

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
CAPITAL MORTGAGE SRL

contro:

N° Gen. Rep. **3809/2012**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **14-11-2017 ore 10:00**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**

Lotto Unico

**Appartamento con cantina
e rustico su corpo staccato
con antistante area
pertinenziale**

Più probabile valore di mercato:
- se libero: € 75.000,00
- se occupato: € 56.250,00
Conf. Catastale: No, sanabile con
foglio d'osservazione
Conf. Edilizia: No, antibagno da
ripristinare
Conf. Urbanistica: Si
Ante 67: Si
Contratti di loc: No
Continuità delle trascrizioni: Si

Esperto alla stima: **Arch. Giuseppe Mazzeo**

Codice fiscale: MZZGPP69A02F158T

Partita IVA: 13113020153

Studio in: Via C. Gluck 13 - 20125 Milano

Telefono: 0236508735

Email: mazzeo@oarch-mi.com

Pec: mazzeo.10374@oamilano.it

INTEGRAZIONE **15/11/2017**
A SOSTITUZIONE
PRECEDENTE RELAZIONE

1 di 14



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Magenta n. 85/87 - Rho (Milano) - 20017

Lotto: Unico - Appartamento P2, Cantina S1 e Rustico PT con antistante area pertinenziale

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 31, particella 5, subalterno 16 e foglio 31, particella 19, subalterno 3 graffati

2. Stato di possesso

Bene: Via Magenta n. 85/87 - Rho (Milano) - 20017

Lotto: Unico - Appartamento P2, Cantina S1 e Rustico PT con antistante area pertinenziale

Possesso: occupato dalla debitrice esecutata

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Magenta n. 85/87 - Rho (Milano) - 20017

Lotto: Unico - Appartamento P2, Cantina S1 e Rustico PT con antistante area pertinenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Magenta n. 85/87 - Rho (Milano) - 20017

Lotto: Unico - Appartamento P2, Cantina S1 e Rustico PT con antistante area pertinenziale

Creditori Iscritti: CAPITAL MORTGAGE SRL 09218891001

Creditore intervenuto: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA CF. 00390840239



5. Comproprietari

Beni: Via Magenta n. 85/87 - RHO (Milano) - 20017

Lotto: Unico - Appartamento P2, Cantina S1 e Rustico PT con antistante area pertinenziale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Magenta n. 85/87 - RHO (Milano) - 20017

Lotto: Unico - Appartamento P2, Cantina S1 e Rustico PT con antistante area pertinenziale

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Magenta n. 85/87 - RHO (Milano) - 20017

Lotto: Unico - Appartamento P2, Cantina S1 e Rustico PT con antistante area pertinenziale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Magenta n. 85/87 - RHO (Milano) - 20017

Lotto: Unico - Appartamento P2, Cantina S1 e Rustico PT con antistante area pertinenziale

Prezzo da libero: € 75.000,00

Prezzo da occupato: € 56.250,00



Beni in Rho (Milano)
Via Magenta n. 85/87

Lotto: Unico -Appartamento P2, Cantina S1 e Rustico PT con antistante area pertinenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Rho (Milano) CAP: 20017, Via Magenta n. 85/87

Quota e tipologia del diritto

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- PROPRIETÀ 1/1

Foglio 31, particella 5, subalterno 16 e particella 19 e sub. 3 graffiati, indirizzo VIA MAGENTA n. 85 n. 87 piano: 2-S1, comune RHO (MILANO), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, superficie 62 mq, rendita € 232,41

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

Confini come da atto di compravendita redatto dal Notaio dott. Enrico Chiodi Daelli:
"dell'appartamento: appartamento sub. 14, enti comuni, appartamento sub. 15, via Magenta;

della cantina: cantina sub. 10, corridoio comune, terrapieno, via Magenta;

del rustico con antistante area in corpo: passaggio comune, proprietà di terzi.

proprietà al mappale 28 sub. 1, proprietà al mappale 18 sub. 10."

Conformità catastale:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva un errore nella toponomastica.

Bisogna inserire il piano terreno per aggiungere all'immobile il rustico e il giardino pertinenziale che vengono rappresentati in planimetria.



Regularizzabili mediante: Foglio d'osservazione.

Dei costi per sanare le difformità si è tenuto conto in stima.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Lo stabile, di cui fa parte l'unità immobiliare, è posto in via Magenta 85/87, Rho (GPS 45.520777N, 9.037021E). Il contesto in cui lo stabile si inserisce è all'interno del comune di Rho, a nord-ovest di Milano in un tessuto edilizio composto da edilizia residenziale ed industriale. Il contesto sociale risulta misto.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (680m), Supermercato (650m), Scuola materna (550m), Parco (400m).

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Olona (200 m)

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus Linea 431 e 433 (650 m), Stazione Rho (650 m)

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata.

L'esperto ha avuto accesso all'immobile il giorno 14 Marzo 2017, accompagnato nella visita dalla debitrice esecutata. L'accesso è avvenuto da via Magenta 87, dove si trova lo stabile entro cui si situa l'immobile colpito dal pignoramento. Dagli accertamenti fatti in sede di sopralluogo è emerso quanto espresso sopra. Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti riguardanti l'immobile staggito ha dato esito negativo. Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito dall'Agenzia delle Entrate di Milano 6.

Non è stato possibile pertanto verificare la congruità del canone di locazione e d'altra parte si stima in € 400,00 mensili l'eventuale indennità di occupazione.

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:



Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria; A favore di BANCA DI ROMA S.P.A. c.f. 06978161005
contro

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 336.000,00; Importo capitale: € 168.000,00;

A rogito di Notaio Dott. Enrico Chiodi Daelli in data 25/11/2005 ai nn.
162076/29497; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 07/12/2005 ai nn.
179753/48684.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di CAPITAL MORTGAGE S. R. L. CF. 09218891001
contro

trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Milano 2 in data
2/11/2012 ai nn. 108456/73326;

in forza di atto eseguito mediante notificazione in data 18/09/2012.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600,00 €



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.387,55 €

Millesimi di proprietà: 56,00/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/i o Proprietario/i:

proprietario/i ante ventennio al 04/12/1998.

Titolare/Proprietario:

dal 04/12/1998 al 12/02/2003.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Michele Capasso, in data 02/12/1998, al n. 96240; trascritto a Milano 2, in data 04/12/1998, ai nn. 98815/70871.

Titolare/Proprietario:

dal 12/02/2003 al 01/12/2005.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Roberto Gallavresi, in data 07/02/2003, al n. 4081; trascritto a Milano 2, in data 12/02/2003, ai nn. 24419/16518.

Titolare/Proprietario:

dal 01/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Enrico Chiodi Daelli, in data 25/11/2005, ai nn. 16075/29496; trascritto a Milano 2, in data 01/12/2005, ai nn. 179752/91117.



7. PRATICHE EDILIZIE**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Per quanto riguarda la conformità edilizia l'immobile si dichiara costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente non ci sono state modifiche.

Irregolarità rilevate: Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione visionata emerge tuttavia la rimozione senza titolo dell'antibagno. Lo stesso andrà ricostruito al fine di ripristinare la conformità edilizia.

Dei costi per risolvere le difformità si è tenuto conto nella stima.

7.2 Conformità urbanistica:

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata si rileva la conformità urbanistica.

Descrizione: Abitazione di tipo popolare [A4] - Appartamento P2, Cantina S1, Rustico P1 e Giardino pertinenziale

L'unità immobiliare si trova all'interno di uno stabile residenziale negli anni Sessanta.

Si ha accesso allo stabile da via Magenta 87 e gli immobili, oggetto di pignoramento, si compongono di un appartamento al secondo piano, una cantina al primo piano interrato, un rustico posto in un'area interna al fabbricato con un giardino antistante di pertinenza. Lo stabile su strada, che ospita l'appartamento e la cantina, non è servito da ascensore.

All'appartamento si accede dal pianerottolo comune, girando a destra subito dopo il vano scala comune; la porta di accesso all'appartamento è quella sulla sinistra. Dall'ingresso si accede direttamente al soggiorno; alla sua destra si trova una camera doppia ed, alla sua sinistra, si trovano il bagno e la cucina. L'appartamento possiede un affaccio e un'altezza interna dei locali di circa 3,00 metri.

La cantina si trova al primo piano interrato, raggiungibile attraverso l'unica scala interna condominiale. Si accede alla cantina percorrendo il corridoio di distribuzione delle cantine; la porta è la penultima sulla sinistra. I locali presentano un'altezza utile interna di circa 2,15 metri.

Il rustico si trova in un'area accessibile attraversando lo stabile su strada e percorrendo un sentiero, non pavimentato, che costeggia un lato del giardino pertinenziale recintato. L'immobile è costituito da un unico corpo ad un piano, risulta in condizioni pessime ed è costituito da una tettoia in metallo, legno e alluminio.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà di **di** **di**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **158,50 (compresa la cantina, il giardino ed il rustico)**

E' posto al piano: 2-S1-T

L'edificio è stato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Balconi	condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane in legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti - Note: Presenti in bagno, cucina e soggiorno
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: sufficienti - Note: Presente in camera da letto
Porta di ingresso	materiale: legno condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: camere materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: soggiorno materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: sufficienti



Cantina: Condizioni generali sufficienti al rustico con porta di ingresso in ferro.

Rustico: Condizioni generali pessime lasciato in disuso.

Giardino: Condizioni generali pessime lasciato in disuso.

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio**

Idrico tipologia: **acqua calda sanitaria** alimentazione: **autonomo con caldaietta a gas**

Termico tipologia: **autonomo servito dalla stessa caldaia**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff:	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	50,60	1,00	50,60
cantina	sup lorda di pavimento	13,00	0,25	3,25
rustico	sup lorda di pavimento	5,90	0,25	1,48
Giardino pertinenziale	sup lorda di pavimento	89,00	0,15 fino a 25 mq e il restante 0,05	6,95
		158,50		62,28

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Trattandosi di comune fabbricato senza particolari caratteristiche costruttive, si adottano i seguenti due criteri di stima

- STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA
- STIMA SINTETICA A VISTA

con il fine di ottenere dalla loro comparazione la migliore individuazione del più probabile valore di mercato.

Nel caso di beni comunemente venduti a corpo e di consistenza usuale (es. Box) si utilizzerà il solo criterio di stima a vista, a meno di consistenza non comune.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA



Il valore di stima si ottiene dal prodotto $Se \times Vu$, dove Se è la superficie equivalente e Vu il Valore unitario, entrambi più avanti definiti.

Tale valore complessivo si espone comunque quale prezzo del bene "a corpo".

----- Superficie equivalente (Se)

La consistenza della superficie è calcolata in metri quadrati commerciali equivalenti secondo il criterio di valutazione che misura le superfici al lordo dello spessore dei muri di confine e di quelli interni ed alla metà dei muri di divisione con altre proprietà contigue.

Inoltre, determinati comodi (terrazzi, balconi, box, cantinole etc.) verranno nel calcolo valutati riconducendo le loro superfici reali alle superfici equivalenti mediante indici mercantili (D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998):

Pertinenze di ornamento (superficie scoperta)

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare

- al 2% per superfici eccedenti detto limite

Pertinenze di ornamento (balconi, terrazzi e similari)

comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

- nella misura del 30% fino a 25 mq

- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq

Pertinenze di ornamento (balconi, terrazzi e similari) non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

- nella misura del 15% fino a 25 mq

- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq

Pertinenze a servizio dell'unità (cantine, soffitte, locali di deposito)

- 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

- 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

----- Valore unitario (Vu)

Utilizzando fonti attendibili si stima il valore unitario (Vu) facendo riferimento a:

a) unità immobiliari di analoga destinazione d'uso;

b) della stessa zona;

c) vetustà e stato di conservazione



d) correzioni dovute a altre caratteristiche (piano, tipo di stabile, servizi e comodi condominiali, etc.)

STIMA SINTETICA A VISTA

La congruenza di tale Valore complessivo è stata verificata ulteriormente dal sottoscritto, procedendo ad indagini operate sul mercato locale di riferimento inerenti il prezzo di vendita di immobili aventi caratteristiche endogene ed esogene simili.

VALORE INTERO MEDIO PONDERALE

La media pesata dei valori ottenuti con i procedimenti sopradetti restituirà il Valore Intero Medio Ponderale (Vimp) ovvero il più probabile valore di mercato del bene al lordo delle decurtazioni dovute a vizi che inficiano economicamente il valore dell'immobile.

VALORE finale del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

Al Valore Intero Medio Ponderale (Vimp) sono da detrarsi infine le decurtazioni e correzioni tenendo anche conto degli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti che saranno di regola lasciati integralmente a carico dell'acquirente, nonché un abbattimento forfettario nella misura richiesta dal G.E. dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente già considerati.

Per tale via si giunge quindi alla stima del V (Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova).

8.2 Fonti di informazione:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2016

Zona: Rho

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.450,00

**Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e
provincia TeMA - rilevazioni 1° sem 2016;**

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

TeMA - rilevazioni 1° sem 2016

Città Metropolitana di Milano

Zona Periferia

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

min 950,00 [€/mq]

max 1.150,00 [€/mq]

8.3 Valutazione corpi: Lotto Unico

Appartamento P2 e Cantina S1. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	50,60	€ 1.300,00	€ 65.780,00
cantina	3,25	€ 1.300,00	€ 4.225,00
rustico	1,48	€ 1.300,00	€ 1.924,00
giardino	6,95	€ 1.300,00	€ 9.035,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.964,00
Valore Corpo			€ 80.964,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.964,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.964,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento P2, Cantina S1, rustico PT e Giardino di pertinenza	Abitazione di tipo popolare [A4]	62,28	€ 80.964,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 4.048,20
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.150,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è comodamente divisibile.	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 74.565,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 75.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 56.250,00

Allegati

- A) Attestazione di invio della relazione di stima e a.r. racc. comunic. avvio operaz. peritali
- B) Contratti di locazione
- C) Fotografie interne ed esterne
- D) Atto di provenienza
- E) Certificazione Energetica
- F) Planimetrie

Data generazione:

15/11/2017

L'Esperto alla stima

Arch. Giuseppe Mazzeo

ALLEGATO "A"

- attestazione di invio della relazione di stima
- avvisi di ricevimento delle raccomandate di comunicazione di avvio delle operazioni peritali

OMISSIS



ALLEGATO "B"

Contratti di locazione

Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti riguardanti l'immobile staggito ha dato esito negativo. Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito.



I: 20170201_3809-2012_CONTRATTOLOCAZIONE_

Oggetto: I: 20170201_3809-2012_CONTRATTOLOCAZIONE_
Mittente: DP II MILANO - UT RHO
Data: 03/02/2017 12:41
A: "info@aarch-mi.com" <info@aarch-mi.com>

Gen5le Archite6o Mazzeo,
in risposta all'email in calce riportata le comunico che dai da5 presen5 sul sistema informa5vo dell'
Tributaria non risultano in capo al sogge6o esecutato contra< di locazione registra5 in qualit4 di dar
Cordiali Salu5

Dire ore Territoriale
Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano
Ufficio Territoriale di Rho

Chiusola di riservatezza. Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in
qualsivoglia modo eseguito. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio e' des nato, la invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne
dato tempo5 va comunicazione al mittente e a non utilizzarlo in alcun caso il suo contenuto. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei
suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali.

Da: info [mailto:info@aarch-mi.com]
Inviato: mercoledì 1 febbraio 2017 16:30
A: DP II MILANO - UT RHO
Oggetto: 20170201_3809-2012_CONTRATTOLOCAZION_

Tribunale Civile di Milano - Sez. III - Giudice dell'esecuzione Dott.ssa SCIRPO
Procedura esecutiva immobiliare n. 3809-2012 contro .

Esperto Nominato arch. Giuseppe Mazzeo

Spett.Le Agenzia delle Entrate di Milano 6,
in qualit4 di Esperto Nominato di redigere perizia sull'immobile sito in Rho (MI), via Magenta n.
85/87 , (censito al NCEU di detto Comune: foglio 31 - particella 5 - subalterno 16 - via Magenta
n. 85/87 - piano Secondo e Sotterraneo Primo, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 3, rendita
catastale Euro 232,41) per quanto chiestomi dal G.E. (ved. giuramento allegato) con la presente
sono a richiederVi di comunicarmi se risultano essere stati registrati contratti di locazione del
predetto immobile, fornendo eventualmente ogni opportuna relativa documentazione a riguardo.
DATI PER LA RICERCA:
NOMINATIVO ATTUALE PROPRIETARIO IMMOBILE:
PROPRIETARIO C.F.

Rimango in attesa del Vostro cortese riscontro e l'occasione mi è gradita per inviarVi cordiali



+ALLEGATO "C"
fotografie interne ed esterne del bene

Mappa



Via Magenta 87, Rho (MI)



Accesso all'immobile staggito



Appartamento_Piano secondo

Ingresso



Soggiorno



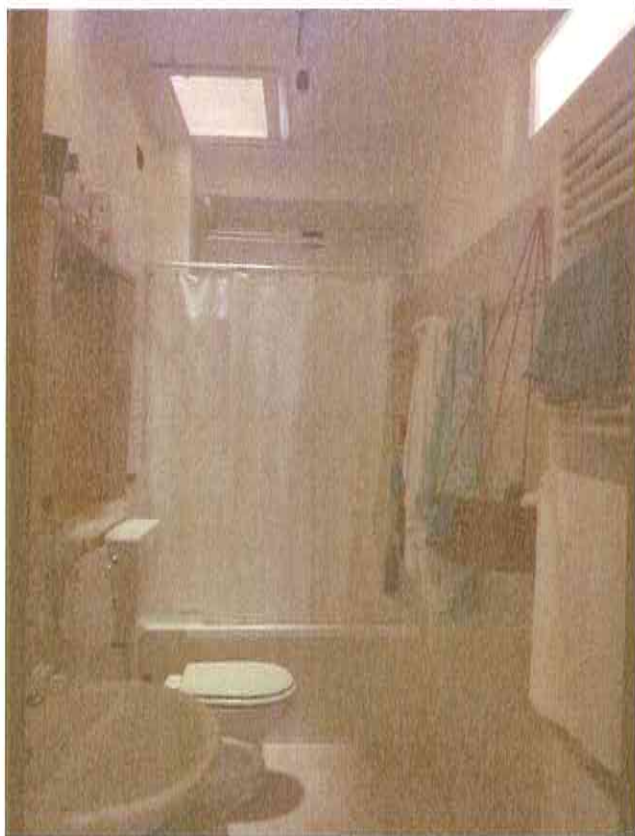
Cucina



Camera da letto



Bagno



Accesso alla cantina dal passaggio comune





Cantina_unico locale



Passaggio comune per raggiungere l'area pertinenziale (orto)



Area pertinenziale



Rustico in corpo staccato annesso all'area pertinenziale



ALLEGATO "D"

Atto di provenienza



441

COMPRAVENDITA

* * * * *

N. 162.075 — di Repertorio N. 29.496 — di Raccolta

Repubblica Italiana

L'anno duemilacinque questo giorno di venerdì venti-
cinque novembre

25 novembre 2005

In Milano, piazza Fusina n. 2, nei locali della Ban-
ca di Roma S.p.A.

Avanti a me dott. ENRICO CHIODI DAELLI, Notaio resi-
dente in Milano, iscritto presso il Collegio Notari-
le di Milano.

Sono presenti:

PARTE VENDITRICE

nato a il

codice fiscale

nata a il

codice fiscale

; coniugi residenti a

cittadini italiani.

PARTE ACQUIRENTE

il

in , codice fiscale



662

I comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunciano concordemente col mio consenso ed avendo i requisiti di legge alla assistenza dei testimoni al presente atto con il quale stipulano e convengono quanto segue

OGGETTO:

i signori

e

vendono alla signora

che accetta ed acquista, la piena

proprietà del bene di cui alla seguente

DESCRIZIONE

In Comune di Rho via Magenta n. 85/87, un appartamento posto al secondo piano composto da tre locali e servizio con relativo vano di cantina posto al piano cantinato, nonché rustico in corpo staccato con antistante area pertinenziale.

Detta unità immobiliare è correttamente intestata e censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue: foglio 31, mappale 5 sub. 16 e mappale 19 sub. 3 graffati, via Magenta n. 85/87, piano 2-S1, categoria A/4, classe 4, vani 3, Rendita Euro 232,41.



COERENZE:

dell'appartamento: appartamento sub. 14, enti comuni, appartamento sub. 15, via Magenta;

della cantina: cantina sub. 10, corridoio comune, terrapieno, via Magenta;

del rustico con antistante area in corpo: passaggio comune, proprietà di terzi, proprietà al mappale 28 sub. 1, proprietà al mappale 18 sub. 10.

A quanto venduto compete una proporzionale quota di comproprietà in ragione di 56 (cinquantasei) millesimi nelle parti comuni condominiali, tali a norma del regolamento di condominio e dove questo non prevede a norma di legge.

PROVENIENZA:

Atto di compravendita in data 7 febbraio 2003 n. 4081/2354 di repertorio notaio Roberto Gallavresi di Garbagnate Milanese, registrato a Milano il 19 febbraio 2003 al n. 733 serie IV e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12 febbraio 2003 ai numeri 24419/16518, al quale atto si fa ampio ed espresso riferimento per tutti i patti, condizioni e servitù in esso contenuti e che qui si intendono integralmente trascritti e riportati.

PREZZO



444

Dichiarano le parti che la vendita ha luogo per il prezzo di Euro 100.000,00 (centomila virgola zerozero) -----

prima d'ora pagato dalla parte Acquirente a quella Venditrice che rilascia ampia e finale quietanza di saldo prezzo e rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano 2 da ogni responsabilità al riguardo. _____

CONDIZIONI: _____

1) Quanto forma oggetto della vendita viene venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le relative azioni, ragioni, pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, diritti ed obblighi condominiali, im messa la parte acquirente in luogo e stato di quella venditrice anche per quanto riguarda tutte le pat tuizioni relative al condominio. _____

2) Dal 18 dicembre 2005----- in avanti si convengono ad esclusivo favore e carico della parte acquirente gli utili e gli oneri relativi a quanto acquistato, convenendosi che dalla data suddetta decorrano gli effetti economici della vendita. _____

Con riferimento a tale data le parti si riservano di regolare i conti di conguaglio per rendite e spese.



3) La parte acquirente accetta il regolamento di condominio dello stabile attualmente in vigore.

4) La parte venditrice presta garanzia per evizione a' sensi di legge, garantendo la piena proprietà e libera disponibilità del bene compravenduto e l'inesistenza di trascrizioni pregiudizievoli, vincoli, pignoramenti, privilegi ed ipoteche fatta eccezione per quanto segue:

- ipoteca a favore di Unicredito italiano S.p.A. iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 4 dicembre 1998 ai nn. 98816/25639 a garanzia di debito estinto e della cui cancellazione è già stato incaricato il Notaio Roberto Gallavresi di Garbagnate Milanese;

- ipoteca a favore del Banca Intesa S.p.A. iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12 febbraio 2003 ai nn. 24420/3473 a garanzia di debito che verrà oggi estinto con i proventi della presente vendita e che la parte venditrice si obbliga a cancellare a propria cura e spese nel più breve tempo possibile.

5) La parte venditrice dichiara e garantisce di essere al corrente nel pagamento delle spese e oneri condominiali.

6) Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio



446

1975 n. 151 i signori .

dichiarano di essere

la signora _____ dichiara
di essere di _____

7) Ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 art. 3 e 76, la parte venditrice avanti a me Notaio, resa edotta delle sanzioni penali comminate in caso di mendaci dichiarazioni, sotto sua personale responsabilità dichiara che la costruzione dell'immobile del quale fa parte la porzione immobiliare oggetto del presente contratto è iniziata anteriormente all'1 settembre 1967 e ciò ai sensi degli artt. 46-48 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Dichiara inoltre che nell'unità immobiliare venduta non sono state eseguite opere per le quali sarebbe stata necessaria in base alle norme vigenti licenza di costruzione, autorizzazione o concessione edilizia.

SPESE

Le spese del presente, sua registrazione, pubblicità nei Registri Immobiliari ed ogni altra relativa e dipendente sono a carico della parte acquirente.

Si chiedono le agevolazioni fiscali della legge 28 dicembre 1995 n. 549 art. 3 comma n. 131 così come



modificate dalla legge 23 dicembre 1999 n. 488 e
dalla legge n. 388/2000.

A tal fine la parte acquirente dichiara: _____

a) di impegnarsi a stabilire la propria residenza
nel Comune di Rho entro diciotto mesi dalla data o-
dierna; _____

b) di non essere titolare esclusiva dei diritti di
proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra ca-
sa di abitazione nel territorio del Comune in cui è
situato l'immobile acquistato; _____

c) di non essere titolare, neppure per quote, su
tutto il territorio nazionale dei diritti di pro-
prietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà
su altra casa di abitazione acquistata da se stessa
con le agevolazioni di cui alla presente legge ovve-
ro di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982
n. 168, all'articolo 2 del decreto legge 7 febbraio
1985 n. 12, convertito con modificazioni dalla legge
5 aprile 1985 n. 118, all'articolo 3, comma 2, della
legge 31 dicembre 1991 n. 415, all'articolo 5 commi
2 e 3 dei decreti legge 21 gennaio 1992 n. 14, 20
marzo 1992 n. 237 e 20 maggio 1992 n. 293, all'arti-
colo 2 commi 2 e 3 del decreto legge 24 luglio 1992
n. 348, all'articolo 1, commi 2 e 3 del decreto leg-
ge 24 settembre 1992 n. 388, all'articolo 1 commi 2



448

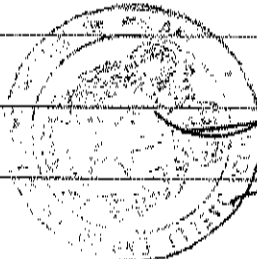
e 3 del decreto legge 24 novembre 1992 n. 455, all'articolo 1 comma 2, del decreto legge 23 gennaio 1993 n. 16, convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 1993 n. 75 e all'articolo 16 del decreto legge 22 maggio 1993 n. 155 convertito con modificazioni dalla legge 19 luglio 1993 n. 243.

Entrambe le parti dichiarano che oggetto del presente atto è una porzione di fabbricato destinata ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che viene pubblicato mediante lettura da me datane ai componenti che approvandolo e confermandolo lo firmano con me Notaio in calce ed a margine degli altri fogli.

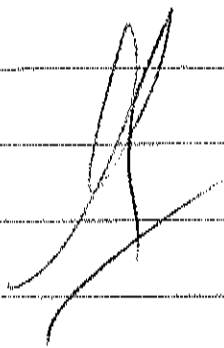
Consta il presente atto di tre fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia su sette pagine intere e parte della ottava.

AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO DI MILANO 6
REGISTRATO IN DATA
30.11.2005
AL N. 12542 SERIE AT
IMPOSTE ASSOLTE
EURO 3.336,00

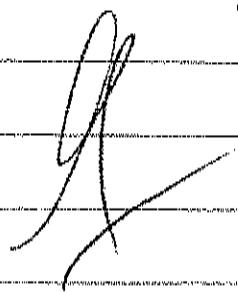


468

1/1A scritta Ufficio Ipoteche
di MILANO il 1/12/05
al n. 179752/9147



SPECIFICA	
Carta Bollata	€ 130,00
Scrittura	8,00
Repertorio	2,50
Onorario	353,00
Archivio	30,00
Copia Reg.	-
Copia Voluta	-
TOTALE	€ 626,50



ALLEGATO "E"

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Dagli accertamenti effettuati consultando la banca dati del Catasto Energetico Edifici Regionale non risulta l'esistenza di APE registrate.



ALLEGATO "F"

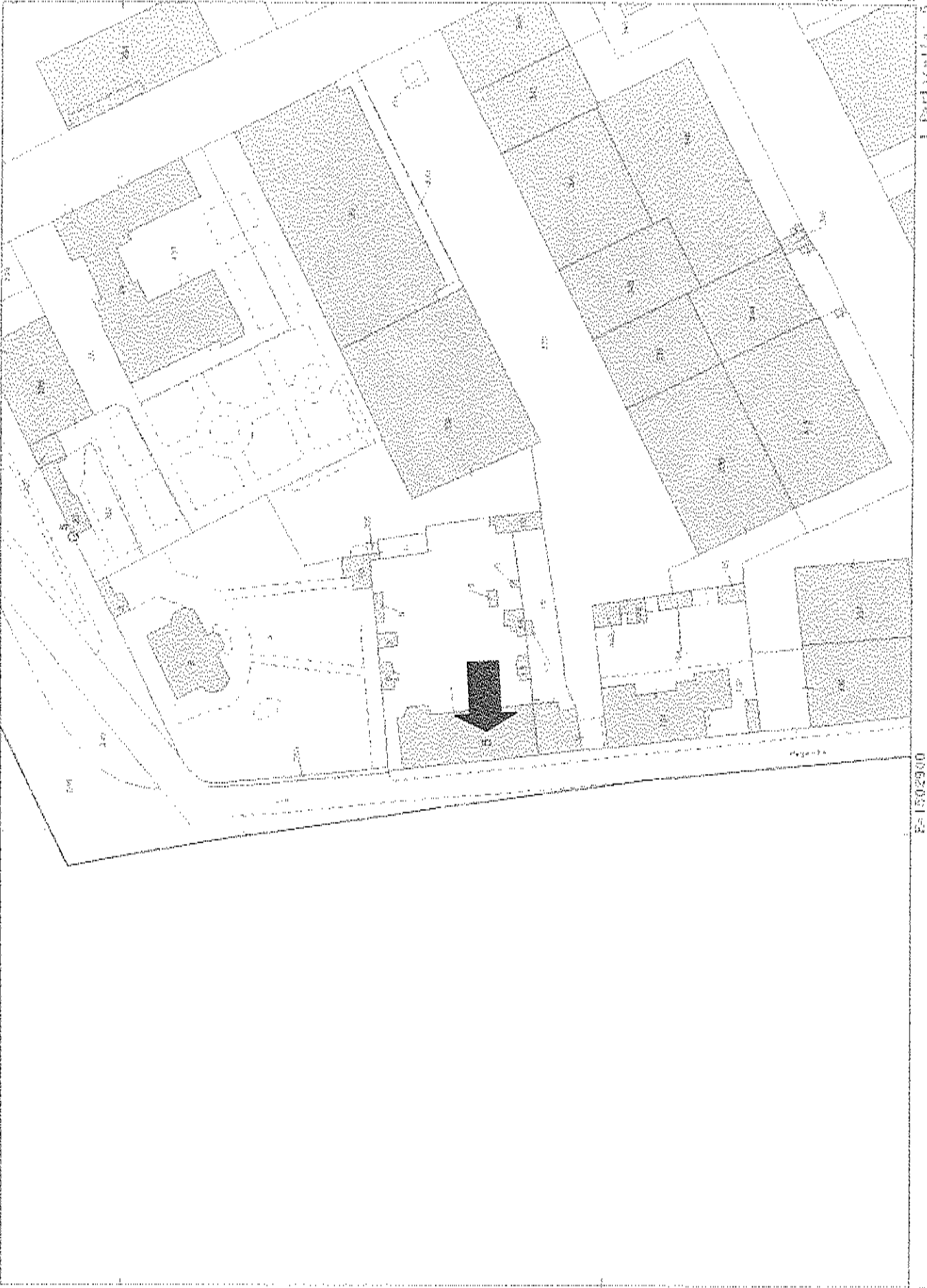
Planimetria



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali - Disegnare INC. ANTONIO FELISU

Via. tel. € 90 euro

Fonte: RHO Foglio: 21
Scala originale: 1:1000
Dimensione cartaceo: 267,000 x 189,000 mm (A1)
Prol. n. 1152857/2016
28-NOV-2016 12:21:21

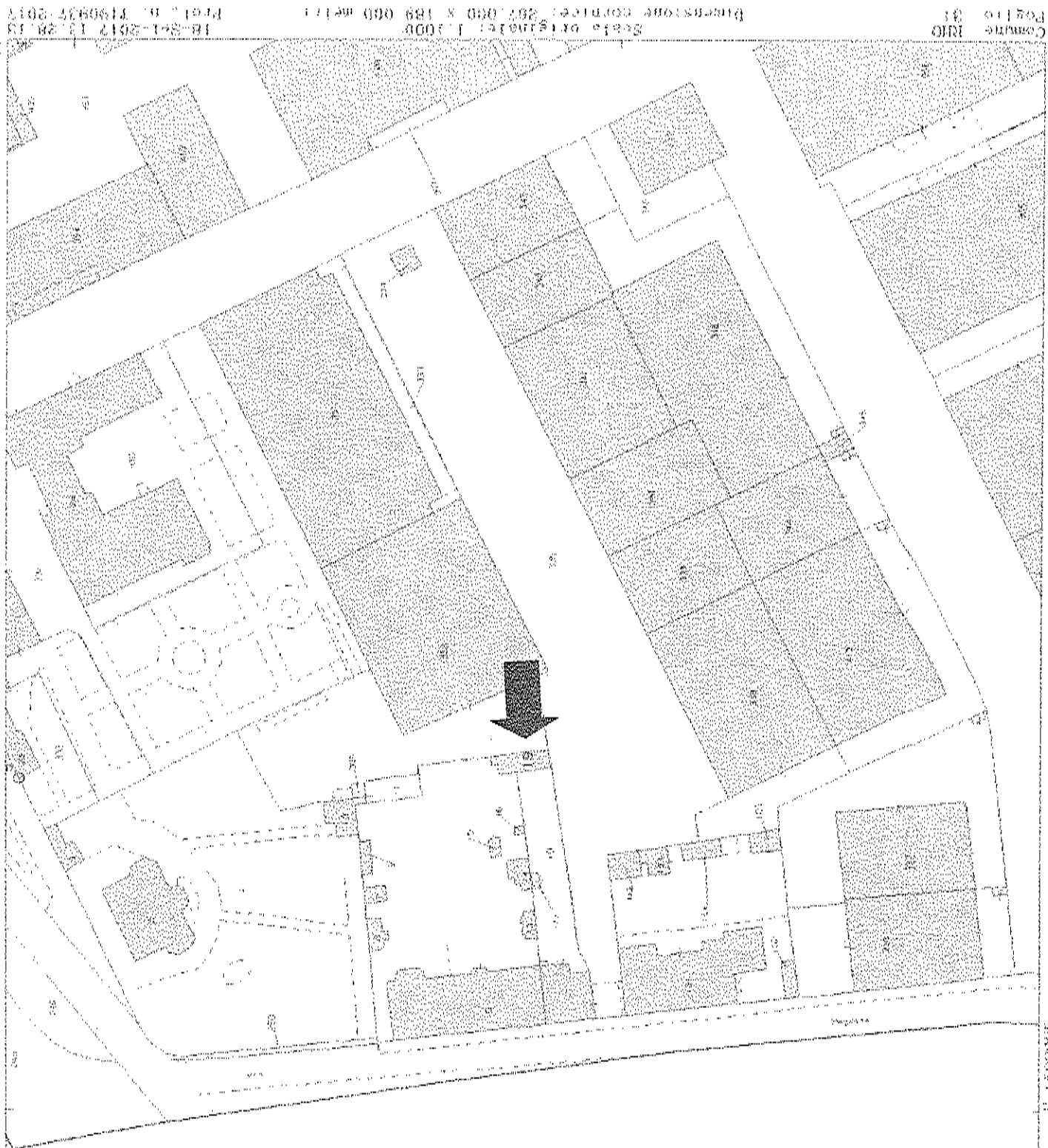


Particella: 5

24/02/2010

8-20-10800






Scale originale: 1:1000
 Dimensione cartella: 297,000 x 189,000 metri
 Foglio n. 1190937-2017

Comune: INHO
 Foglio: 31



Data presentazione: 15/06/1982 - Data: 28/11/2016 - n. T157677 - Richiedente: MZZGPP69A02F158T



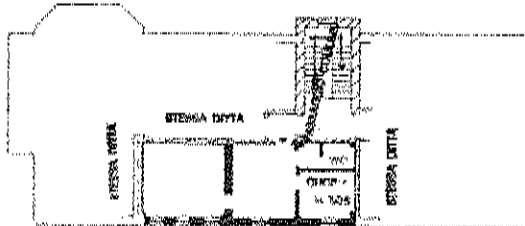
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN ACCORDO CON LA LEGGE N. 462 DEL 13/06/1982

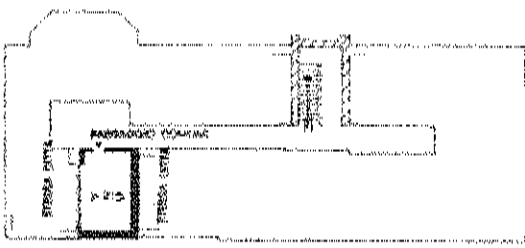
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **RHO** Via **MAGENTA, 85-87**
 Piano **C.F.**
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di **MILANO**

Linea 100



PIANO 2°


VIA MAGENTA



PIANO CANTINALE

VIA MAGENTA

ORIENTAMENTO



N. 0° 0' 0" ZOD.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DIVERSE

0474 part. n.	LA PRESENTE PLANIMETRIA SOTTOSCRITTO CONFERMA ALLA PARTITA 427 ROGNO 84 MZZP 5 500 1-4 500 2-10 500 3-10 500 4 5 200 5-10 500 6-20 500 7-5 500 8-10 500 100 11-10 500 2 PORZIONE I	Firmata dal ROBERTO SALDARINI Geometri iscritto all'Albo di Milano n° 2582 del 9 GIU. 1982 Firma: <i>[Signature]</i>
------------------	---	--

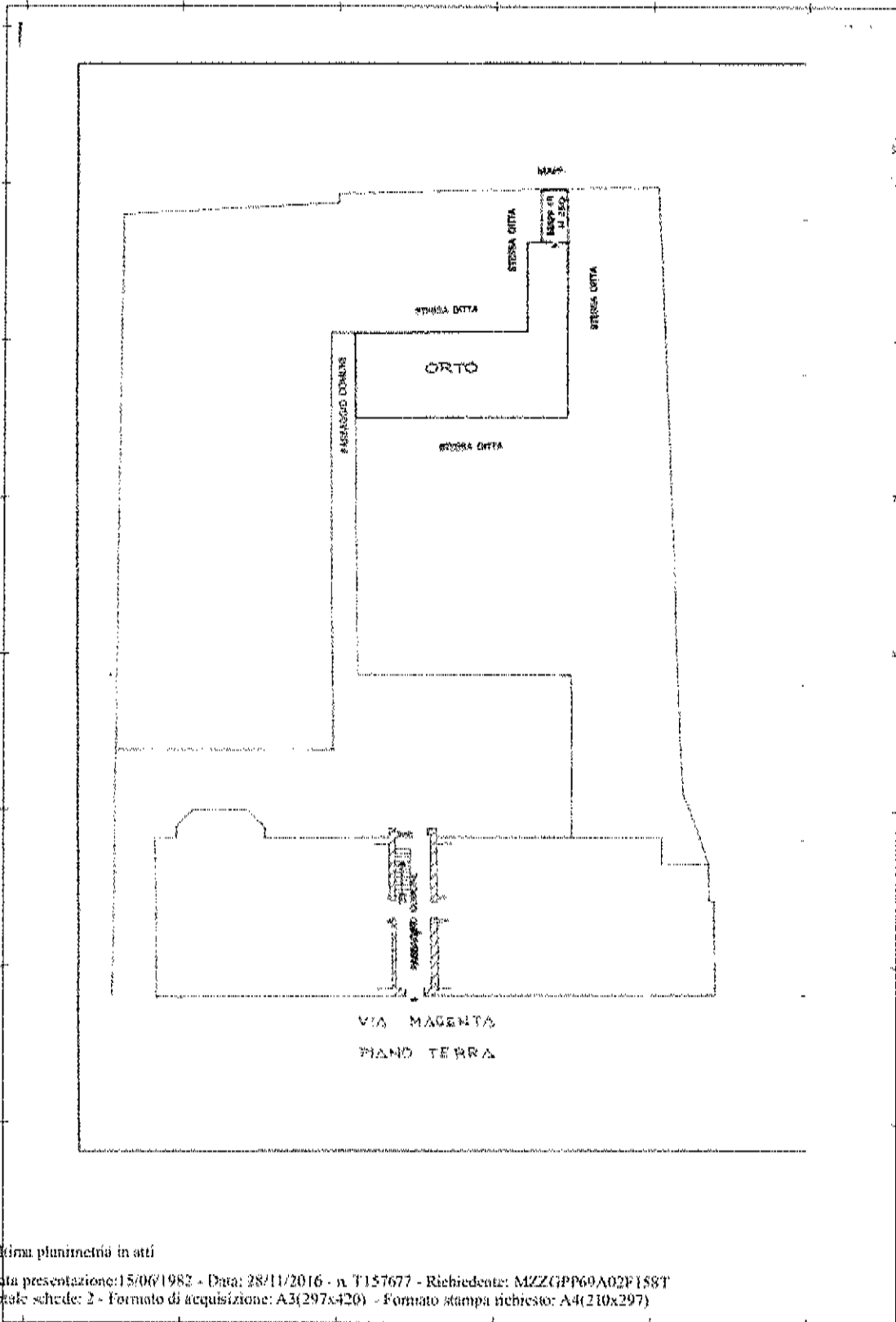
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/11/2016 - Comune di RHO (01266) - Foglio 51 - Particella 5 - Subalterno 16 - VIA MAGENTA n. 85 n. 87 piano 2-S3

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/06/1982 - Data: 28/11/2016 - n. T157677 - Richiedente: MZZGPP69A02F158T
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data presentazione: 15/06/1982 - Data: 28/11/2016 - n. F157677 - Richiedente: MZZGPP69A02F158T

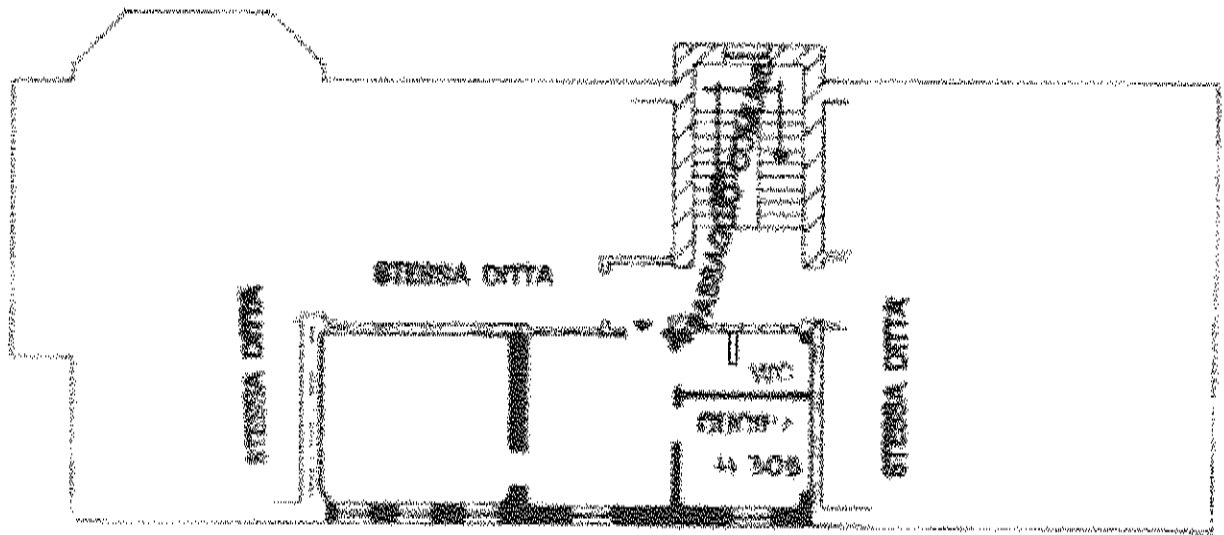


Caluso dei Fabbricati - Simulazione al 28/11/2016 - Comune di RHO 012641 - s. Foglio: 31 - Particella: 5 - Subalterno: 16 -
VIA MAGENTA n. 85 n. 87 piano: 2-81

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/06/1982 - Data: 28/11/2016 - n. F157677 - Richiedente: MZZGPP69A02F158T
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

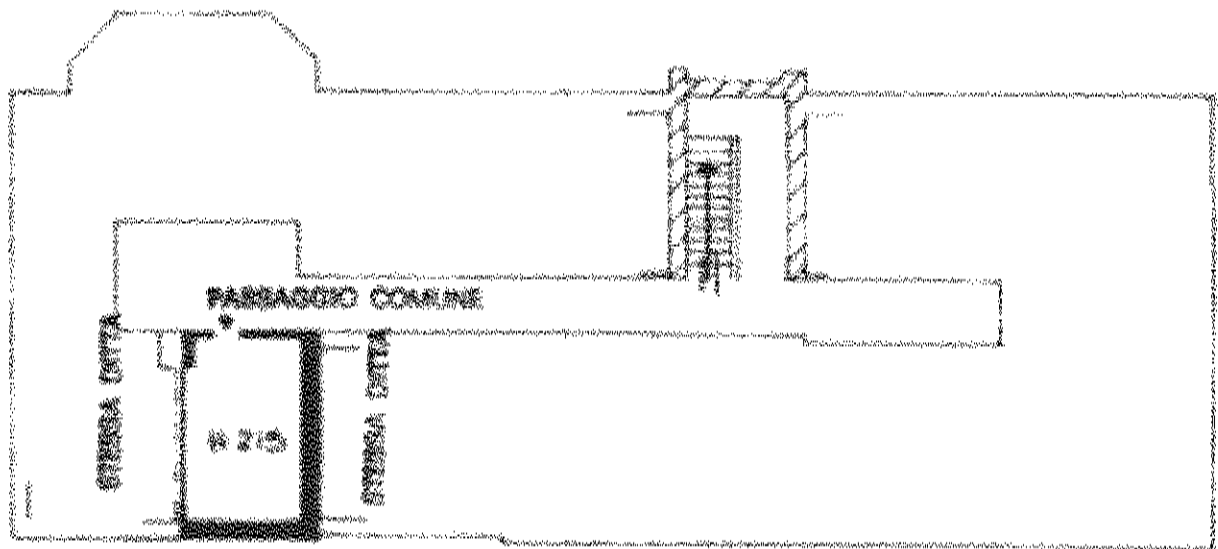




VIA MAGENTA

DIFFORMITA' EDILIZIE RILEVATE

 DEMOLIZIONI REALIZZATE SENZA TITOLO



VIA MAGENTA

11/12/13
3/15/13
19/13

