

---

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DEUTSCHE BANK S.P.A.**

N° Gen. Rep. **2832/2011**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ssa Trentini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 abitazione + box**

**Esperto alla stima:** Barbara Marchesi  
**Email:** arch.marchesi@gmail.com  
**Pec:** barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Statuto n. 1/F – Rho – 20017 (MI)

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3] con cantina di pertinenza

**Dati Catastali:** foglio 22, particella 1005, subalterno 119

**Corpo:** B

**Dati Catastali**

**Bene:** Via San Giorgio n. 5 – Rho – 20017 (MI)

**Categoria:** Box C/6

**Dati Catastali:** foglio 22, particella 1005, subalterno 189

### 2. Possesso

**Bene:** Via Statuto n. 1/F e Via San Giorgio n. 5 – Rho – 20017 (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato

**Corpo:** B

**Possesso:** al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Statuto n.1/F e Via San Giorgio n. 5 – Rho – 20017 (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: visitabile come da pratiche edilizie

**Corpo:** B

**Accessibilità** dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Statuto n.1/F e Via San Giorgio n. 5 – Rho – 20017 (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA, DEUTSCHE BANK, CREDITO BERGAMASCO

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:**

BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA SPA, DEUTSCHE BANK, CREDITO BERGAMASCO

### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Via Statuto n.1/F e Via San Giorgio n. 5 – Rho – 20017 (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati :** Nessuno

**Corpo:** B

**Comproprietari non esegutati :** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Statuto n.1/F e Via San Giorgio n. 5 – Rho – 20017 (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nessuna risultante dai RR.II.

**Corpo:** B

**Misure Penali:** nessuna risultante dai RR.II.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Statuto n.1/F e Via San Giorgio n. 5 – Rho – 20017 (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** si

**8. Prezzo**

**Beni:** Via Statuto n. 1/F e Via San Giorgio n. 5 – Rho – 20017 (MI)

**Lotto:** 001 (corpo A+ corpo B)

**Prezzo da libero al netto delle decurtazioni:** € 125.000,00

**Prezzo da occupato al netto delle decurtazioni:** € 100.000,00



**Beni in Rho**

Via Statuto n. 1/F e Via San Giorgio n. 5 – Rho – 20017 (MI)

la seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

**LOTTO: 001**

Lotto 001 composto da abitazione con cantina pertinenziale cat. A/3 e box c/6 posti in complesso condominiale in Rho Via Statuto n. 1/F e Via San Giorgio n. 5

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico** [A/3] sita in Rho, Via Statuto n. 31/F posta al piano 3°/S1 di ampio fabbricato condominiale.

Composta da un locale soggiorno/cucina/letto, un piccolo disimpegno, un bagno finestrato, un balcone in loggia.  
Dotata di vano cantina pertinenziale al piano interrato

**Quota e tipologia del diritto:**

**Proprietà** ..... per Proprietà  
per 1/1

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:****Intestazione:****Descrizione:****Comune di RHO (MI)**

**Abitazione di tipo economico: Fg. 22, Mapp.1005, Sub.119, Cat A/3**, - classe 6, consistenza vani 2 - sup. catastale totale 42 mq, totale escluse aree scoperte 37 mq - rendita € 268,56 – Via Statuto n. 1/F - piano 3/S1.

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 22/05/2009 protocollo n. MI0440642 in atti dal 22/05/2009 variazione di classamento (n. 38405.1/2009)
- Variazione del 21/05/2008 protocollo n. MI0463751 in atti dal 21/05/2008 unità afferenti edificate su area Urbana (n. 34563.1/2008)

Il mappale 1005 deriva per soppressione del mappale 1001:

Fg. 22 particella 1001 cat. Area Urbana cons. 4.775 mq

Derivante da:

- Variazione del 18/07/2005 protocollo n. MI0540802 in atti dal 18/07/2005

demolizione parziale frazionamento e fusione (n. 97030.1/2005)  
 Il mappale 1001 deriva per soppressione dei precedenti mappali 481, 487 e 951  
 per tabella di variazione del 06.07.2005 prot. MI0429689

Confini dell'abitazione in senso orario:

altra unità immobiliare, Via C. Fiorenza, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, corridoio comune d'accesso.

Confini del vano cantina in senso orario:

ente comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, locale caldaia.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- ◆ Alla data del sopralluogo (14.12.2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 21.05.2008, estratta in data 26.11.2016, a meno della seguente modesta difformità: mancata realizzazione di spalletta muraria con porta per la creazione di antibagno.

*(All. C: elaborato planimetrico di dimostrazione dei subalterni, ultima scheda catastale in atti al NCEU del 21.05.2008 estratta il 26.11.2016, visure catastali al 26.11.2016, estratto di mappa.)*

**B Identificativo corpo: B**

**Box** [C/6] sito in Rho, Via San Giorgio n. 5 posto al piano S1 di ampio fabbricato condominiale.  
 Composto da un locale.

**Quota e tipologia del diritto:**

**Proprietà** Proprietà  
 per 1/1

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**Intestazione:**

Pi Proprietà per 1/1  
 Cod

**Descrizione:**

**Comune di RHO (MI)**

**Box: Fg. 22, Mapp.1005, Sub.189, Cat C/6** - classe 8, consistenza 17 mq - sup. catastale totale 20 mq, rendita € 122,92 – Via San Giorgio n. 5 - piano S1.

Derivante da:

- variazione del 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione nel classamento del 22/05/2009 protocollo n. MI0440643 in atti del 22/05/2009 variazione di classamento (n. 38406.1/2009)
- Variazione del 21/05/2008 protocollo n. MI0463751 in atti dal 21/05/2008 unità afferenti edificate su area Urbana (n. 34563.1/2008)

Derivante da:



Fg. 22 particella 1001 cat. Area Urbana cons. 4.775 mq  
- Variazione del 18/07/2005 protocollo n. MI0540802 in atti dal 18/07/2005  
demolizione parziale frazionamento e fusione (n. 97030.1/2005)  
Il mappale 1005 deriva per soppressione del mappale 1001:  
Fg. 22 particella 1001 cat. Area Urbana cons. 4.775 mq  
Derivante da:  
- Variazione del 18/07/2005 protocollo n. MI0540802 in atti dal 18/07/2005  
demolizione parziale frazionamento e fusione (n. 97030.1/2005)  
Il mappale 1001 deriva per soppressione dei precedenti mappali 481, 487 e 951  
per tabella di variazione del 06.07.2005 prot. MI0429689

Confini de box in senso orario:

corsello boxes, ente comune, locale caldaia su due lati, ente comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- ◆ Alla data del sopralluogo (14.12.2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 21.05.2008, estratta in data 26.11.2016

*(All. C: elaborato planimetrico di dimostrazione dei subalterni, ultima scheda catastale in atti al NCEU del 21.05.2008 estratta il 26.11.2016, visure catastali al 26.11.2016, estratto di mappa.)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Le proprietà pignorate sono comprese in uno stabile pluripiano, facente parte di ampio complesso condominiale denominato "Residenza La Castellana" ubicato in zona centrale di Rho, Comune sito a nord di Milano, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria.

**Area urbanistica:**

a traffico locale con media possibilità di parcheggio.

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio-economico, composto da edifici costruiti in cortina, anche di piccole dimensioni edificati nel secolo scorso.

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con sufficiente presenza nelle vicinanze di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, e zone a verde.

**Principali collegamenti pubblici:**

Buoni i collegamenti di mezzi pubblici di superficie: autobus gestiti da STIE e SITAM, linee ferroviarie e passante ferroviario con le stazioni di Rho nelle immediate vicinanze e Rho Fiera.

Metropolitana linea uno con la fermata Rho fiera

**Servizi offerti dalla zona:**

La zona è caratterizzata da una media/alta densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo prevalentemente medio/civile, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con ampie zone a verde.

**3. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A**

**Abitazione [A3]** sita in Via Statuto n. 1/F – Rho (MI)

**Identificativo corpo: B**

**Box [C6]** con accesso carraio da Via San Giorgio n. 5 – Rho (MI)

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 14.12.2016 alle ore 14.15 alla presenza del Custode nominato (Dott. Stefano Ajello), nella persona della collaboratrice Dott. ssa Loredana Colombo e dell'esecutato.

Al momento del sopralluogo le unità in oggetto sono risultate occupate dall'esecutato come dallo stesso dichiarato alla scrivente.

Identificato a mezzo Carta di Identità N. AT5552643 rilasciata dal Comune di Rho in data 24.01.2012 al sig. \_\_\_\_\_ residente in Rho via Statuto 1, valevole sino al 23.01.2022.

- ❖ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, risulta un contratto di locazione per la sola unità ad abitazione in oggetto, dante causa l'esecutato.
- ❖ Contratto registrato a Rho al n. 1606 serie 3 del 09/04/2010, locatore Sig. \_\_\_\_\_ conduttore S \_\_\_\_\_ decorrenza contratto dal 23/03/2010 e scadenza 22/03/2014, canone annuo Euro 6.000,00. Tale contratto è stato disdettato dal conduttore Sig. Barilli Nicola a partire dal giorno 01/07/2011 come da comunicazione disdetta con imposta di registro risoluzioni contratti.

(all. A: Verbale di sopralluogo, ispezioni agenzia entrate, contratto di locazione, disdetta contratto di locazione)

**4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dal certificato notarile al ventennio allegata agli atti di causa, implementato dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all' esecutato e dalle verifiche ipo-catastali effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 02.01.2017 per nominativi e per immobili ad integrazione ed approfondimento, (visto anche il certificato notarile risalente al 9.01.2012), si riporta quanto segue:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

/

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

/

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico e altre limitazioni d'uso:

**Cessione di diritti reali a titolo gratuito**

Costituita con atto del 14/12/2004 notaio Filippo Salvo in Buccinasco, rep. 21529/8391, **trascritta a Milano 2 il 23.12.2004 ai nn. 187591/98675, 187592/98676 e 187593/98677**, con la quale, fu stipulata Convenzione a favore del COMUNE DI RHO ed a carico delle sc

.vente ad oggetto l'attuazione del Piano di recupero degli immobili siti in Rho vie Statuto, Dante, C. Fiorenza e San Giorgio, da cui risulta cessione a favore del Comune di Rho di aree per urbanizzazioni.

*(note di trascrizioni allegate sotto B estratte dalla scrivente)*

**Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**

Costituita con scrittura privata del 14/05/2008 notaio Filippo Salvo in Buccinasco, rep. 32811/14915, **trascritta a Milano 2 il 09/06/2008 ai nn. 73573/40957** con cui la Residenza Castellana s.r.l. costituisce a favore di ENEL Distribuzione S.p.A. servitù volontaria perpetua da esercitarsi e mantenersi nel locale adibito a cabina elettrica.

Si rimanda alla lettura del quadro D della nota di trascrizione estratta dalla scrivente *(allegata sotto B)*

- Si riporta, non citata nella certificazione notarile in atti, la seguente nota:

**Costituzione di diritti reali a titolo gratuito**

Servitù perpetua di uso pubblico Costituita con atto del 31/10/2008 notaio Filippo Salvo in Buccinasco, rep. 32813/14611, **trascritta a Milano 2 il 17/11/2008 ai nn. 175023/113539** a favore del Comune di Rho , ed altri soggetti, relativa ai passaggi pedonali e verde di uso pubblico.

Si rimanda alla lettura del quadro D della nota di trascrizione estratta dalla scrivente *(allegata sotto B)*

- Si riportano, successive alla certificazione notarile in atti, le seguenti note:

**Modifica di vincolo**

Costituita con atto del 16/07/2014 notaio Filippo Salvo in Buccinasco, rep. 52720/11902, **trascritta a Milano 2 il 13/07/2014 ai nn. 72894/50784** a favore del Comune di Rho , relativa a parziale modifica della regolamentazione contenuta nell'atto di cui al punto precedente.

Si rimanda alla lettura del quadro D della nota di trascrizione estratta dalla scrivente *(allegata sotto B)*

**Atto di identificazione catastale**

Costituito con atto del 19.11.2015 notaio Davide Stefania in Rho, rep. 972/644, **trascritto a Milano 2 il 27.11.2015 ai nn. 118785/77050** a favore del Comune di Rho cor. in liquidazione, relativo ad identificazione catastale delle aree destinate a parcheggio pubblico interrato su due livelli ed a verde pubblico comunale in superficie.

Si rimanda alla lettura del quadro D della nota di trascrizione estratta dalla scrivente *(allegata sotto B)*



## 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

### 4.2.1 Iscrizioni attive:

- ✓ **Ipoteca Giudiziale**  
 Atto Giudiziario derivante da decreto ingiuntivo del 20.10.2010 rep. 15825 **iscritta a Milano 2 in data 13.07.2011 ai nn. 79759/18169** promosso da BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A., con sede in Milano cf. 03910420961 a carico dell'esecutato, gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificati.  
 Importo complessivo € 67.155,47  
 Importo capitale € 67.155,47
  
- ✓ **Ipoteca Giudiziale**  
 Atto Giudiziario derivante da decreto ingiuntivo del 20.07.2010 rep. 1957 **iscritta a Milano 2 in data 23.09.2010 ai nn. 117046/27449** promosso da DEUTSCHE BANK S.P.A., con sede in Milano cf. 01340740156 a carico dell'esecutato, gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificati.  
 Importo complessivo € 110.000,00  
 Importo capitale € 89.742,20
  
- ✓ **Ipoteca Volontaria**  
Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **iscritta a Milano 2 in data 17.12.2008 ai nn. 196671/37578**, atto del 01.12.2008 rep. 33975/15793 a rogito Notaio Salvo Filippo di Buccinasco, a favore di "CREDITO BERGAMASCO SPA "con sede in Bergamo c.f. 00218400166 a carico de" gravante sulla piena proprietà delle unità in oggetto correttamente identificate.  
 Importo complessivo € 280.000,00  
 Importo capitale € 140.000,00  
 Tasso interesse annuo 6.363 %  
 Durata: 25 anni
  
- ✓ **Ipoteca Volontaria**  
Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario **iscritta a Milano 2 in data 23.12.2004 ai nn. 187596/44637**, atto del 14.12.2004 rep. 21532/8393 a rogito Notaio Salvo Filippo di Buccinasco, a favore di "BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA "con sede in Brescia c.f. 03480180177 a c gravante sugli originari mappali sui quali è stato edificato l'intero complesso di cui sono parte i beni in oggetto.  
 Importo complessivo € 40.000.000,00  
 Importo capitale € 20.000.000,00  
 Tasso interesse annuo 3.35 %  
 Durata: 23 anni

A margine della nota sono presenti numerosi annotazioni di frazionamenti in quota e restrizioni di beni, tra cui si riportano le seguenti riguardanti anche le unità in oggetto:

- ✓ Annotazione a iscrizione - frazionamento in quota

**Iscritta a Milano 2 in data 27.10.2009 ai nn. 143726/24128**, frazionamento in quota riguardante i beni in oggetto oltre ad altri

- Si riportano, successive alla certificazione notarile in atti, le seguenti note:

- ✓ Annotazione a iscrizione - frazionamento in quota

**Iscritta a Milano 2 in data 20.02.2012 ai nn. 17773/3118**, frazionamento in quota riguardante i beni in oggetto oltre ad altri

- ✓ Annotazione a iscrizione - frazionamento in quota

**Iscritta a Milano 2 in data 02.02.2012 ai nn. 11262/1912**, frazionamento in quota riguardante i beni in oggetto oltre ad altri

- ✓ **Annotazione a iscrizione - restrizione di beni**

**Iscritta a Milano 2 in data 19.11.2014 ai nn. 103759/14808**, restrizione riguardante, oltre ad altri, anche i beni in oggetto di cui ai subb. 119 e 189 del mapp. 1005

*(note allegate sotto B estratte dalla scrivente)*

#### 4.2.2

- ✓ **Pignoramento:**

Atto di Pignoramento Immobiliare del 09.07.2011 rep. 12805 **trascritto a Milano 2 in data 16.09.2011 ai nn. 107632/65764** promosso da DEUTSCHE BANK S.P.A., con sede in Milano cf. 01340740156 a carico dell'esecutato, gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto, correttamente identificati.

*(nota di trascrizione allegata sotto B)*

Altre trascrizioni:

/

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente

Misure penali

Nessuna risultante dai RR.II.

*(all. C: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi ed immobili - sintetici + estrazione di note - aggiornata alla data del 02.01.2017)*

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### **Spese scadute:**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio ACOL Oscar Lampugnani la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, eventuali cause in corso, eventuali lavori straordinari in programma, eventuali presenze di altre posizioni di morosità.

Si riporta quanto segue, alla data del 23-12-2016 come da mail di risposta ed alla quale si rimanda:

- o Gestione ordinaria 2016/2017 nulla risulta da versare, le spese sono state regolarmente saldate compreso il conguaglio della gestione precedente 2015/2016
- o Spese medie annuali ordinarie circa gestione Euro 1.000,00
- o Millesimi di proprietà 4,33 abitazione + 0,91 box, totale 5,64.

L'amministratore ha segnalato inoltre che vi è solo una situazione debitoria, in particolare un decreto ingiuntivo per il quale è stato concordato un piano di rientro dilazionato che alla data del 23/12/2016 risulta rispettato.

Il Condominio non ha alcun tipo di causa in corso e non sono state approvate spese per interventi straordinari.

L'amministratore riporta inoltre quanto segue:

*"con delibera Assembleare 10/03/2015 è stata **stipulata tra il Comune di Rhod ed il Condominio "Residenza La Castellana" una Convenzione per la regolamentazione della realizzazione e della gestione delle opere e degli impianti relativi al controllo della risalita delle acque di falda del parcheggio di Via San Giorgio e del Condominio, ossia n. 4 pozzi di mungitura per il pompaggio e l'estrazione dell'acqua **che causa allagamenti al 2° Piano Interrato** tanto degli spazi a parcheggio del Comune quanto degli spazi a parcheggio di pertinenza del Condominio.***

*Per la contribuzione delle spese necessarie alla realizzazione degli interventi preventivati nel Q.T.E. in € 120.000,00 (+ Iva) il Condominio si è impegnato nella misura del 50% ed al fine di sostenere tale impegno economico ha approvato l'istituzione di un Fondo di accantonamento annuo di € 15.000,00 fino all'estinzione del debito contratto.*

*Inoltre il Condominio ha approvato anche l'istituzione di un fondo per far fronte alle spese di manutenzione dei pozzi (oggi in fase di collaudo).*

Si allega regolamento di Condominio alla cui attenta lettura si rimanda, e Attestato di Certificazione energetica, ricevuti dall'amministratore.

*(all. A.: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta con prospetto contabile, schede relative alle spese annue, regolamento condominio e Ape)*

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** come dichiarato nelle pratiche edilizie per l'appartamento

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** si rimanda al punto 4.1.3 della presente

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente, dotato di riscaldamento centralizzato condominiale, è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica, ricevuto dall'amministratore.

Codice identificativo Prot. 15182-000163/09 valido dal 24/07/2009 fino al 24/07/2019 secondo termini di legge.

Classe energetica C - Indice di prestazione energetica 77,3 kWh/m<sup>2</sup>a  
(allegato sotto A)

**Avvertenze ulteriori:**

**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile al ventennio allegata agli atti di causa, implementato dall'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all' esecutato e dalle verifiche ipo-catastali effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 02.01.2017 per nominativi e per immobili ad integrazione ed approfondimento, (visto anche il certificato notarile risalente al 9.01.2012), si riporta quanto segue:

### 6.1. Attuali proprietari:

All'esecutato la proprietà per la quota di 1/1 delle unità oggetto della presente sono pervenute come segue:

- Con atto a rogito notaio Salvo Filippo in Buccinasco del 01/12/2008, rep. 33974/15792, **trascritto a Milano 2 il 17/12/2008 ai nn.196670/12090**, la Società "RESIDENZA CASTELLANA" vende c' unità in oggetto. e

Stralcio dal rogito:

"acquista la piena proprietà delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio sito in Comune Di Rho, avente accesso pedonale da Via Statuto n. 1/F e accesso carraio da Via San Giorgio n. 5 e precisamente: A) appartamento ad uso abitazione al piano terzo della scala F, composto di un locale oltre accessori, con annesso un vano cantina al piano primo interrato, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune in ditta alla Società venditrice, al foglio 22, mappale 1005, sub. 119, Via Statuto n. 1/F piano 3-S1, cat. A/3, classe 6, vani 2, rendita Euro 268,56....B) box a uso autorimessa al piano primo interrato, censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune in ditta alla Società venditrice, al foglio 22, mappale 1005, sub. 189, Via San Giorgio n. 5 n. piano S1, cat. C/6, classe 8, mq 17, rendita Euro 122,92- per l'accatastamento sono state presentate all'U.T.E. di Milano - Catasto Terreni: - la denuncia di cambiamento n.429689 in data 31 maggio 2005 approvata in data 6 luglio 2005 prot.tipo n.429689 in forza del quale il mappale 474 di ha 0.02.00 e il mappale 951 di ha 0.27.75 sono stati uniti al mappale 481 di ha 0.38.65 e poi il nuovo mappale 481 di ha 0.68.40 è stato frazionato nei mappali 1001 di ha 0.47.75, 1002 di ha 0.17.33 e 481 di ha 0.03.32; - la denuncia di aggiornamento - tipo mappale in data 10 dicembre 2007 prot.n.MI1066518 in forza del quale i mappali 1001 di ha 0.47.75, 1002 di ha 0.17.33 sono stati frazionati nei mappali 1005 di ha 0.47.55, 1006 di ha 0.00.20 e 1007 di ha 0.17.33; aree su cui sorge il fabbricato sopra descritto risultano distinte nel Catasto Terreni di Rho al foglio 22 (ventidue), mappali 1005 (millecinque) e 1006 (millesei); sono state presentate all'U.T.E. di Milano le relative schede di denuncia in data 11 dicembre 2007 prot.n. MI1077006 e in data 21 maggio 2008 prot. n.MI0463751, fatta precisazione che: - i subalterni 1, 2 e 3 del mappale 1005 (millecinque) sono beni comuni non censibili a tutti i restanti subalterni e identificano i nuovi allineamenti delle sedi stradali delle Vie Statuto, Dante, C. Fiorenza e San Giorgio, il passaggio pedonale pubblico e il verde pubblico di collegamento fra la Via San Giorgio e l'area da destinare a parcheggio pubblico interrato, a carico dei quali è stata costituita servitù perpetua di uso pubblico in favore del Comune di Rho infra meglio citata; - il subalterno 4 del mappale 1005 (millecinque) è bene comune non censibile a tutti i restanti subalterni e identifica: androne, locali contatori, scale, pianerottoli, passaggi, cortile, giardino e corselli boxes;"  
 Prezzo convenuto Euro 180.000,00.  
 Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

Al quadro D della nota, anche ai fini della pubblicità immobiliare quanto segue:

"LA SOCIETA' VENDITRICE HA RESO LA DICHIARAZIONE DI CUI ALLA VIGENTE NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA. PREZZO REGOLATO COME IN ATTO CON RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE. GLI IMMOBILI DERIVANO DALLA SCHEDA DI VARIAZIONE PRESENTATA ALL'U.T.E. DI MILANO IL 21 MAGGIO 2008 PROT.N. MI0463751. NELLA VENDITA SONO COMPRESI TUTTI I CONNESSI DIRITTI, ACCESSORI, ACCESSIONI E PERTINENZE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO, NONCHE' LA QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO, INDIVIDUATE DALL'ART.1117 C.C., DAI TITOLI DI PROVENIENZA E DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO IN VIGORE CHE, CON LE ANNESSE TABELLE MILLESIMALI, TROVASI ALLEGATO SUB."B" ALL'ATTO A ROGITO DEL NOTAIO FILIPPO SALVO DI BUCCINASCO DEL 17 LUGLIO 2008 REP.N.33211/15206 REGISTRATO A MILANO 5 IL 25 LUGLIO 2008 AL N.19505 SERIE IT. LA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA A OSSERVARE PER SE', AVENTI CAUSA E SUCCESSORI DETTO REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E I TITOLI DI PROVENIENZA, IN TUTTE LE DISPOSIZIONI OBBLIGATORIE E REALI RELATIVE A QUANTO IN OGGETTO. LA PARTE ACQUIRENTE HA PRESO ATTO DEL FATTO CHE LA SOCIETA' VENDITRICE SI RISERVA PER SE', SUCCESSORI E AVENTI CAUSA, ESCLUSA OGNI INGERENZA, AUTORIZZAZIONE E DIRITTO DI ESSO ACQUIRENTE, I SEGUENTI POTERI: A) DI APPORTARE ALL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE E ALLE SUE PARTI COMUNI, IN FASE DI ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE E RIFINITURA, MODIFICHE E/O VARIANTI, SIA PER LA PARTE STRUTTURALE SIA IMPIANTISTICA, DA ESSA GIUDICATE OPPORTUNE O IMPOSTE DALLE AUTORITA' AMMINISTRATIVE COMPETENTI, PURCHE' NON DIMINUISCANO NE' MODIFICHIANO SOSTANZIALMENTE LA CONSISTENZA, LA QUALITA' E L'IMPOSTAZIONE TIPOLOGICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN CONTRATTO E CIO' SENZA DOVER CHIEDERE ALCUN CONSENSO E CORRISPONDERE ALCUN COMPENSO O INDENNITA'; B) DI COSTITUIRE EVENTUALI SERVITU' ATTIVE, PASSIVE, DIRITTI DI USO SU PARTI COMUNI PURCHE' NON PREGIUDIZIEVOLI AL LIBERO GODIMENTO DELLE PORZIONI IMMOBILIARI VENDUTE; DI APPORTARE, SU RICHIESTA DEL COMUNE DI RHO, EVENTUALI MODIFICHE ALLA CONVENZIONE STIPULATA CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO FILIPPO SALVO DI BUCCINASCO IN DATA 14 DICEMBRE 2004 REP.N.21529/8391, REGISTRATO A MILANO 5 IL 3 GENNAIO 2005 AL N.30/22 SERIE 1 E TRASCRITTO A MILANO 2^ IN DATA 23 DICEMBRE 2004 AI NN.187591/98675, 187592/98676 E 187593/98677; C) DI APPORTARE UNILATERALMENTE ALLE TABELLE MILLESIMALI, A MEZZO DI TECNICO DI PROPRIA FIDUCIA, TUTTE LE MODIFICHE CHE SI RENDESSERO NECESSARIE IN DIPENDENZA DELLA DEFINITIVA RIPARTIZIONE DEI PIANI IN EVENTUALE VARIANTE ALLO STATO DI FATTO ATTUALE; D) DI MODIFICARE IL REGOLAMENTO E NOMINARE L'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO PER I PRIMI DUE ESERCIZI ANNUALI; E) DI APPORTARE ALLE PARTI COMUNI DELLO STABILE TUTTE LE MODIFICHE E RIDUZIONI ALLA CONSISTENZA E ALL'USO DELLE STESSA CHE RITERRA' OPPORTUNE SENZA CHIEDERE ALCUN CONSENSO E CORRISPONDERE ALCUN COMPENSO O INDENNITA'. A TAL PROPOSITO LA PARTE ACQUIRENTE HA CONFERITO SIN DA ORA MANDATO IRREVOCABILE GRATUITO, CON RAPPRESENTANZA, ALLA SOCIETA' VENDITRICE, E PER ESSA AI SUOI RAPPRESENTANTI LEGALI O NEGOZIALI, CON FACOLTA' DI SUBDELEGA A TERZI, PER COMPIERE, IN VIA ESEMPLIFICATIVA E NON ESAUSTIVA EX ART.1365 C.C., I SEGUENTI ATTI E OPERAZIONI: - COSTITUIRE EVENTUALI SERVITU' ATTIVE, PASSIVE, DIRITTI DI USO SU PARTI COMUNI PURCHE' NON PREGIUDIZIEVOLI AL LIBERO GODIMENTO DELLE PORZIONI IMMOBILIARI VENDUTE; - INTERVENIRE IN EVENTUALI ATTI DI MODIFICA O DI RETTIFICA DELLA CONVENZIONE; - VENDERE EVENTUALMENTE ANCHE IN RAPPRESENTANZA DI ESSA MANDANTE E A CHI CREDERA' OPPORTUNO, PORZIONI ATTUALMENTE COMPRESI TRA LE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO E CHE DOVESSERO SUCCESSIVAMENTE ESSERE TRASFERITE IN PROPRIETA' ESCLUSIVA, E - PER MODIFICARE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E LE RELATIVE TABELLE MILLESIMALI, INTERVENENDO NEI RELATIVI ATTI IN NOME, PER CONTO E NELL'INTERESSE DI ESSA PARTE ACQUIRENTE; IL TUTTO CON PROMESSA DI RATO E VALIDO E CON OGNI PIU' AMPIA FACOLTA' AL RIGUARDO, CON PROMESSA DI TENERE SOLLEVATA LA PARTE ACQUIRENTE DA OGNI RESPONSABILITA' E SPESA AL RIGUARDO. IN PARTICOLARE LA PARTE ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA SIN D'ORA, PER SE' E AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, A MANTENERE LE AREE DISTINTE AI SUBALTERNI 1, 2 E 3 DEL MAPPAL 1005 (NUOVI ALLINEAMENTI DELLE SEDI STRADALI DELLE VIE STATUTO, DANTE, C. FIORENZA E SAN GIORGIO, PASSAGGIO PEDONALE PUBBLICO E IL VERDE PUBBLICO DI COLLEGAMENTO FRA LA VIA SAN GIORGIO E AREA DA DESTINARE A PARCHEGGIO PUBBLICO INTERRATO), A CARICO DELLE QUALI E' STATA COSTITUITA SERVITU' PERPETUA DI USO PUBBLICO IN FAVORE DEL COMUNE DI RHO CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO FILIPPO SALVO DI BUCCINASCO IN DATA 31 OTTOBRE 2008 REP. N. 33.713/15.611, REGISTRATO A MILANO 5 IL 14 NOVEMBRE 2008 AL 26971 SERIE IT, E I RELATIVI PAVIMENTAZIONE, ARREDI E IMPIANTI IN PERFETTO STATO DI CONSERVAZIONE A SUA CURA E SPESE, CON TUTTI GLI ONERI DERIVANTI E CONSEGUENTI, SIA DI PULIZIA SIA DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA. LA STESSA PARTE ACQUIRENTE HA ACCETTATO, PER SE' E AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, CHE: - GLI ACCESSI A DETTE AREE CHE SARANNO OGGETTO DI SERVITU' PERPETUA DI USO PUBBLICO POSSONO, A CURA DELLA PROPRIETA', ESSERE CHIUSI DALLE ORE 21,00 ALLE ORE 7,30 NEL PERIODO INVERNALE (DAL 15 SETTEMBRE AL 15 GIUGNO) E DALLE ORE 22,00 ALLE ORE 7,30 NEL PERIODO ESTIVO (DAL 15 GIUGNO AL 15 SETTEMBRE), A TUTELA DELLA SICUREZZA DEGLI IMMOBILI CIRCONSTANTI E DI QUANTI VI RISIEDONO. NEL PERIODO DIURNO DI APERTURA, DETTI ACCESSI DEVONO RIMANERE SEMPRE APERTI; A TAL FINE I CANCELLETTI DEVONO ESSERE BLOCCATI IN POSIZIONE APERTA MEDIANTE APPOSITO DISPOSITIVO DI RITENUTA DEL CANCELLETTO, DISINSERIBILE E/O SBLOCCABILE DA PERSONA INDICATA DALLA SOCIETA' VENDITRICE E/O AVENTI CAUSA; - LA SOCIETA' VENDITRICE CONSEGNERA' AL FUNZIONARIO COMUNALE ALL'UOPO INCARICATO COPIA DELLE CHIAVI DEI CANCELLI, IN MODO CHE IL COMUNE, IN CASO DI CHIUSURA NELL'ORARIO TRA LE ORE 7,30 E LE ORE 21,00 NEL PERIODO INVERNALE E TRA LE ORE 7,30 E LE ORE 22,00 NEL PERIODO ESTIVO, POSSA PROVVEDERE DIRETTAMENTE ALL'APERTURA DEGLI ACCESSI COSI' DA RENDERE PERMANENTEMENTE POSSIBILE L'ESERCIZIO DELLA COSTITUENDA SERVITU'; - IN CASO DI VIOLAZIONE DELL'OBBLIGO DI MANTENERE SEMPRE APERTI I CANCELLETTI COME SOPRA SPECIFICATO E OVE DETTA VIOLAZIONE SIA ACCERTATA DAL COMUNE E COMUNICATA ALLA PROPRIETA' CON LETTERA RACCOMANDATA, PER PIU' DI CINQUE VOLTE NELL'ARCO DI UN ANNO SOLARE, A TITOLO DI SANZI ONE VERRA' A DECADERE LA FACOLTA' DI CHIUDERE GLI ACCESSI IN ORARIO NOTTURNO E, DI CONSEGUENZA, I CANCELLETTI DOVRANNO ESSERE RIMOSSI. "

(allegato sotto B: copia rogito ricevuta dal notaio rogante; nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

## 6.2. Precedenti proprietari:

- Alla "\_\_\_\_\_ la piena proprietà del lotto sul quale ha successivamente edificato il complesso di cui sono parte i beni in oggetto è pervenuto come segue:

con atto a rogito notaio Salvo Filippo in Buccinasco del 01/12/2004, rep. 21531/8392, **trascritto a Milano 2 il 23/12/2004 ai nn.187594/98678:**

- le Società \_\_\_\_\_ con sede in Milano pro quota 72/100 e \_\_\_\_\_ con sede in Parabiago pro quota 28/100 vendono alla "R \_\_\_\_\_ R.L." immobili censiti al catasto terreni al foglio 22, mappale 474 e mappale 481 sul quale insistevano porzioni di edifici da demolire censiti nel Catasto dei Fabbricati di Rho al foglio 22, mappale 474 e mappale 481 subalterni 501, 502, 503, 504, 507, 508, 509 e 510
- la società \_\_\_\_\_ vende sempre alla \_\_\_\_\_ la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Rho, in fregio alle Vie Statuto, Via Dante, C. Fiorenza e San Giorgio e precisamente: --- area urbana distinta al Catasto Terreni di Rho in maggiore consistenza alla Partita 1, foglio 22, mappale 951 censita nel Catasto dei Fabbricati di Rho al foglio 22, mappale 951

- Con atto di Cessione di diritti reali a titolo gratuito del 14/12/2004 notaio Filippo Salvo in Buccinasco, rep. 21529/8391, trascritto a **Milano 2 il 23.12.2004 ai nn. 187591/98675, 187592/98676 e 187593/98677**, veniva stipulata Convenzione a favore del COMUNE DI RHO ed a carico delle società PI \_\_\_\_\_, avente ad oggetto l'attuazione del Piano di recupero degli immobili siti in Rho vie Statuto, Dante, C. Fiorenza e San Giorgio, da cui risulta cessione a favore del Comune di Rho di aree per urbanizzazioni. (con successivo atto di identificazione catastale del 19.11.2015 notaio Davide Stefania in Rho, rep. 972/644, trascritto a Milano 2 il 27.11.2015 ai nn. 118785/77050 – ved. punto 7.1. della presente)
- Con atto a rogito notaio Della Ratta Rinaldi Alberta in Cusano Milanino del 03/11/2003, rep. 36269/9075, **trascritto a Milano 2 il 11/11/2003 ai nn.162894/97191**, la Società \_\_\_\_\_ vende alla Società \_\_\_\_\_ Srl la quota di 28/100 dei beni censiti al catasto terreni al foglio 22, mappale 474 e mappale 481 sul quale insistevano porzioni di edifici da demolire censiti nel Catasto dei Fabbricati di Rho al foglio 22, mappale 474 e mappale 481 subalterni 501, 502, 503, 504, 507, 508, 509 e 510.
- Con atto a rogito notaio Della Ratta Rinaldi Alberta in Cusano Milanino del 03/11/2003, rep. 36266/9074, **trascritto a Milano 2 il 11/11/2003 ai nn.162893/97190**, la Società \_\_\_\_\_ vende alla società \_\_\_\_\_ la quota di 28/100, dei beni censiti al catasto terreni al foglio 22, mappale 474 e mappale 481 sul quale insistevano porzioni di edifici da demolire censiti nel Catasto dei Fabbricati di Rho al foglio 22, mappale 474 e mappale 481 subalterni 501, 502, 503, 504, 507, 508, 509 e 510

- Con atto a rogito notaio Della Ratta Rinaldi Alberta in Cusano Milanino del 20/12/2002, rep. 34103, **trascritto a Milano 2 il 30/12/2002 ai nn.167922/97993**, la Società [ ] vende alla [ ] la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Rho, in fregio alle Vie Statuto, Via Dante, C. Fiorenza e San Giorgio e precisamente:--- area urbana distinta al Catasto Terreni di Rho in maggiore consistenza alla Partita 1, foglio 22, mappale 951 censita nel Catasto dei Fabbricati di Rho al foglio 22, mappale 951
- Con Decreto di Trasferimento Immobili del Tribunale di Milano, atto giudiziario del 08/10/2002 rep. N. 2759, **trascritto a Milano 2 il 25/10/2002 ai nn.133822/77898** vengono trasferiti gli immobili di proprietà della [ ] alla Società [ ] con sede in Milano, i beni censiti al catasto terreni al foglio 22, mappale 474 e mappale 481 sul quale insistevano porzioni di edifici da demolire censiti nel Catasto dei Fabbricati di Rho al foglio 22, mappale 474 e mappale 481 subalterni 501, 502, 503, 504, 507, 508, 509 e 510.  
Al quadro D della nota di trascrizione è precisato quanto segue: " con avvertenza che la vendita dell'area cortilizia di cui al fg. 22 mappale 951 si limita alla sola quota pro-indiviso della stessa di proprietà dell'esecutata, con esclusione della quota-parte di proprietà di Re Cecconi Franco"

Osservazioni alla certificazione notarile in atti:

nella certificazione, che evidenzia tale nota, null'altro si dice al riguardo della provenienza di tale quota parte.

La scrivente, a seguito delle verifiche ipo-catastali effettuate, riporta quanto segue:

- Con atto a rogito notaio Della Ratta Rinaldi Alberta in Cusano Milanino del 10/04/2002, rep. 31964, **trascritto a Milano 2 il 08/05/2002 ai nn.56296/33415**, la Società [ ] con sede in Rho, vende alla Società [ ] la quota di proprietà di 4.58/100 dell'area urbana al fg. 22 mappale 951.  
Al quadro D della Nota:  
*"SI PRECISA CHE LA PORZIONE IMMOBILIARE DESCRITTA NEL QUADRO B E ALTRESI RIPORTATA NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE COME SEGUE: PARTITA N. 10047 FOGLIO 22 COL MAPPAL N. 951, VIA DANTE ALIGHIERI N. 24, PIANO T, AREA URBANA DELLA SUPERFICIE DI MQ 2775. SI PRECISA CHE IL SIGNOR RE CECCONI FRANCO (DITTA INDIVIDUALE) DANTE CAUSA DELLA PARTE VENDITRICE E TITOLARE DEI DIRITTI EX LEGE PROSPICIENTI LA RIMANENTE PROPRIETA DELLO STESSO."*
- Con atto a rogito notaio Della Ratta Rinaldi Alberta in Cusano Milanino del 10/04/2002, rep. 31963, **trascritto a Milano 2 il 07/05/2002 ai nn.55641/33048**, il sig. FRANCO RE CECCONI nato a Rho, vende alla Società [ ] con sede in Rho, la quota di proprietà di 4.58/100 dell'area urbana al fg. 22 mappale 951.  
Al quadro D della Nota:  
*SI PRECISA CHE L'IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO B E' ALTRESI RIPORTATO NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE COME SEGUE: PARTITA N. 10047 FOGLIO 22 COL MAPPAL N. 951, VIA DANTE ALIGHIERI N. 24, PIANO T, AREA URBANA DELLA SUPERFICIE DI MQ 2775. SI PRECISA CHE AL SIGNOR RE CECCONI FRANCO (DITTA INDIVIDUALE) RIMARRANNO I DIRITTI EX LEGE PROSPICIENTI LA RIMANENTE SUA PROPRIETA.*
- a [ ] la proprietà dei beni di cui anche alla porzione di area urbana mappale 951, (già mappali 481 parte) pervennero per

titoli anteriori al ventennio, **trascritti a Milano 2 in data 23.12.1994** ai nn. 105132/65509 da Società

- alla Società .. la piena proprietà del complesso immobiliare compreso tra le Vie Dante, Castelli Fiorenza, San Giorgio e Statuto comprendente gli originari capannoni industriali e palazzine ad uso uffici e abitazioni, di cui ai mappali 474, 475 3 481, pervenute dalla Società .. in liquidazione" con sede in Caldiero con atto a rogito notaio Luciana Nocera di Rho del 16/12/1991, rep. 20424/9131, **trascritto a Milano 2 il 07/05/2002 ai nn.55641/33048.**

*(allegato sotto B: note di trascrizione estratte dalla scrivente)*

### PRATICHE EDILIZIE:

Dalla visione degli atti prodotti dall'ufficio tecnico visure preposto del Comune di Rho, a seguito di istanza Accesso Atti, si riporta quanto segue:

Il complesso di cui sono parte le unità in oggetto risulta edificato posteriormente al 1 settembre 1967, realizzato dalla società "Residenza la Castellana srl" nella seconda metà degli anni 2000, previa demolizione degli edifici esistenti, come segue:

- Denuncia di Inizio Attività D573/2004
- Permesso di Costruire C62/05
- Denuncia di Inizio Attività D133/2005
- Denuncia di Inizio Attività D3/2006
- Denuncia di Inizio Attività D450/2007
- Denuncia di Inizio Attività D36/2008
- Denuncia di Inizio Attività D68/2008
- Denuncia di Inizio Attività D167/2008
- Dichiarazione di fine lavori del 20 giugno 2008 P.G. 32620A
- Domanda di Agibilità del 20 giugno 2008 P.G. 32622A
- Certificato di Agibilità AG58/2008 del 18/03/2009 rilasciato dal Comune di Rho a Residenza Castellana srl

*(allegati sotto C: istanza accesso atti edilizi, Certificato di Agibilità, dichiarazione fine lavori e richiesta Agibilità, stralci moduli pratiche edilizie, stralci ultimi tipi grafici significativi)*

Il fabbricato di cui sono parte le unità in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Rho, in territorio urbano consolidato, ambiti residenziali di recente formazione a medio alta densità edilizia

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Alla data del sopralluogo per quanta riguarda l'unità box sub. 189: è risultata corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale del 2008

Alla data del sopralluogo per quanta riguarda l'unità abitazione sub. 119: è risultata corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale del 2008 a meno di quanto segue: mancata realizzazione di spalletta muraria con porta per realizzazione di antibagno, atto a separare il bagno dalla zona cottura.



L'eventuale futuro acquirente, per sanare la difformità riscontrata, dovrà provvedere a presentare una pratica edilizia a sanatoria onerosa per realizzare l'antibagno atto a separare il bagno dalla zona cottura come da titoli edilizi e come da vigenti normative edilizie e d'igiene.

(fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti)

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, parcelle professionali di tecnici abilitati, opere murarie e di falegname, hanno un costo indicativo di euro 5.000,00 circa.

### Descrizione : Corpo A + B

Il complesso denominato "Residenza Castellana" di cui sono parte i beni staggiti, è stato edificato nella seconda metà degli anni '2000.

Trattasi di complesso condominiale in cortina con spazi a verde e giardini, box al piano interrato.

Il fabbricato è composto di 5 piani fuori terra, compreso il piano terra ed il piano mansarda, in un lotto completamente recintato comprendente anche altri edifici e caratterizzato da ampi spazi verdi condominiali ed in parte di uso pubblico interni al lotto.

Il piano terra di tutto l'edificio con affaccio sulle vie Statuto, Dante Alighieri e Castelli Firenze ha portici di uso pubblico e unità immobiliari ad uso terziario e commerciale.

L'ingresso al fabbricato avviene dalla Via Statuto ed attraverso percorsi pedonali esterni si raggiungono le varie scale condominiali.

#### Abitazione sub. 119

L'unità in oggetto si trova nella scala F.

Il vano scala è dotato di ascensore, ha pavimenti e gradini rivestiti in granito grigio.

L'unità immobiliare oggetto della presente è posta al piano terzo della scala F con singola esposizione, sulla Via Firenze;

alla data del sopralluogo l'unità (monolocale) è risultata composta da un locale ingresso/soggiorno/cucina/letto, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, doccia, bidet e water), un balcone in loggia.

Altezza interna netta di 2,70 mt circa

Al piano interrato, con accesso da vano scale comune, si trova la cantina di pertinenza.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 42.00 circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 54.80

#### Box sub. 189

Al piano interrato si trova il box, con accesso tramite rampa dedicata da via San Giorgio in corrispondenza di una delle porzioni di testa del complesso immobiliare. Il Box è costituito da un unico locale, con pavimento in battuto di cemento e pareti in blocchi di calcestruzzo alleggerito e basculante metallica.

Il box singolo, che viene valutato a corpo, sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 19.00 circa.

Complessivamente il complesso si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione medio/buone.

### Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione buono.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e mani di pittura condizioni: buone
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile e tinteggiate condizioni: buone
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimento in piastrelle di ceramica di formato quadrato 20 x 20 cm ubicazione: bagno e parete zona cottura condizione: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gres porcellanato dim. 30x30 posate in diagonale Condizioni: buone Ubicazione: soggiorno (unico locale) Materiale: piastrelle di ceramica dim. 20x20 cm circa posate in diagonale Condizioni: buone Ubicazione: bagno
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestre e porte finestre ad apertura a battente in legno con vetro camera condizioni: buone protezione esterna persiane in legno condizioni: buone
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, in legno a struttura tamburata, finitura liscia laccatura opaca tipo wenge condizioni: buone
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: blindata e pannellata su due lati condizioni: buone
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista parrebbe a norma, tuttavia si consiglia verifica Certificazioni: non rinvenute
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: videocitofono Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	solo predisposizione per split

Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: centralizzato con contabilizzatore individuale Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato condominiale con contabilizzatore individuale con termosifoni in ghisa e termo arredo in bagno
Rivestimento facciata (componente edilizia):	facciate intonacate e tinteggiate con le porzioni corrispondenti ai balconi rivestite con mattoncini paramano Condizioni: buone
Portone di ingresso:	tipologia: portone a battente in alluminio e vetro
Portineria	assente
Ascensore (impianto):	presente
Stato conservazione interna del bene:	buono
Stato conservazione e manutenzione parti comuni:	Per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive e qualità dei materiali impiegati, il livello generale del fabbricato può essere considerato buono, con un grado di conservazione buono.

\*\*\*\*

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione (monolocale)	Sup. lorda di pavimento	36.80	100%	36.80
Balcone	sup lorda di pavimento	15.00	30%	4.50
Cantina	sup lorda di pavimento	3.20	20%	0.80
Box	A corpo			
<b>TOTALE</b>		<b>55.00</b>		<b>42.10</b> <b>Arrotondata 42.00</b>

\*\*\*\*

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed

estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili; borsino immobiliare; Portale Aste tribunale di Milano per immobili nella zona; catasto di Milano;
- Osservatori del mercato:
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2016 – Rho centrale - Cimitero/Borsi/Station/Volta

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale e le eventuali spese condominiali insolte relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione a carico dell'acquirente, e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

**8.3 Valutazione corpi: A+B- Lotto unico 001**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione con cantina pertinenziale [A3]	42,00	€, 2.800,00	€ 117.600,00
Box	A corpo		€ 19.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>42,00</b>		<b>€ 136.600,00</b>

Valore corpo	€ 136.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 136.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 136.600,00

**Riepilogo:**

<b>I</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale Lorda circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Lotto 001		42,00	€ 136.600,00	<b>€ 136.600,00</b>

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito;

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali:	- € 6.830,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	- € 5.000,00
Eventuali Spese condominiali insolute come da mail dell'amministratore	- € 0,00

**N.B.:** si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 124.770,00
	<b>Arr. € 125.000,00</b>
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>€ 125.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 100.000,00

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza  
Milano, 5 maggio 2017

l'Esperto nominato  
**arch. Barbara Marchesi**

*Si allegano i seguenti documenti:*

Allegati sotto A

Ispezioni agenzia delle entrate con risposta uffici competenti, copia contratto di locazione e disdetta;  
mail pendenze ricevuta da amministratore, regolamento di condominio, ape;

Allegati sotto B

Nota di trascrizione del pignoramento; ispezione Agenzia Territorio per immobile e nominativi mediante servizio di consultazione telematica, sintetici + note;  
copia semplice atto di provenienza, note di trascrizioni dei titoli

Allegati sotto C

elaborato planimetrico di dimostrazione dei subalterni, schede catastali, visure catastali, estratto di mappa istanza accesso atti edilizi, Certificato di Agibilità, dichiarazione fine lavori e richiesta Agibilità, stralci moduli pratiche edilizie, stralci ultimi tipi grafici significativi

Allegati sotto D

Fotografie esterne e interne.

Invio della perizia alle parti