

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**RGE 1380/2017**

**UNIPOL BANCA S.p.A.**  
**con sede in Bologna**

contro

**COPIA PRIVACY**

**Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Dott. Massimo Madaschi**

*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 7545  
C.F. MDS MSM 61D03 F205S – P.IVA 07103740150  
con studio in Milano Viale Premuda, 14  
Tel. 02/861765 - Fax 02/86467159  
e-mail: [studiotecnico@massimomadaschi.it](mailto:studiotecnico@massimomadaschi.it)*

Giudice: Dott. Giuseppe Fiengo  
Perito: Dott. Massimo Madaschi



**Bene immobile sito in RHO (Mi)  
Via Madonna n. 100**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

- A.** Piena proprietà per un totale di 1000/1000 dell'**appartamento** int. 14, al piano secondo, scala B, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio e balcone per una superficie lorda di mq. 64,00 e balcone per mq. 3,60 sito in Comune di Rho (Mi) con accesso da via Madonna civ. 100

Identificato in catasto come segue:

**Intestazione:**

**Descrizione:**

**Fg. 21, Mapp. 25, Sub.28**, Cat. A/3, Cl. 5, vani 4,0, P.2, Scala B, R.C. €. 454,48  
Dati derivanti dalla denuncia di variazione del 05.11.1998 prot. 268358.1

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

Unità immobiliare altra proprietà - prospetto su proprietà mapp. 717 - vano scala comune ed unità immobiliare altra proprietà - prospetto su cortile comune mapp. 698.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

**Caratteristiche zona:** Centrale

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziale

Servizi offerti dalla zona:

Nel Comune di Rho, Via Madonna è una strada che diventa zona ZTL dopo il civ. 100, si dirama da Corso Europa fino alla centrale Piazza San Vittore. La zona è completamente urbanizzata dotata di tutti i servizi primari e secondari, caratterizzata dalla presenza prevalente d'insediamenti residenziali di tipo civile con attività commerciali (negozi) e terziari.

**Collegamenti pubblici (Km):** Il comune di Rho è parte dell'hinterland milanese, a nord ovest del capoluogo, il cui centro dista circa km.18. E' collegato con Milano dalla stazione ferroviaria "Rho Fiera" e dai mezzi pubblici interurbani di superficie che permettono un facile collegamento con i Comuni limitrofi e con la linea 1 della metropolitana (Lampugnano).



### 3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è di proprietà dei Signori

i quali dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta che hanno contratto matrimonio in Comune di Rho in data 26.05.2007 e che con provvedimento del Tribunale di Milano in data 20.11.2014 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi con assegnazione della casa coniugale alla Sig.ra

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare veniva mostrata dalla Signora

Dal certificato storico di residenza e dallo stato di famiglia si evince che nell'unità immobiliare sono residenti le signore (esecutata) e la mamma Sig.ra

Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano istanza per verificare se la Parte Esecutata a far tempo dal 15.05.2015 (data di acquisto) abbiano registrato un contratto di locazione e/o abbiano dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto dell'unità immobiliare pignorata.

A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria, alla data della presente, le Parti Esecutate non sono Dante Causa in alcun contratto di locazione

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: separazione consensuale – senza figli minori del 20.11.2014

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

##### 4.2.1. Iscrizioni

##### Iscrizione volontaria

##### **N. 21752/4763 del 18.02.2005**

Contratto di mutuo Notaio  
159255/27868

i di Milano del 15.02.2005 Rep. n.

A favore:

Contro:

Importo capitale: € 150.000,00 (durata anni 25)

Importo ipoteca: € 300.000,00

##### Iscrizione legale

##### **N. 34770/8169 del 7.03.2007**

Atto Amministrativo del 26.02.2007 rep. 2064/68



A favore:  
Contro: Nc

Importo capitale: €. 69.801,54  
Importo ipoteca: €. 139.603,08

**N. 74752/17648 del 15.06.2010**

Atto Amministrativo del 09.06.2010 rep. 10950/68  
A favore:  
Contro:

Importo capitale: €. 22.549,15  
Importo ipoteca: €. 45.098,30

**4.2.2. pignoramenti**

Pignoramento

**N. 72032/46340 del 15.06.2017**

Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bologna in data 19.05.2017 Rep. n. 18526  
A favore:  
Contro:

4.2.3. **Altre trascrizioni:** nessuna

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna che risulti trascritta;

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** si attesta la conformità edilizia rispetto lo stato rilevato.

4.3.2. **Conformità catastale:** si attesta la conformità catastale rispetto lo stato rilevato.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere allo Studio Amministrativo con sede in Rho (MI) via tel. fax. informazioni in merito alle spese condominiali, attraverso l'allegata comunicazione sottoscritta dallo stesso si evince quanto segue:

a) L'Ammontare medio delle spese condominiali annue è di €. 2.500,00

b) N. 2 rate di acconto preventivo 2018 €. 858,63

**Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia €. 1467,46 + €. 858,63 per un totale di €. 2.326,09**

A seguito delle dimissioni rassegnate in data 16.04.2018 lo Studio Amministrativo in data 3.05.2018 effettuerà passaggio di consegne al nuovo

Amministratore con sede in Rho  
tel. – cell.



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****6.1 Attuali proprietari**

di quali  
 pervenne in proprietà in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio  
 di Milano del 15.02.2005 Rep. n.159254/27867, registrato a Milano il  
 17.02.2005 al n. 2045, trascritto a Milano 2 il 18.02.2005 ai n. 21751/10863 per acquisto  
 dai Sig.ri e  
 : quali comproprietari per la quota

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)**

Ai signori

per la quota  
 di  $\frac{1}{4}$  ciascuno è pervenuta per successione in morte di  
 apertasi il 03.12.2004, denuncia di successione n. 82 registrata a Rho il  
 09.02.2005, dati di trascrizione assenti, accettazione tacita di eredità trascritta in  
 data 18.02.2005 ai nn. 21750/10862 (atto Notaio del 15.02.2005  
 rep. 159254/27867)

AL Signor

per atto di compravendita a rogito del Notaio di Rho del  
 26.06.1992 Rep. n.41993/4179, registrato a Rho il 14.07.1992 al n. 723, trascritto a  
 Milano 2 il 10.07.1992 ai n. 56830/39856

**7. PRATICHE EDILIZIE**

L'Atto di provenienza riporta che la costruzione del fabbricato è stata realizzata in  
 data antecedente all' 01.09.1967. Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso i  
 competenti Uffici del Comune di Rho cui si riportano gli estremi originari dei  
 provvedimenti edilizi:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 28.04.1964 n. 407
- Nulla Osta Abitabilità del 16.06.1965

**Descrizione Unità Immobiliare****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Piena proprietà per un totale di 1000/1000 dell'**appartamento** int. 14, al piano  
 secondo, scala B, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, camera,  
 bagno, ripostiglio e balcone per una superficie lorda di mq. 64,00 e balcone per  
 mq. 3,60 sito in Comune di Rho (Mi) con accesso da via Madonna civ. 100



Identificato in catasto come segue:

**Intestazione:**

**Descrizione:**

**Fg. 21, Mapp. 25, Sub.28**, Cat. A/3, Cl. 5, vani 4,0, P.2, Scala B, R.C. €. 454,48  
Dati derivanti dalla denuncia di variazione del 05.11.1998 prot. 268358.1

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

Unità immobiliare altra proprietà – prospetto su proprietà mapp. 717 – vano scala comune ed unità immobiliare altra proprietà - prospetto su cortile comune mapp. 698.

L'edificio è stato costruito in data antecedente all'1.09.1967

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3.00 mt

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento piano 2°	<b>64,00</b>	1	<b>64,00</b>	Est/Ovest	Normali
Balcone	<b>3,60</b>	0,33	<b>1,20</b>	Est/Ovest	Normali
<b>Totale</b>			<b>65,00</b>		

**Caratteristiche descrittive**

Trattasi di un fabbricato condominiale sito in Comune di Rho, costituito da un corpo di fabbrica edificato su cinque piani fuori terra, il cui accesso pedonale avviene dal civ. 100 di Via Madonna mentre l'accesso carraio è posto ad angolo sulla Via Nicolò Macchiavelli.

Il piano terreno è adibito a box, cantine e ai due androni rispettivamente delle scale A e B.

Alle varie unità immobiliari si accede attraverso il cortile comune delimitato su Via Madonna da ingresso pedonale e su Via Nicolò Macchiavelli da ingresso carraio delimitato da sbarra.

In particolare l'unità immobiliare è ubicato nel corpo scala B.

**Le caratteristiche estrinseche sono definite come segue:**

Struttura portante: travi e pilastri in c.a

Solai: materiale: latero cemento  
Condizioni: non verificate



Muratura	tipologia: tamponamenti in laterizio intonacati e tinteggiati con prospetti rivestiti in mattoni paramano e face marcapiano Condizioni: stato conservativo discreto
Corpo scale	Struttura portante in c.a. Rivestimento pedate e alzate in marmo Atrio ingresso e pianerottoli in monocottura Pareti intonacate e tinteggiate
Infissi esterni	Alluminio e vetro / legno e vetro con oscuramenti a tapparella
Copertura:	a falde con manto in laterizio Condizioni discrete

**Le caratteristiche intrinseche sono definite come segue:**

<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porta d'ingresso in legno con serratura di sicurezza, porte interne in legno e vetro Condizioni : buone
<i>Plafoni :</i>	materiale: intonaco e tinteggiatura Lo stato dei plafoni è buono
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno in monocottura h m. 2,00 Condizioni: buone
<i>Pavimenti :</i>	tutti i locali: in monocottura Condizioni: buone

**Impianti:**

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: centralizzata Condizione: funzionante
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute



*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute

*Fognatura (impianto):* tipologia: separata  
Fognatura: comunale  
Condizioni: non ispezionata

*Citofonico (impianto):* tipologia: audio  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute

*Idrico (impianto):* alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;  
Acqua calda sanitaria: autonoma  
Certificazioni: non conosciute  
Bagni completi di quattro apparecchi

*Termico (impianto):* tipologia: impianto **centralizzato**  
condizioni: non verificata  
Certificazioni: non conosciute

Certificazione energetica : assente

*Condizionamento (componente edilizia):* tipologia: non presente  
Condizioni: --  
Certificazioni: --

## 8. VALUTAZIONE

### 8.1 Criterio di stima

Comparativo

### 8.2. Fonti di informazioni

Il valore unitario individuato è stato ricavato attraverso un indagine di mercato effettuata presso le Agenzie Immobiliari ubicate in zona, sulla scorta di prezzi richiesti e/o transati da soggetti economici per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche similari.

Tale valore è stato confrontato con le pubblicazioni delle riviste del settore immobiliare quali Borsa Immobiliare di Milano (O.S.M.I.), FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e successivamente paragonato con i dati editi dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

### 8.3. Valutazione

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>Appartamento</b>	65,00	€/mq 1.800,00	<b>€ 117.000,00</b>
<b>Totale</b>				<b>€ 117.000,00</b>



**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito	€ 5.850,00
Spese condominiale insolute	€ 2.326,09
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti: dichiarazioni di conformità impianti elettrico e del gas	€ -
Decurtazione per lo stato di possesso	€ -
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso	€ -
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti	€ -
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ -
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale	€ -
Diritti catstali e comunali	€ -
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia	€ -
<b>Totale quota relativa a 1/1 delle decurtazioni</b>	<b>€ 8.176,09</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** dimensioni e conformazioni tali da non essere considerato un bene divisibile.

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€. **108.823,81**

In obbedienza al quesito, si mette a disposizione anche il più probabile valore di mercato dell'immobile **occupato**, al netto delle decurtazioni (- 10%)

€. **97.941,43**

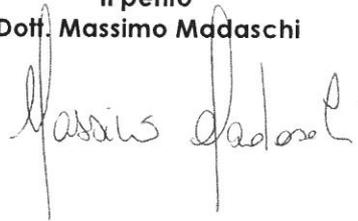
**N.B. L'importo delle spese di cancellazione a carico dell'acquirente, relative alla trascrizione ed iscrizioni, risultanti dai registri immobiliari ammonta ad**

€. **1.066,00**

Con la presente relazione il sottoscritto esperto auspica di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Milano, 27 aprile 2018

**Il perito**  
**Dott. Massimo Madaschi**




ALLEGATI:

1. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
2. Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze;
3. Rilievo fotografico esterno ed interno;
4. Copia atto di provenienza immobile pignorato reperito dal sottoscritto;
5. Scheda catastale e visura aggiornata reperite dal sottoscritto;
6. Richiesta documentazione e informazioni alla Amministrazione Condominiale;
7. Certificati anagrafici e di residenza;
8. Risposta Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contatti di locazione;
9. Pratiche edilizie;
10. Attestazione invii copie perizia

