentazione Ipotecaria – Elenco su Persona Fisica

Allegato 6 - Copia Atto di provenienza – Acquisto

Allegato 7 - Ape