

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE CIVILE III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Esecuzione Forzata**

**XXX**  
contro  
**XXX**

N. Gen. Rep. **2113/2016**

Giudice: Dott.ssa Maria Caterina Trentini  
Custode Giudiziario: Avv. Maria Grazia Laterza

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**  
**INTEGRAZIONE 03/07/2018**

**LOTTE via Federico Borromeo 19 -Rho (MI)**

- 001 – Appartamento/posto auto - mapp 44 sub 707 / mapp 240 sub 702
- 002 – Appartamento/posto auto - mapp 44 sub 708 / mapp 240 sub 703
- 003 – Appartamento/posto auto - mapp 44 sub 709 / mapp 240 sub 704
- 004 – Appartamento/posto auto - mapp 44 sub 710 / mapp 240 sub 705
- 005 – Appartamento/posto auto - mapp 44 sub 711 / mapp 240 sub 707
- 006 – Appartamento/posto auto - mapp 44 sub 712 / mapp 240 sub 706
- 007 – Appartamento/posto auto - mapp 44 sub 713 / mapp 240 sub 708
- 008 – Appartamento/posto auto - mapp 44 sub 714 / mapp 240 sub 709
- 009 – Appartamento/posto auto - mapp 44 sub 715 / mapp 240 sub 710
- 010 – Appartamento/posto auto - mapp 44 sub 716 / mapp 240 sub 713
- 011 – Appartamento/posto auto - mapp 44 sub 720 / mapp 240 sub 714
- 012 – Appartamento/posto auto - mapp 44 sub 721 / mapp 240 sub 715
- 013 – Appartamento/posto auto - mapp 44 sub 722 / mapp 240 sub 717
- 014 – Appartamento/posto auto - mapp 44 sub 723 / mapp 240 sub 718
- 015 – posto auto - mapp 240 sub 719
- 016 – posto auto - mapp 240 sub 720



**Tecnico Incaricato: Arch. Elisabetta Nicoletti**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 11778*

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

**INDICE**

INDICE SINTETICO .....	7
PREMESSE.....	15
<b>LOTTO N° 001 .....</b>	<b>28</b>
<b>MAPP 44 SUB 707 graffato a MAPP 43 SUB 702 / MAPP 240 SUB 702 .....</b>	<b>28</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	28
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	31
3. STATO DI POSSESSO: .....	32
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	32
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	36
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	37
Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto .....	39
di cui ai punti A e B .....	39
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	41
<b>LOTTO N° 002 .....</b>	<b>44</b>
<b>MAPP 44 SUB 708 graffato a MAPP 43 SUB 703 / MAPP 240 SUB 703 .....</b>	<b>44</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	44
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	46
3. STATO DI POSSESSO: .....	47
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	47
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	51
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	51
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	51
Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto .....	54
di cui ai punti A e B .....	54
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	56
<b>LOTTO N° 003 .....</b>	<b>58</b>
<b>MAPP 44 SUB 709 graffato a MAPP 43 SUB 704 / MAPP 240 SUB 704 .....</b>	<b>58</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	58
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	60
3. STATO DI POSSESSO: .....	61
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	61
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	65
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	65
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	66
Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto .....	68
di cui ai punti A e B .....	68
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	70
<b>LOTTO N° 004 .....</b>	<b>72</b>

<b>MAPP 44 SUB 710 graffato a MAPP 43 SUB 705 / MAPP 240 SUB 705 .....</b>	<b>72</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	72
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	74
3. STATO DI POSSESSO: .....	75
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	75
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	79
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	79
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	80
Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto .....	82
di cui ai punti A e B .....	82
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	84
<b>LOTTO N° 005 .....</b>	<b>87</b>
<b>MAPP 44 SUB 711 graffato a MAPP 43 SUB 706 / MAPP 240 SUB 707 .....</b>	<b>87</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	87
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	89
3. STATO DI POSSESSO: .....	90
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	90
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	94
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	94
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	95
Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto .....	97
di cui ai punti A e B .....	97
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	99
<b>LOTTO N° 006 .....</b>	<b>102</b>
<b>MAPP 44 SUB 712 / MAPP 240 SUB 706 .....</b>	<b>102</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	102
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	104
3. STATO DI POSSESSO: .....	105
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	105
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	109
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	109
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	110
Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto .....	112
di cui ai punti A e B .....	112
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	114
<b>LOTTO N° 007 .....</b>	<b>116</b>
<b>MAPP 44 SUB 713 / MAPP 240 SUB 708 .....</b>	<b>116</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	116
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	118
3. STATO DI POSSESSO: .....	119
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	119

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	123
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	123
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	124
Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto .....	126
di cui ai punti A e B .....	126
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	128
<b>LOTTO N° 008 .....</b>	<b>130</b>
<b>MAPP 44 SUB 714 / MAPP 240 SUB 709 .....</b>	<b>130</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	130
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	132
3. STATO DI POSSESSO: .....	133
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	133
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	137
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	137
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	138
Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto .....	140
di cui ai punti A e B .....	140
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	142
<b>LOTTO N° 009 .....</b>	<b>144</b>
<b>MAPP 44 SUB 715 / MAPP 240 SUB 710 .....</b>	<b>144</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	144
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	146
3. STATO DI POSSESSO: .....	147
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	147
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	151
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	151
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	151
Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto .....	154
di cui ai punti A e B .....	154
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	156
<b>LOTTO N° 010 .....</b>	<b>158</b>
<b>MAPP 44 SUB 716 / MAPP 240 SUB 713 .....</b>	<b>158</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	158
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	160
3. STATO DI POSSESSO: .....	161
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	161
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	165
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	165
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	166
Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto .....	168
di cui ai punti A e B .....	168

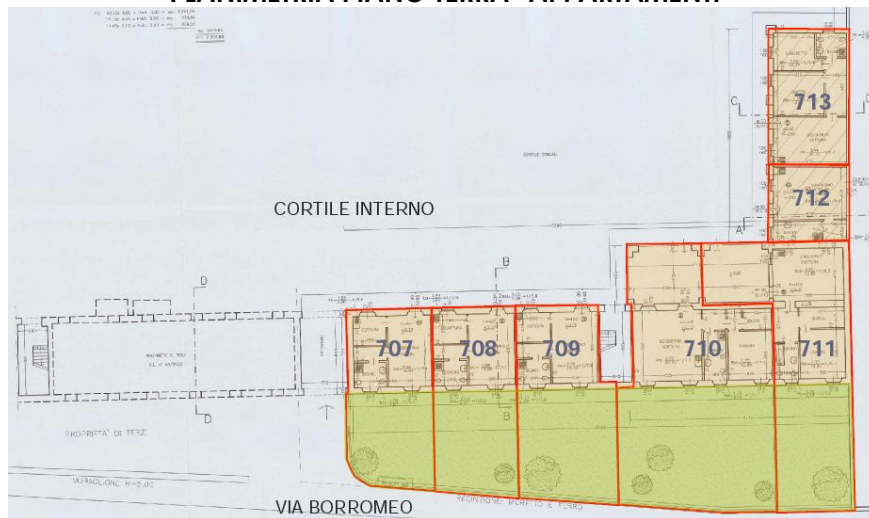
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	170
<b>LOTTO N° 011 .....</b>	<b>173</b>
<b>MAPP 44 SUB 720 / MAPP 240 SUB 714 .....</b>	<b>173</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	173
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	175
3. STATO DI POSSESSO: .....	176
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	176
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	180
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	180
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	181
Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto .....	183
di cui ai punti A e B .....	183
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	185
<b>LOTTO N° 012.....</b>	<b>188</b>
<b>MAPP 44 SUB 721 / MAPP 240 SUB 715 .....</b>	<b>188</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	188
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	190
3. STATO DI POSSESSO: .....	191
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	191
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	195
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	195
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	196
Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto .....	198
di cui ai punti A e B .....	198
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	200
<b>LOTTO N° 013.....</b>	<b>203</b>
<b>MAPP 44 SUB 722 / MAPP 240 SUB 717 .....</b>	<b>203</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	203
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	205
3. STATO DI POSSESSO: .....	206
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	206
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	210
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	210
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	211
Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto .....	213
di cui ai punti A e B .....	213
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	215
<b>LOTTO N° 014.....</b>	<b>217</b>
<b>MAPP 44 SUB 723 / MAPP 240 SUB 718 .....</b>	<b>217</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	217
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	220

3. STATO DI POSSESSO: .....	220
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	220
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	224
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	224
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	225
Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto .....	227
di cui ai punti A e B .....	227
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	229
<b>LOTTO N° 015 .....</b>	<b>231</b>
<b>MAPP 240 SUB 719 .....</b>	<b>231</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	231
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	232
3. STATO DI POSSESSO: .....	232
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	233
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	236
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	236
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	237
Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto .....	239
di cui al punto A .....	239
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	240
<b>LOTTO N° 016 .....</b>	<b>242</b>
<b>MAPP 240 SUB 720 .....</b>	<b>242</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	242
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	243
3. STATO DI POSSESSO: .....	243
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	244
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	247
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	247
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	248
Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto .....	250
di cui al punto A .....	250
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	251
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA .....	253

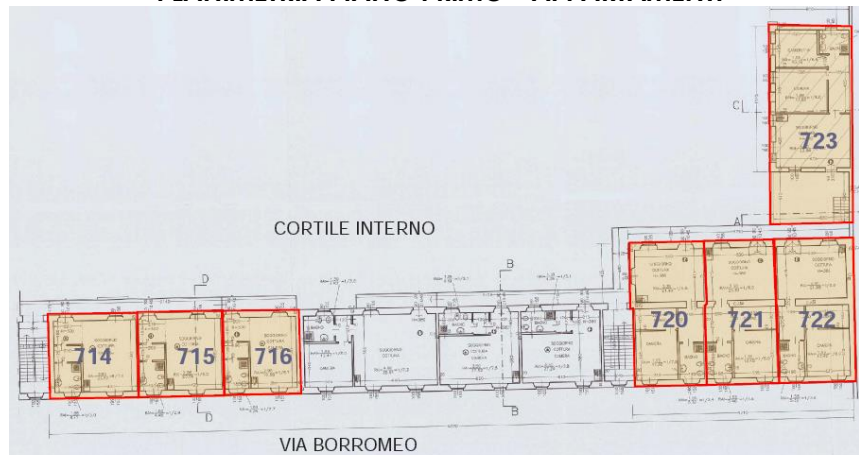
## INDICE SINTETICO

Lotti da 001 a 016 compresi

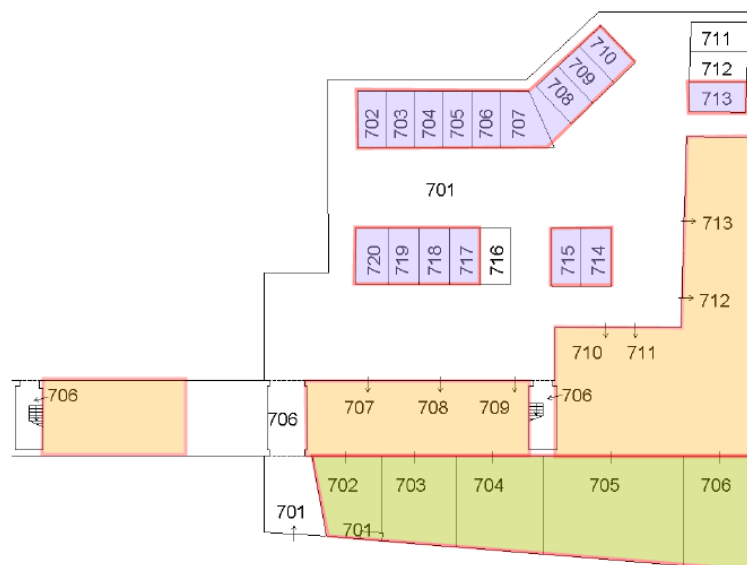
### PLANIMETRIA PIANO TERRA- APPARTAMENTI



### PLANIMETRIA PIANO PRIMO - APPARTAMENTI



### PLANIMETRIA PIANO TERRA - POSTI AUTO SCOPERTI



**Lotto: 001 Appartamento/posto auto – via F. Borromeo 19 - Rho**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

XXX

contro

XXX

<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Appartamento</b>
<b>Livello</b>		Piano Terra
<b>Categoria:</b>		Abitazione di tipo economico [A/3]
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>34</b> particella <b>44</b> , subalterno <b>707</b> – graff p <b>43</b> / s <b>702</b>
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato di possesso:</b>		libero
<b>conformità urbanistica:</b>		conforme
<b>conformità edilizia:</b>		non conforme
<b>conformità catastale:</b>		non conforme

<b>Corpo:</b>	<b>B</b>	<b>Posto auto scoperto</b>
<b>Livello</b>		Piano Terra
<b>Categoria:</b>		stalle , scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>34</b> particella <b>240</b> , subalterno <b>702</b>
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato di possesso:</b>		libero
<b>conformità urbanistica:</b>		conforme
<b>conformità edilizia:</b>		conforme
<b>conformità catastale:</b>		conforme

<b>superficie comm. lorda:</b>	<b>mq</b>	<b>52,06</b>
<b>valore di mercato stimato</b>	€	78.090,00
<b>valore di mercato per quota</b>	€	78.090,00
<b>Prezzo da libero:</b>	€	<b>70.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
<b>Prezzo da occupato:</b>	€	<b>56.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

<b>Lotto:</b>	<b>002</b>	<b>Appartamento/posto auto – via F. Borromeo 19 - Rho</b>
---------------	------------	---

<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Appartamento</b>
<b>Livello</b>		Piano Terra
<b>Categoria:</b>		Abitazione di tipo economico [A/3]
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>34</b> particella <b>44</b> , subalterno <b>708</b> – graff p <b>43</b> / s <b>703</b>
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato di possesso:</b>		libero
<b>conformità urbanistica:</b>		conforme
<b>conformità edilizia:</b>		conforme
<b>conformità catastale:</b>		conforme

<b>Corpo:</b>	<b>B</b>	<b>Posto auto scoperto</b>
<b>Livello</b>		Piano Terra
<b>Categoria:</b>		stalle , scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>34</b> particella <b>240</b> , subalterno <b>703</b>
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato di possesso:</b>		libero
<b>conformità urbanistica:</b>		conforme
<b>conformità edilizia:</b>		conforme
<b>conformità catastale:</b>		conforme

<b>superficie comm. lorda:</b>	<b>mq</b>	<b>54,78</b>
<b>valore di mercato stimato</b>	€	82.170,00
<b>valore di mercato per quota</b>	€	82.170,00
<b>Prezzo da libero:</b>	€	<b>78.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
<b>Prezzo da occupato:</b>	€	<b>62.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

<b>Lotto:</b>	<b>003</b>	<b>Appartamento/posto auto – via F. Borromeo 19 - Rho</b>
---------------	------------	---

<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Appartamento</b>
---------------	----------	---------------------

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



XXX  
contro  
XXX

**Livello** Piano Terra  
**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]  
**Dati Catastali:** foglio **34** particella **44**, subalterno **709** – graff p **43** / s **704**  
**Diritto e quota** piena proprietà per la quota di 1/1  
**Stato di possesso:** libero  
**conformità urbanistica:** conforme  
**conformità edilizia:** conforme  
**conformità catastale:** conforme

**Corpo:** **B** **Posto auto scoperto**

**Livello** Piano Terra  
**Categoria:** stalle , scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]  
**Dati Catastali:** foglio **34** particella **240**, subalterno **704**  
**Diritto e quota** piena proprietà per la quota di 1/1  
**Stato di possesso:** libero  
**conformità urbanistica:** conforme  
**conformità edilizia:** conforme  
**conformità catastale:** conforme

**superficie comm. lorda:** mq **56,19**  
**valore di mercato stimato** € 84.285,00  
**valore di mercato per quota** € 84.285,00  
**Prezzo da libero:** € **80.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

**Prezzo da occupato:** € **64.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

**Lotto:** **004** **Appartamento/posto auto – via F. Borromeo 19 - Rho**

**Corpo:** **A** **Appartamento**

**Livello** Piano Terra  
**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]  
**Dati Catastali:** foglio **34** particella **44**, subalterno **710** – graff p **43** / s **705**  
**Diritto e quota** piena proprietà per la quota di 1/1  
**Stato di possesso:** libero  
**conformità urbanistica:** conforme  
**conformità edilizia:** non conforme  
**conformità catastale:** non conforme

**Corpo:** **B** **Posto auto scoperto**

**Livello** Piano Terra  
**Categoria:** stalle , scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]  
**Dati Catastali:** foglio **34** particella **240**, subalterno **705**  
**Diritto e quota** piena proprietà per la quota di 1/1  
**Stato di possesso:** libero  
**conformità urbanistica:** conforme  
**conformità edilizia:** conforme  
**conformità catastale:** conforme

**superficie comm. lorda:** mq **101,45**  
**valore di mercato stimato** € 136.957,50  
**valore di mercato per quota** € 136.957,50  
**Prezzo da libero:** € **127.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

**Prezzo da occupato:** € **102.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

**Lotto:** **005** **Appartamento/posto auto – via F. Borromeo 19 - Rho**

**Corpo:** **A** **Appartamento**

**Livello** Piano Terra

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

XXX  
contro  
XXX

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]  
**Dati Catastali:** foglio **34** particella **44**, subalterno **711** – graff p **43** / s **706**  
**Diritto e quota** piena proprietà per la quota di 1/1  
**Stato di possesso:** libero  
**conformità urbanistica:** conforme  
**conformità edilizia:** non conforme  
**conformità catastale:** non conforme

**Corpo:** **B** **Posto auto scoperto**

**Livello** Piano Terra  
**Categoria:** stalle , scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]  
**Dati Catastali:** foglio **34** particella **240**, subalterno **707**  
**Diritto e quota** piena proprietà per la quota di 1/1  
**Stato di possesso:** libero  
**conformità urbanistica:** conforme  
**conformità edilizia:** conforme  
**conformità catastale:** conforme

**superficie comm. lorda:** mq **89,63**  
**valore di mercato stimato** € 120.636,00  
**valore di mercato per quota** € 120.636,00  
**Prezzo da libero:** € **111.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

**Prezzo da occupato:** € **89.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

**Lotto:** **006** **Appartamento/posto auto – via F. Borromeo 19 - Rho**

**Corpo:** **A** **Appartamento**

**Livello** Piano Terra  
**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]  
**Dati Catastali:** foglio **34** particella **44**, subalterno **712**  
**Diritto e quota** piena proprietà per la quota di 1/1  
**Stato di possesso:** libero  
**conformità urbanistica:** conforme  
**conformità edilizia:** conforme  
**conformità catastale:** conforme

**Corpo:** **B** **Posto auto scoperto**

**Livello** Piano Terra  
**Categoria:** stalle , scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]  
**Dati Catastali:** foglio **34** particella **240**, subalterno **706**  
**Diritto e quota** piena proprietà per la quota di 1/1  
**Stato di possesso:** libero  
**conformità urbanistica:** conforme  
**conformità edilizia:** conforme  
**conformità catastale:** conforme

**superficie comm. lorda:** mq **43,43**  
**valore di mercato stimato** € 65.145,00  
**valore di mercato per quota** € 65.145,00  
**Prezzo da libero:** € **62.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

**Prezzo da occupato:** € **50.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

**Lotto:** **007** **Appartamento/posto auto – via F. Borromeo 19 - Rho**

**Corpo:** **A** **Appartamento**

**Livello** Piano Terra  
**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
 Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
 Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

XXX

contro

XXX

**Dati Catastali:** foglio **34** particella **44**, subalterno **713**  
**Diritto e quota** piena proprietà per la quota di 1/1  
**Stato di possesso:** libero  
**conformità urbanistica:** conforme  
**conformità edilizia:** conforme  
**conformità catastale:** conforme

**Corpo:** **B** **Posto auto scoperto**

**Livello** Piano Terra  
**Categoria:** stalle , scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]  
**Dati Catastali:** foglio **34** particella **240**, subalterno **708**  
**Diritto e quota** piena proprietà per la quota di 1/1  
**Stato di possesso:** libero  
**conformità urbanistica:** conforme  
**conformità edilizia:** conforme  
**conformità catastale:** conforme

**superficie comm. lorda:** mq **72,28**  
**valore di mercato stimato** € 108.420,00  
**valore di mercato per quota** € 108.420,00  
**Prezzo da libero:** € **102.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

**Prezzo da occupato:** € **82.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

**Lotto:** **008** **Appartamento/posto auto – via F. Borromeo 19 - Rho**

**Corpo:** **A** **Appartamento**

**Livello** Piano Primo  
**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]  
**Dati Catastali:** foglio **34** particella **44**, subalterno **714**  
**Diritto e quota** piena proprietà per la quota di 1/1  
**Stato di possesso:** libero  
**conformità urbanistica:** conforme  
**conformità edilizia:** conforme  
**conformità catastale:** conforme

**Corpo:** **B** **Posto auto scoperto**

**Livello** Piano Terra  
**Categoria:** stalle , scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]  
**Dati Catastali:** foglio **34** particella **240**, subalterno **709**  
**Diritto e quota** piena proprietà per la quota di 1/1  
**Stato di possesso:** libero  
**conformità urbanistica:** conforme  
**conformità edilizia:** conforme  
**conformità catastale:** conforme

**superficie comm. lorda:** mq **47,85**  
**valore di mercato stimato** € 71.775,00  
**valore di mercato per quota** € 71.775,00  
**Prezzo da libero:** € **68.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

**Prezzo da occupato:** € **54.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

**Lotto:** **009** **Appartamento/posto auto – via F. Borromeo 19 - Rho**

**Corpo:** **A** **Appartamento**

**Livello** Piano Primo  
**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]  
**Dati Catastali:** foglio **34** particella **44**, subalterno **715**

XXX

contro

XXX

**Diritto e quota** piena proprietà per la quota di 1/1  
**Stato di possesso:** libero  
**conformità urbanistica:** conforme  
**conformità edilizia:** conforme  
**conformità catastale:** conforme

**Corpo:** **B** **Posto auto scoperto**

**Livello** Piano Terra  
**Categoria:** stalle , scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]  
**Dati Catastali:** foglio **34** particella **240**, subalterno **710**  
**Diritto e quota** piena proprietà per la quota di 1/1  
**Stato di possesso:** libero  
**conformità urbanistica:** conforme  
**conformità edilizia:** conforme  
**conformità catastale:** conforme

**superficie comm. lorda:** mq **46,74**  
**valore di mercato stimato** € 70.110,00  
**valore di mercato per quota** € 70.110,00  
**Prezzo da libero:** € **66.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

**Prezzo da occupato:** € **53.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

**Lotto:** **010** **Appartamento/posto auto – via F. Borromeo 19 - Rho**

**Corpo:** **A** **Appartamento**

**Livello** Piano Primo  
**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]  
**Dati Catastali:** foglio **34** particella **44**, subalterno **716**  
**Diritto e quota** piena proprietà per la quota di 1/1  
**Stato di possesso:** libero  
**conformità urbanistica:** conforme  
**conformità edilizia:** non conforme  
**conformità catastale:** non conforme

**Corpo:** **B** **Posto auto scoperto**

**Livello** Piano Terra  
**Categoria:** stalle , scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]  
**Dati Catastali:** foglio **34** particella **240**, subalterno **713**  
**Diritto e quota** piena proprietà per la quota di 1/1  
**Stato di possesso:** libero  
**conformità urbanistica:** conforme  
**conformità edilizia:** conforme  
**conformità catastale:** conforme

**superficie comm. lorda:** mq **46,75**  
**valore di mercato stimato** € 70.125,00  
**valore di mercato per quota** € 70.125,00  
**Prezzo da libero:** € **66.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

**Prezzo da occupato:** € **53.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

**Lotto:** **011** **Appartamento/posto auto – via F. Borromeo 19 - Rho**

**Corpo:** **A** **Appartamento**

**Livello** Piano Primo  
**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A/3]  
**Dati Catastali:** foglio **34** particella **44**, subalterno **720**  
**Diritto e quota** piena proprietà per la quota di 1/1

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
 Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
 Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

XXX  
contro  
XXX

Stato di possesso: libero  
 conformità urbanistica: conforme  
 conformità edilizia: non conforme  
 conformità catastale: non conforme

**Corpo: B Posto auto scoperto**

Livello: Piano Terra  
 Categoria: stalle , scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]  
 Dati Catastali: foglio **34** particella **240**, subalterno **714**  
 Diritto e quota: piena proprietà per la quota di 1/1  
 Stato di possesso: libero  
 conformità urbanistica: conforme  
 conformità edilizia: conforme  
 conformità catastale: conforme

superficie comm. lorda: mq **73,93**  
 valore di mercato stimato € 110.085,00  
 valore di mercato per quota € 110.085,00  
 Prezzo da libero: € **103.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

Prezzo da occupato: € **82.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

**Lotto: 012 Appartamento/posto auto – via F. Borromeo 19 - Rho****Corpo: A Appartamento**

Livello: Piano Primo  
 Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]  
 Dati Catastali: foglio **34** particella **44**, subalterno **721**  
 Diritto e quota: piena proprietà per la quota di 1/1  
 Stato di possesso: libero  
 conformità urbanistica: conforme  
 conformità edilizia: conforme  
 conformità catastale: non conforme

**Corpo: B Posto auto scoperto**

Livello: Piano Terra  
 Categoria: stalle , scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]  
 Dati Catastali: foglio **34** particella **240**, subalterno **715**  
 Diritto e quota: piena proprietà per la quota di 1/1  
 Stato di possesso: libero  
 conformità urbanistica: conforme  
 conformità edilizia: conforme  
 conformità catastale: conforme

superficie comm. lorda: mq **68,31**  
 valore di mercato stimato € 102.465,00  
 valore di mercato per quota € 102.465,00  
 Prezzo da libero: € **95.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

Prezzo da occupato: € **76.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

**Lotto: 013 Appartamento/posto auto – via F. Borromeo 19 - Rho****Corpo: A Appartamento**

Livello: Piano Primo  
 Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]  
 Dati Catastali: foglio **34** particella **44**, subalterno **722**  
 Diritto e quota: piena proprietà per la quota di 1/1  
 Stato di possesso: libero

XXX  
contro  
XXX

conformità urbanistica: conforme  
 conformità edilizia: conforme  
 conformità catastale: conforme

**Corpo: B Posto auto scoperto**

Livello Piano Terra  
 Categoria: stalle , scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]  
 Dati Catastali: foglio **34** particella **240**, subalterno **717**  
 Diritto e quota piena proprietà per la quota di 1/1  
 Stato di possesso: libero  
 conformità urbanistica: conforme  
 conformità edilizia: conforme  
 conformità catastale: conforme

superficie comm. lorda: mq **74**  
 valore di mercato stimato € 111.000,00  
 valore di mercato per quota € 111.000,00  
 Prezzo da libero: € **105.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

Prezzo da occupato: € **84.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

**Lotto: 014 Appartamento/posto auto – via F. Borromeo 19 - Rho****Corpo: A Appartamento**

Livello Piano Primo  
 Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]  
 Dati Catastali: foglio **34** particella **44**, subalterno **723**  
 Diritto e quota piena proprietà per la quota di 1/1  
 Stato di possesso: libero  
 conformità urbanistica: conforme  
 conformità edilizia: conforme  
 conformità catastale: conforme

**Corpo: B Posto auto scoperto**

Livello Piano Terra  
 Categoria: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]  
 Dati Catastali: foglio **34** particella **240**, subalterno **718**  
 Diritto e quota piena proprietà per la quota di 1/1  
 Stato di possesso: libero  
 conformità urbanistica: conforme  
 conformità edilizia: conforme  
 conformità catastale: conforme

superficie comm. lorda: mq **82,18**  
 valore di mercato stimato € 123.270,00  
 valore di mercato per quota € 123.270,00  
 Prezzo da libero: € **116.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

Prezzo da occupato: € **93.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

**Lotto: 015 posto auto – via F. Borromeo 19 - Rho****Corpo: A Posto auto scoperto**

Livello Piano Terra  
 Categoria: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]  
 Dati Catastali: foglio **34** particella **240**, subalterno **719**  
 Diritto e quota piena proprietà per la quota di 1/1  
 Stato di possesso: libero  
 conformità urbanistica: conforme

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
 Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
 Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

**conformità edilizia:** conforme  
**conformità catastale:** conforme

**superficie comm. lorda:** mq **13**  
**valore di mercato stimato** € 7.800,00  
**valore di mercato per quota** € 7.800,00  
**Prezzo da libero:** € **7.000,00**  
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)  
**Prezzo da occupato:** € **6.000,00**  
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

<b>Lotto:</b>	<b>016</b>	<b>posto auto – via F. Borromeo 19 - Rho</b>
<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Posto auto scoperto</b>
<b>Livello</b>		Piano Terra
<b>Categoria:</b>		stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C/6]
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>34</b> particella <b>240</b> , subalterno <b>720</b>
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato di possesso:</b>		libero
<b>conformità urbanistica:</b>		conforme
<b>conformità edilizia:</b>		conforme
<b>conformità catastale:</b>		conforme

**superficie comm. lorda:** mq **14**  
**valore di mercato stimato** € 8.400,00  
**valore di mercato per quota** € 8.400,00  
**Prezzo da libero:** € **8.000,00**  
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)  
**Prezzo da occupato:** € **6.000,00**  
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

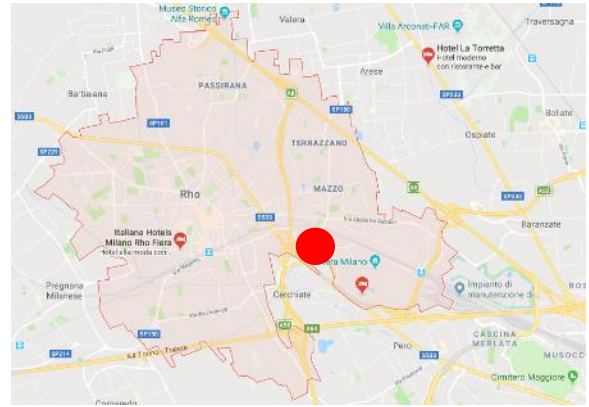
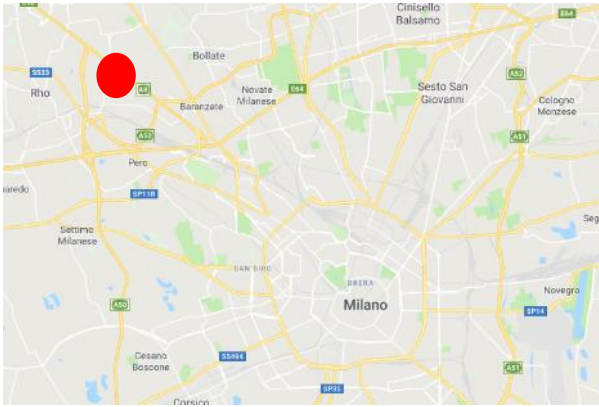
## PREMESSE

### ***inquadramento territoriale***

I beni oggetto di stima sono ubicati Pantanedo, una frazione di Rho - comune ricompreso nella città metropolitana di Milano, posta ad sud-est del centro abitato, verso Pero, a ridosso dell'area Fiera Milano.

Esecuzione Forzata N. 2113/2016

XXX  
contro  
XXX



L'area di interesse è ricompresa tra i tracciati autostradali della A4 Milano-Torino, della A8 Milano-Laghi e della A52 tangenziale nord Rho-Monza delimitata a nord e a sud dalle 2 diramazioni della linea ferroviaria



**Contesto**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti





Il contesto in cui è inserito il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è a destinazione mista: residenziale- produttivo/artigianale.  
Gli edifici residenziali sono per lo più di tipo economico/civile a bassa densità

### **Fabbricato**



Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima si sviluppa secondo la tipologia 'a corte', tipica dell'hinterland milanese dei primi del '900, costituita da 2 piani fuori terra.  
Al piano terra le unità immobiliari hanno accesso diretto dal cortile comune mentre al piano primo l'elemento distributivo è costituito dal ballatoio comune cui si accede da 2 corpi scala incastonati ai 2 angoli opposti del corpo principale su strada

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



Il fabbricato è stato interessato da un intervento di restauro e risanamento conservativo tra gli anni 2000 e 2005. Le pratiche edilizie che hanno interessato il fabbricato e le singole unità immobiliari verranno descritte al paragrafo 7 dedicato per ogni lotto con le relative precisazioni.

\*\*\*

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Nel presente rapporto di stima si inseriscono in premessa alcuni dettagli che ricorrerebbero in ogni singolo lotto al fine di evitare ripetizioni ridondanti e facilitare la lettura, nello specifico in relazione ai seguenti argomenti:

- a) Descrizione delle formalità gravanti sui beni oggetto di pignoramento
- b) Descrizione del processo di determinazione del valore degli immobili

\*\*\*

#### a) **Descrizione delle formalità gravanti sui beni oggetto di pignoramento**

##### 1. **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **11/11/2005** ai nn. **167746/44770** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 10/11/2005 rep. n. 80455/15717 (notaio in Rho)

Capitale € xxx

Tasso interesse annuo 3.2%

Spese € xxx

Totale € xxx

Durata xxx anni

a favore di

xxx Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

<p><b>Immobile n. 1</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 702 Natura C6 <b>Capitale € 9.000,00</b> <b>Ipoteca € 18.000,00</b></p>	<p><b>Immobile n. 22</b> Gruppo graffati 2 Foglio 34 Particella 44 Subalterno 708 Natura A3 <b>Immobile n. 23</b> Gruppo graffati 2 Foglio 34 Particella 43 Subalterno 703 Natura A3 <b>Capitale € 87.500,00</b> <b>Ipoteca € 175.000,00</b></p>
<p><b>Immobile n. 2</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 703 Natura C6 <b>Capitale € 9.000,00</b> <b>Ipoteca € 18.000,00</b></p>	<p><b>Immobile n. 24</b> Gruppo graffati 3 Foglio 34 Particella 44 Subalterno 709 Natura A3 <b>Immobile n. 25</b> Gruppo graffati 3 Foglio 34 Particella 43 Subalterno 704 Natura A3 <b>Capitale € 87.500,00</b> <b>Ipoteca € 175.000,00</b></p>
<p><b>Immobile n. 3</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 704 Natura C6 <b>Capitale € 9.000,00</b> <b>Ipoteca € 18.000,00</b></p>	<p><b>Immobile n. 26</b> Gruppo graffati 4 Foglio 34 Particella 44 Subalterno 710</p>
<p><b>Immobile n. 4</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 705 Natura C6 <b>Capitale € 9.000,00</b> <b>Ipoteca € 18.000,00</b></p>	
<p><b>Immobile n. 5</b></p>	

<p>Foglio 34 Particella 240 Subalterno 706 Natura C6 <b>Capitale € 9.000,00</b> <b>Ipoteca € 18.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 6</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 707 Natura C6 <b>Capitale € 9.000,00</b> <b>Ipoteca € 18.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 7</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 708 Natura C6 <b>Capitale € 9.000,00</b> <b>Ipoteca € 18.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 8</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 709 Natura C6 <b>Capitale € 9.000,00</b> <b>Ipoteca € 18.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 9</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 710 Natura C6 <b>Capitale € 9.000,00</b> <b>Ipoteca € 18.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 10</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711 Natura C6 <b>Capitale € 9.000,00</b> <b>Ipoteca € 18.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 11</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712 Natura C6 <b>Capitale € 9.000,00</b> <b>Ipoteca € 18.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 12</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 713 Natura C6 <b>Capitale € 9.000,00</b> <b>Ipoteca € 18.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 13</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 714 Natura C6 <b>Capitale € 9.000,00</b> <b>Ipoteca € 18.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 14</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 715 Natura C6 <b>Capitale € 9.000,00</b> <b>Ipoteca € 18.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 15</b></p>	<p>Natura A3 <b>Immobile n. 27</b> Gruppo graffati 4 Foglio 34 Particella 43 Subalterno 705 Natura A3 <b>Capitale € 161.000,00</b> <b>Ipoteca € 322.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 28</b> Gruppo graffati 5 Foglio 34 Particella 44 Subalterno 711 Natura A3 <b>Immobile n. 29</b> Gruppo graffati 5 Foglio 34 Particella 43 Subalterno 706 Natura A3 <b>Capitale € 146.000,00</b> <b>Ipoteca € 292.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 30</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 712 Natura A3 <b>Capitale € 79.500,00</b> <b>Ipoteca € 159.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 31</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 713 Natura A3 <b>Capitale € 127.000,00</b> <b>Ipoteca € 254.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 32</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 714 Natura A3 <b>Capitale € 85.500,00</b> <b>Ipoteca € 171.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 33</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 715 Natura A3 <b>Capitale € 81.500,00</b> <b>Ipoteca € 163.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 34</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 716 Natura A3 <b>Capitale € 85.500,00</b> <b>Ipoteca € 171.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 35</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717 Natura A3 <b>Capitale € 137.500,00</b> <b>Ipoteca € 274.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 36</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718 Natura A3 <b>Capitale € 79.500,00</b> <b>Ipoteca € 159.000,00</b></p>
--	--

<p><b>Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716</b> <b>Natura C6</b> <b>Capitale € 9.000,00</b> <b>Ipoteca € 18.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 16</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 717 Natura C6 <b>Capitale € 9.000,00</b> <b>Ipoteca € 18.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 17</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 718 Natura C6 <b>Capitale € 9.000,00</b> <b>Ipoteca € 18.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 18</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 719 Natura C6 <b>Capitale € 9.000,00</b> <b>Ipoteca € 18.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 19</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 720 Natura C6 <b>Capitale € 9.000,00</b> <b>Ipoteca € 18.000,00</b></p> <p>*****</p> <p><b>Immobile n. 20</b> Gruppo graffati 1 Foglio 34 Particella 44 Subalterno 707 Natura A3</p> <p><b>Immobile n. 21</b> Gruppo graffati 1 Foglio 34 Particella 43 Subalterno 702 Natura A3 <b>Capitale € 67.500,00</b> <b>Ipoteca € 135.000,00</b></p>	<p><b>Immobile n. 37</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719 Natura A3 <b>Capitale € 79.500,00</b> <b>Ipoteca € 159.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 38</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 720 Natura A3 <b>Capitale € 123.500,00</b> <b>Ipoteca € 247.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 39</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 721 Natura A3 <b>Capitale € 121.500,00</b> <b>Ipoteca € 243.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 40</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 722 Natura A3 <b>Capitale € 12.500,00</b> <b>Ipoteca € 259.000,00</b></p> <p><b>Immobile n. 41</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 723 Natura A3 <b>Capitale € 150.000,00</b> <b>Ipoteca € 300.000,00</b></p>
---	--

**ELENCO ANNOTAZIONI, COMUNICAZIONI, RETTIFICHE E FORMALITÀ SUCCESSIVE****Annotazioni**

- ANNOTAZIONE presentata il 17/04/2007 Servizio di P.I. di MILANO 2 nn **57680/12485**  
Tipo di atto: 0810 - **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**  
**(NB - già richiamata in corrispondenza di ogni immobile in tabella che precede, in colore blu)**

**Comunicazioni**

- Comunicazione n. **4997** del 04/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 18/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 712 Natura: C6**
- Comunicazione n. **7578** del 30/05/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 03/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 711 Natura: C6**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

**NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 -11-15 – 35 – 36 – 37 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
xxx  
contro  
I xxx - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**
- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di  
xxx  
contro  
xxx - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**
- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di  
xxx  
contro  
xxx - Sede xxx  
Codice fiscale 05052150157  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

**2. Iscrizione di ipoteca giudiziale:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **23/12/2015** ai nn. **129957/23303**  
derivante da **atto giudiziario- decreto ingiuntivo** n. rep. 31752 del 13/10/2015 emesso dal Tribunale di Milano

Capitale € 670.573,52

Totale € 670.573,52

a favore di

xxx Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

<b>Immobile n. 25</b>	<b>Immobile n. 41</b>
-----------------------	-----------------------

<p>Foglio 34 Particella 240 Subalterno 702 Natura C6 <b>Immobile n. 26</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 703 Natura C6 <b>Immobile n. 27</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 704 Natura C6 <b>Immobile n. 28</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 705 Natura C6 <b>Immobile n. 29</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 706 Natura C6 <b>Immobile n. 30</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 707 Natura C6 <b>Immobile n. 31</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 708 Natura C6 <b>Immobile n. 32</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 709 Natura C6 <b>Immobile n. 33</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 710 Natura C6 <b>Immobile n. 34</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 713 Natura C6 <b>Immobile n. 35</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 714 Natura C6 <b>Immobile n. 35</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 715 Natura C6 <b>Immobile n. 37</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 717 Natura C6 <b>Immobile n. 38</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 718 Natura C6 <b>Immobile n. 39</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 719 Natura C6 <b>Immobile n. 40</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 720 Natura C6</p>	<p>Foglio 34 Particella 44 Subalterno 707 Foglio 34 Particella 43 Subalterno 702 Natura A3 <b>Immobile n. 42</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 708 Foglio 34 Particella 43 Subalterno 703 Natura A3 <b>Immobile n. 43</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 709 Foglio 34 Particella 43 Subalterno 704 Natura A3 <b>Immobile n. 44</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 710 Foglio 34 Particella 43 Subalterno 705 Natura A3 <b>Immobile n. 45</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 711 Foglio 34 Particella 43 Subalterno 706 Natura A3 <b>Immobile n. 46</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 712 Natura A3 <b>Immobile n. 47</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 713 Natura A3 <b>Immobile n. 48</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 714 Natura A3 <b>Immobile n. 49</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 715 Natura A3 <b>Immobile n. 50</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 716 Natura A3 <b>Immobile n. 51</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 720 Natura A3 <b>Immobile n. 52</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 721 Natura A3 <b>Immobile n. 53</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 722 Natura A3 <b>Immobile n. 54</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 723 Natura A3</p>
--	---

## 1. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/10/2016** ai nn. **113090/71707**  
derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 29/07/2016 rep. n. 39239  
a favore di  
xxx Sede xxx - Codice fiscale xxx  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
contro  
xxx. - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

<p><b>Immobile n. 1</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 702 Natura C6</p> <p><b>Immobile n. 2</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 703 Natura C6</p> <p><b>Immobile n. 3</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 704 Natura C6</p> <p><b>Immobile n. 4</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 705 Natura C6</p> <p><b>Immobile n. 5</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 706 Natura C6</p> <p><b>Immobile n. 6</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 707 Natura C6</p> <p><b>Immobile n. 7</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 708 Natura C6</p> <p><b>Immobile n. 8</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 709 Natura C6</p> <p><b>Immobile n. 9</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 710 Natura C6</p> <p><b>Immobile n. 10</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711 Natura C6</p> <p><b>Immobile n. 11</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712 Natura C6</p> <p><b>Immobile n. 12</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 713 Natura C6</p> <p><b>Immobile n. 13</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 714 Natura C6</p> <p><b>Immobile n. 14</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 715 Natura C6</p> <p><b>Immobile n. 15</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716 Natura C6</p> <p><b>Immobile n. 16</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 717 Natura C6</p> <p><b>Immobile n. 17</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 718 Natura C6</p> <p><b>Immobile n. 18</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 719 Natura C6</p>	<p><b>Immobile n. 20</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 707 Foglio 34 Particella 43 Subalterno 702 Natura A3</p> <p><b>Immobile n. 21</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 708 Foglio 34 Particella 43 Subalterno 703 Natura A3</p> <p><b>Immobile n. 22</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 709 Foglio 34 Particella 43 Subalterno 704 Natura A3</p> <p><b>Immobile n. 23</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 710 Foglio 34 Particella 43 Subalterno 705 Natura A3</p> <p><b>Immobile n. 24</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 711 Foglio 34 Particella 43 Subalterno 706 Natura A3</p> <p><b>Immobile n. 25</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 712 Natura A3</p> <p><b>Immobile n. 26</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 713 Natura A3</p> <p><b>Immobile n. 27</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 714 Natura A3</p> <p><b>Immobile n. 28</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 715 Natura A3</p> <p><b>Immobile n. 29</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 716 Natura A3</p> <p><b>Immobile n. 30</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717 Natura A3</p> <p><b>Immobile n. 31</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718 Natura A3</p> <p><b>Immobile n. 32</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719 Natura A3</p> <p><b>Immobile n. 33</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 720 Natura A3</p> <p><b>Immobile n. 34</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 721 Natura A3</p> <p><b>Immobile n. 35</b> Foglio 34 Particella 44 Subalterno 722 Natura A3</p> <p><b>Immobile n. 36</b></p>
--	---



<b>Immobile n. 19</b> Foglio 34 Particella 240 Subalterno 720 Natura C6	Foglio 34 Particella 44 Subalterno 723 Natura A3
---	---

**NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 - 11 - 15 - 30 - 31 - 32 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
XXX  
contro  
XXX - Sede XXX  
Codice fiscale XXX  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**
- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di  
XXX  
contro  
XXX - Sede XXX  
Codice fiscale XXX  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**
- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di  
XXX  
contro  
XXX - Sede XXX  
Codice fiscale XXX  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

**b) Descrizione del processo di determinazione del valore degli immobili**

Si esplicitano di seguito il criterio di stima e la procedura analitica applicati ad ogni unità immobiliare del compendio pignorato. La descrizione fornita verrà ripresa sinteticamente al paragrafo '8' dedicato per ogni lotto stimato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (al mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito esplicitati:

### **1. Segmentazione del mercato**

Per far sì che i dati che vengono utilizzati come base di calcolo siano adeguati per effettuare la valutazione dell'immobile oggetto di stima è necessario che gli stessi appartengano allo stesso segmento di mercato.

E' necessario quindi effettuare una analisi di mercato che permetta di capire dove si colloca l'immobile oggetto di stima per poi procedere analizzando i dati di interesse da tale segmento di mercato. A titolo esemplificativo se l'oggetto di stima è un appartamento in centro di medie dimensioni, sarà necessario che per effettuare la stima si ricerchino degli immobili di confronto (di seguito **comparabili**) che abbiano le stesse caratteristiche.

Serviranno quindi degli appartamenti mentre non andranno bene immobili di tipologia diversa (come ad esempio ville); serviranno immobili con ubicazione centrale, non andranno bene immobili di natura diversa (ad esempio uffici e/o negozi) o di dimensioni molto diverse (troppo grandi o troppo piccoli), ecc.

Il fatto di segmentare correttamente il mercato garantisce di considerare dei dati di partenza che siano il più possibile adeguati a svolgere la stima dell'immobile da valutare.

### **2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive**

Tutte le **caratteristiche oggettive** vanno rilevate correttamente eseguendo un corretto e attento sopralluogo nell'immobile.

Queste caratteristiche, come ad esempio i mq o il numero di servizi, sono facilmente confrontabili tra immobili diversi per essere tradotte e formalizzate numericamente.

Per quanto attiene invece alle **caratteristiche soggettive**, come ad esempio il grado di manutenzione, è necessario, dopo aver rilevato lo stato dell'immobile, formalizzare le stesse traducendole in elementi numerici al fine di permettere l'assegnazione ad ogni caratteristica di un numero e ad ogni differenza una compensazione.

### **3. Misurazione delle superfici**

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l' area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la SEL (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
  - 100%** delle superfici calpestabili;
  - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
  - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
  - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
  - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
  - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
  - 35%** dei patii e porticati;
  - 60%** delle verande;
  - 15%** dei giardini di appartamento;
  - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

#### **4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative**

Una volta individuate e calcolate le superfici, è necessario assegnare all'immobile oggetto di stima, così come ai comparabili, tutte le altre caratteristiche qualitative e quantitative che permetteranno di effettuare un confronto completo tra gli immobili portando al valore finale di stima senza tralasciare alcun aspetto.

In particolare andranno inseriti i dati relativi al numero e alle caratteristiche di manutenzione degli impianti come i servizi, l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, dell'aria condizionata e di qualsiasi altro dato relativo agli immobili.

Andranno inoltre quantificate e caratterizzate tramite una discretizzazione matematica anche le altre caratteristiche come la panoramicità, la prospicienza, l'esposizione, eccetera in modo da caratterizzare il più possibile ogni immobile.

#### **5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)**

Dopo aver caratterizzato sia l'immobile oggetto di stima che i comparabili, si arriva alla fase di calcolo vera e propria.

Viene creata una **tabella dei dati** nella quale vengono inserite le caratteristiche degli immobili di confronto (incluso il prezzo di vendita) e dell'immobile oggetto di stima (che ovviamente in questa fase non ha ancora un valore).

A questo punto viene creata una seconda tabella, detta **tabella dei prezzi marginali**, nella quale vengono riportati tutti i valori delle caratteristiche degli immobili per poter poi effettuare le dovute compensazioni tra il valore di vendita dei comparabili e quello che avrebbero

potuto essere il valore di vendita di un immobile avente le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

In tale fase viene calcolato il prezzo delle caratteristiche come la data, il valore della superficie principale (calcolata come prezzo di vendita degli immobili diviso per la loro superficie commerciale e del quale viene scelto in via cautelativa sempre il minore), il prezzo delle superfici secondarie, il valore degli impianti considerata anche la loro vita utile e la loro vetustà, le eventuali compensazioni dovute a differenti stati di manutenzione e/o a diverse condizioni di altre caratteristiche come ad esempio l'esposizione, la panoramicità, ecc.

Calcolati i prezzi marginali si arriva alla fase di calcolo del valore vera e propria.

Considerando caratteristica per caratteristica, viene valutata la differenza tra il comparabile e l'immobile oggetto di stima e tale differenza (che può essere positiva o negativa), moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica, genera un valore che va aggiunto o sottratto al prezzo di vendita del comparabile. Questa operazione viene fatta per tutti i comparabili e si crea così la **tabella di valutazione** che porta ad avere il valore che gli immobili comparabili avrebbero avuto se avessero avuto le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Con una **media ponderata tra i valori** così ottenuti, trovo il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

A questo punto è necessario effettuare qualche valutazione sui risultati ottenuti per rendersi conto della bontà della stima effettuata.

Innanzitutto va valutata la **divergenza percentuale** presente tra i vari valori ottenuti. Tale valore viene calcolato dividendo il valore della differenza tra il valore massimo e il valore minimo ottenuto dopo le varie compensazioni per il valore minimo ottenuto.

Una divergenza troppo elevata (diciamo superiore al 5-10%) porterebbe a dedurre che i comparabili utilizzati per la stima non siano tra loro simili e che quindi gli stessi potrebbero anche far parte di segmenti di mercato differenti o che comunque non siano adeguati.

In questo caso sarà necessario cercare immobili di confronto più adeguati.

Il secondo parametro da valutare è lo **scostamento del valore al mq** dell'immobile (calcolato in maniera monoparametrica dividendo il valore ottenuto per la superficie commerciale) rispetto al valore della superficie principale dei comparabili.

Anche un valore troppo elevato di questo parametro (diciamo oltre il 10-15%) farebbe dedurre di aver utilizzato immobili di un segmento non adeguato alla valutazione del valore dell'immobile oggetto di stima e occorrerà cercare immobili di confronto più adeguati.

Se tutti i parametri restano invece in limiti contenuti, è possibile ritenere il risultato della stima soddisfacente e concludere la valutazione.

**Beni immobili siti in Rho (MI)**  
**frazione Pantanedo - Via Federico Borromeo 19**  
**LOTTO N° 001**  
**MAPP 44 SUB 707 graffato a MAPP 43 SUB 702 / MAPP 240 SUB 702**

**CORPO A: appartamento sub 707 – piano terra**

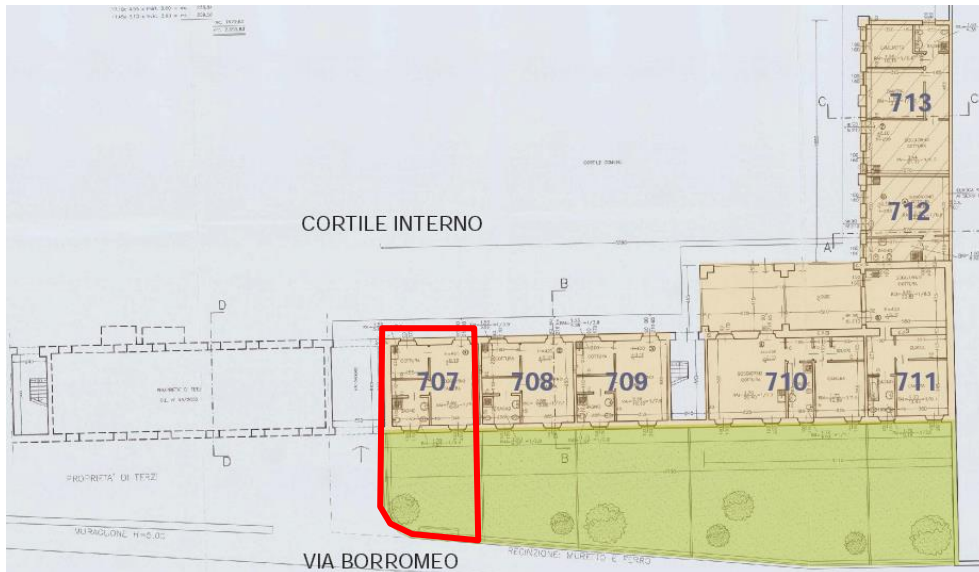
**CORPO B: posto auto scoperto sub 702 – piano terra**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

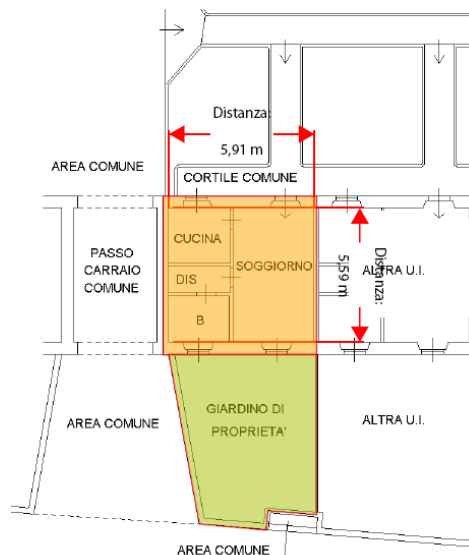
**CORPO A**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione unità APPARTAMENTO sub 707 graffiato a sub 702**



Appartamento **[A/3]**, posto al PT, con accesso diretto dal cortile comune, composto di 1 locale con cucina abitabile, disimpegno e bagno, con annesso giardino di proprietà

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **42**  
Il giardino sviluppa una superficie lorda di circa mq **38**

**NOTA**

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

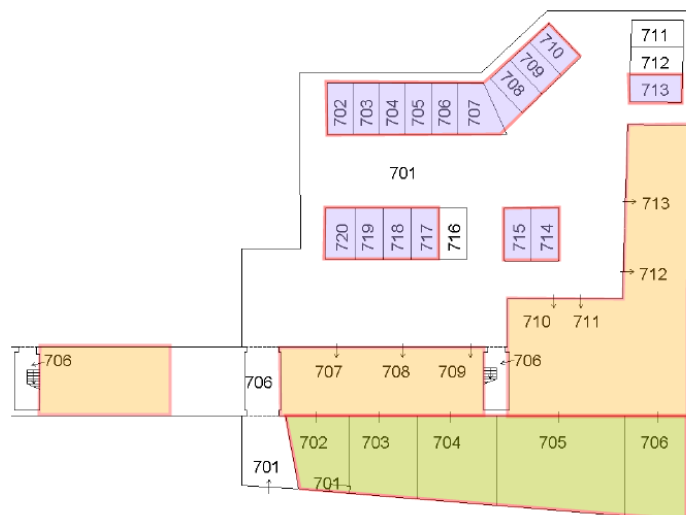
Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **707** – graffato al mapp. **43** sub. **702**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 3; Superficie catastale totale: 46 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 42 mq; rendita 286,63; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento e del giardino in un solo corpo, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i. e piccola area comune, piccola area comune e via Borromeo, area comune di accesso e passo carraio comune

**CORPO B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19





**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione POSTO AUTO sub 702**

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **12**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx
  - Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **702**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 12; Superficie catastale: 12 mq; rendita 34,09; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, cortile comune

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale urbano ed extra urbano con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale misto commerciale

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A sud-est il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)

**Collegamenti pubblici (Km):** ingressi svicoli tangenziali e autostradali A50 – A52- A4 - A8 (100 m), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 528

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **occupato senza titolo**.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore all'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/09/2004 al 10/10/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
- 3) xxx
- 4) **Immobili su quale limitare la ricerca:**  
Immobili in **Rho, via Federico Borromeo 19**

Foglio 34  
Mappale 44  
Subalterni **707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-720-721-722-723**

Foglio 34  
Mappale 240  
Subalterni **702-703-704-705-706-707-708-709-710-713-714-715-717-718-719-720**

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria risulta 1 contratto registrato telematicamente presso U.T. MILANO 6 al n.1630 serie 3t del **02/02/2018** – cfr allegato 3B

### 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: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

**N.B:**



**per i dettagli relativi agli immobili ricompresi nelle unità negoziali si rimanda alle precisazioni anticipate al punto 'a' descritto in premessa**

**4.2.1 Iscrizioni:**

**1. Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **11/11/2005** ai nn. **167746/44770**  
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 10/11/2005 rep. n. 80455/15717 (notaio in Rho)  
Capitale € xxx  
Tasso interesse annuo 3.2%  
Spese € xxx  
Totale € xxx  
Durata xxx anni  
a favore di  
xxx - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
contro  
xxx - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva  
**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

**ELENCO ANNOTAZIONI, COMUNICAZIONI, RETTIFICHE E FORMALITÀ SUCCESSIVE**

**Annotazioni**

- ANNOTAZIONE presentata il 17/04/2007 Servizio di P.I. di MILANO 2 nn **57680/12485**  
Tipo di atto: 0810 - **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

**Comunicazioni**

- Comunicazione n. **4997** del 04/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 18/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 712 Natura: C6**
- Comunicazione n. **7578** del 30/05/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 03/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 711 Natura: C6**

**NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 - 11 - 15 - 35 - 36 - 37 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
xxx  
contro  
xxx. - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**

XXX  
contro  
XXX

**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**

- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di

XXX

contro

XXX - Sede XXX

Codice fiscale XXX

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**

**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**

- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di

XXX

contro

XXX - Sede XXX

Codice fiscale XXX

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**

**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

**2. Iscrizione di ipoteca giudiziale:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **23/12/2015** ai nn. **129957/23303**

derivante da **atto giudiziario- decreto ingiuntivo** n. rep. 31752 del 13/10/2015 emesso dal Tribunale di Milano

Capitale € xxx

Totale € xxx,52

a favore di

xxx Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

**4.2.2 Pignoramenti:**

**1. Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/10/2016** ai nn. **113090/71707**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 29/07/2016 rep. n. 39239

a favore di

xxx Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva  
**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

**NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 -11-15 – 30 – 31 – 32 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
XXX  
contro  
XXX - Sede XXX)  
Codice fiscale XXX  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**
- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di  
XXX  
contro  
XXX. - Sede XXX  
Codice fiscale 05052150157  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**
- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di  
XXX  
contro  
XXX - Sede XXX  
Codice fiscale XXX  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

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

**4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

CONFORMITA' edilizia: **verificata/non conforme**

**4.3.2 Conformità catastale:**

CONFORMITA' catastale: **verificata/non conforme**

Rispetto a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo **non risultano conformi sotto il profilo edilizio e catastale** le modifiche operate per la realizzazione del soppalco ad altezza 2,20 m a parziale copertura del soggiorno, su cui è stata ricavata una camera da letto con ulteriore piccolo vano chiuso in corrispondenza del sottostante disimpegno

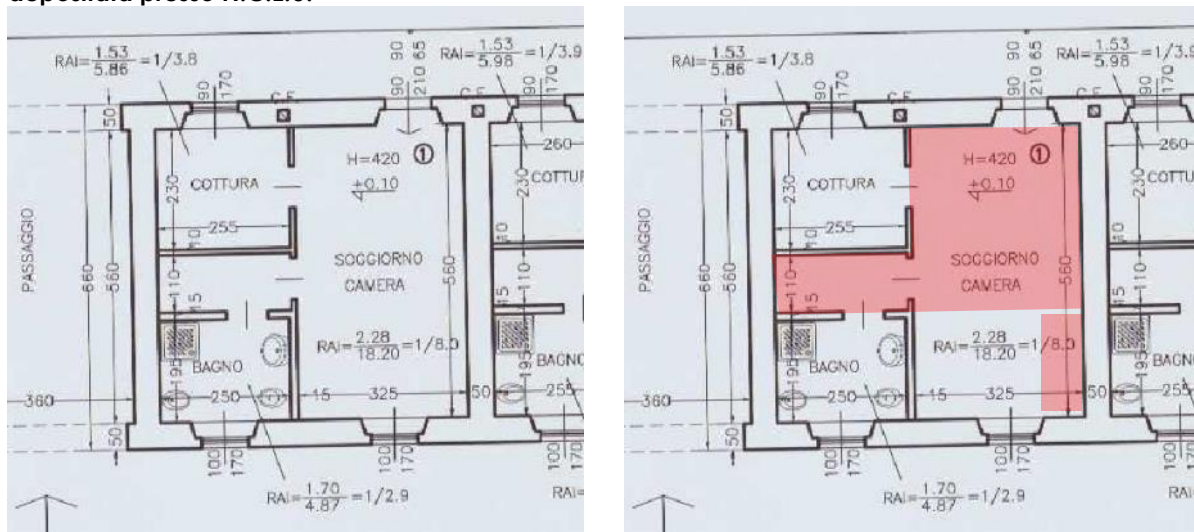
Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

### Legenda

Porzioni realizzate in difformità ■

Porzioni eliminate in difformità ■

**Estratto tavola grafica D.I.A. del 20/12/2004 n C/177/2000 corrispondente a planimetria catastale depositata presso N.C.E.U.**



Per il **ripristino della conformità dello stato dei luoghi** rispetto a quanto dichiarato sotto il profilo edilizio e catastale si quantifica un importo complessivo per opere edili, comprensivo anche di spese tecniche, pari ad **€ 4.000,00**, **salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per il compendio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risulta costituita un'organizzazione comune di livello condominiale. Allo stato attuale, le spese comuni come l'illuminazione notturna e la minima attività di giardinaggio vengono di buon accordo suddivise tra i vari proprietari.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

### 6.1 Attuali proprietari:

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

con atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/1991 rep. n. 38259 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **22/11/1991** ai nn. **88447/64499**

a favore di

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

contro  
xxx - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Unità immobiliari situate in **RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

- Porzioni di terreni di cui al foglio 34 e ai mappali 43-44-45
- Unità immobiliari di cui ai al foglio 34 mappale 44 subalterni 18-19-20-21-25-26-27-28-29-30-31-32 e 36-37

## 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

xxx - xxx

Codice fiscale xxx

**Atto anteriore al ventennio**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso l'ufficio tecnico del comune di Rho.

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è antecedente al 1° settembre 1967, nel corso degli anni successivi il compendio è stato oggetto di diversi interventi edilizi di seguito descritti.

### 7.1 Concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia

domanda registrata in data 18/03/1986 al n pg 233

**concessione in sanatoria** rilasciata in data **15/11/1988** al n pg **233**

**certificato di agibilità** rilasciato in data **05/11/1990** al n pg **233**

### trasformazione d'uso da rustico in unità residenziale

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 15 attuale sub **707 + 708** con servi igienici
- Unità immobiliare n 14 attuale sub **709**
- Unità immobiliare n 13 attuale sub **710**
- Unità immobiliare n 12 attuale sub **711** con servi igienici
- Unità immobiliare n 44 attuale sub **714 + 715** con servi igienici
- Unità immobiliare n 43 attuale sub **716**
- Unità immobiliare n 38 attuale sub **720 sud**
- Unità immobiliare n 39 attuale sub **720 nord**
- Unità immobiliare n 36 attuale sub **721 nord** con servi igienici
- Unità immobiliare n 37 attuale sub **721 sud** con servi igienici
- Unità immobiliare n 35 attuale sub **722**

### trasformazione d'uso da fienile a box

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 11 attuale sub **712+713**

### trasformazione d'uso da fienile in unità residenziale

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 34 attuale sub **723** con servi igienici

### 7.2 Sub 712

- **Richiesta concessione edilizia in sanatoria** del **31/03/1995** pratica **CON 542/9**  
Per realizzazione muro in blocchi e n 2 porte finestre
- **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria** del **23/01/2008** pratica **CON 542/94**

### 7.3 Richiesta di P.D.C. del 28/12/2000 n 70394

**Rilascio P.D.C. del 28/10/2003 n C177/2000**

**7.4 D.I.A. C/177 del 20/12/2004** pratica edilizia **D658/04**

interventi di restauro e risanamento conservativo

**7.5 Comunicazione ultimazione lavori 20/04/2005 pg 19570**

**7.6 Richiesta rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426**

a seguito di integrazione documentale

**7.7 Richiesta integrazione/completamento documentale del 24/08/2005 pg 42057 da parte del Comune di Rho**

A seguito di richiesta di rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426 Documentazione richiesta in base alle prescrizioni contenute del titolo abilitativo PDC del 28/10/2003 n C177/2000 ai punti 17,18,19,20

17.il rilascio di agibilità del complesso immobiliare è subordinato all'allacciamento del medesimo alla rete fognaria comunale;

18.siano collaudati in opera i requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 02/12/1997 e s.m.i., nonché verificati i limiti di immissione e differenziali fissati da D.P.C.M. 14/11/1997 e dal piano di azionamento acustico comunale;

19.siano previsti i dispositivi di aerazione di cui all'art. 3.4.22. R.L.I. negli alloggi a singolo affaccio privi del doppio riscontro d'aria;

20.sia rispettato il divieto di installazione di apparecchiature a fiamma libera nei monolocali (art. 3.4.46. b R.L.I.);

**7.8 Richiesta integrazione/completamento documentale del 14/10/2005 pg 51522 da parte del Comune di Rho**

A seguito di integrazione documentale del 20/09/2005 pg 46119 viene sospeso il rilascio certificato di agibilità per aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere

*OGGETTO: Richiesta di rilascio Certificato di agibilità per il fabbricato sito in Via Borromeo Federico n. 19, su immobile identificato catastalmente al NCT/NCEU mappale 44 foglio n. 34.*

RICH.:

PRAT.: C177/2000

*Si prende atto della documentazione integrativa del 20/09/2005 prot. 46119. In merito all'istanza circa gli aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere, si precisa che sulla medesima occorre acquisire parere della locale A.S.L. per le successive valutazioni di competenza di questa Amministrazione Comunale. Il procedimento in oggetto, relativo alla domanda di agibilità è pertanto sospeso sino ad avvenuto esito favorevole della predetta istanza.*

Al fine di completare l'iter procedurale per l'**ottenimento del certificato di abitabilità** richiesto in data 02/08/2005 al n 39426 e sospeso dal Comune di Rho a seguito **delle comunicazioni emesse nelle date 24/08/2005 e 14/10/2005**, descritte ai punti 7.7 e 7.8 che precedono, si evidenzia quanto segue:

- a) Da segnalazione pervenuta alla scrivente da parte del rappresentante legale della società esecutata risulterebbe che le opere a completamento dell'allacciamento fognario del fabbricato alla rete comunale siano state eseguite nel mese di luglio 2017. L'informazione è stata confermata dalla ditta esecutrice con invio della ripartizione delle spese e del corrispettivo versato al CAP nel mese di luglio 2017 per conto delle varie proprietà committenti.

Da comunicazione inviata alla scrivente da parte della ditta esecutrice ammonterebbe a circa **€ 4.000,00** la quota totale attribuibile alle unità oggetto di pignoramento.

**Si precisa che presso la pubblica amministrazione nulla è stato rinvenuto in merito alle lavorazioni appena sopra descritte.**

- b) In merito agli ulteriori adempimenti descritti ai punti 18 – 19 – 20 del paragrafo 7.7 che precede si considera in via cautelativa la necessità di un ulteriore esborso totale pari ad **€ 4.000,00**

Al fine di completare l'iter amministrativo procedurale e le opere di completamento eventuali richieste dall'amministrazione comunale si ritiene quindi corretto considerare in via cautelativa la necessità di un esborso economico **complessivo** pari ad **€ 8.000,00** circa, derivante dagli importi evidenziati ai punti 'a' e 'b' che precedono, **fatte salve eventuali diverse determinazioni degli uffici di competenza.**

L'importo così determinato viene in questa sede distribuito per la proporzionale quota di competenza alle varie unità immobiliari oggetto di pignoramento in base alla superficie commerciale relativa di ogni unità.

\*\*\*

Viene quindi definita in **€ 452,84** la quota di spese eventuali attribuibile all'unità immobiliare di cui al **mappale 44 subalterno 707** per la regolarizzazione dell'iter procedurale amministrativo

Alla quota esposta andrà sommato l'importo stimato in **€ 4.000,00** necessario al ripristino della conformità edilizia e catastale attraverso la rimozione delle opere eseguite in assenza di titolo autorizzativo, come descritto al paragrafo 4.3 che precede

## Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto di cui ai punti A e B LOTTO 001

**CORPO A: appartamento sub 707 – piano terra**

**CORPO B: posto auto scoperto sub 702 – piano terra**

### **CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Appartamento **[A/3]**, posto al PT, con accesso diretto dal cortile comune, composto di 1 locale con cucina abitabile, disimpegno e bagno, con annesso giardino di proprietà

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **42**

Il giardino sviluppa una superficie lorda di circa mq **38**

### **NOTA**

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**

- xxx con sede in xxx  
Proprietà` per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **707** – graffato al mapp. **43** sub. **702**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 3; Superficie catastale totale: 46 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 42 mq; rendita 286,63; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento e del giardino in un solo corpo, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i. e piccola area comune, piccola area comune e via Borromeo, area comune di accesso e passo carraio comune

**CORPO B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **12**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx  
Proprietà` per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **702**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 12; Superficie catastale: 12 mq; rendita 34,09; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, cortile comune

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Pareti esterne: muratura portante intonacata	Normale
Copertura: a falda con manto in tegole di laterizio	Normale
Cancelli su strada: tondini in ferro verniciato	Normale

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



Portone: cancello carraio automatizzato	Normale
Scale: alzata e pedata in serizzo	Normale
Pianerottoli comuni: grès porcellanato	Normale

**componenti edilizie dell'unità immobiliare:****stato di manutenzione**

Porta di ingresso: a battente in legno blindata	Normale
Serramenti esterni-finestre: a battente in PVC doppio vetro	Normale
Sistemi di oscuramento: persiani in PVC	Normale
inferriate: presenti	Normale
zanzariere: presenti	Normale
Serramenti interni-porte: a battente in legno tamburato	Normale
Soglie: serizzo	Normale
Davanzali: serizzo	Normale
Pavimenti: grès porcellanato	Normale
Rivestimenti: ceramica	Normale
Apparecchi sanitari: lavabo, bidet, wc, doccia	Normale
Corpi radianti: termosifoni in ghisa	Normale
Scale interne: struttura in ferro/pedate in legno - non autorizzate	Normale
Struttura tavolati interni: laterizio forato	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale

**impianti:****stato di manutenzione**

Citofonico: video - non funzionante	Normale
Riscaldamento: autonomo - funzionante	Normale
Antifurto: non presente	Normale
Condizionamento: funzionante	Normale

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:****Criterio di stima**

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima applicata al compendio oggetto di pignoramento si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'b', del quale si richiama di seguito una sintesi.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

**TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001**

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	Appartamento	41,59	1,00	41,59
<b>A</b>	Giardino	37,83	0,15	5,67

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

<b>B</b>	Posto auto	12,00	0,40	4,80
<b>totale</b>		<b>91,42</b>		<b>52,06</b>

### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: II SEMESTRE 2017
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - Il Semestre

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa

**1.500,00 €/mq**

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento con giardino di proprietà e posto auto scoperto	52,06	1.500,00	€ 78.090,00	€ 78.090,00
<b>Lotto 1</b>			<b>€ 78.090,00</b>	<b>€ 78.090,00</b>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 78.090,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 3.904,50
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7)	-€ 4.452,84
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2):	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 69.732,66

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABLE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA	
<b>Libero:</b> (esempio piena proprietà 1/1)	€ 69.732,66
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 70.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> (riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)	€ 56.000,00

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

**arrotondato: € 56.000,00**

\*\*pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

\*\*\*

**Giudizio di comoda divisibilità:**

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

\*\*\*

**Beni immobili siti in Rho (MI)  
frazione Pantanedo - Via Federico Borromeo 19  
LOTTO N° 002**

**MAPP 44 SUB 708 graffato a MAPP 43 SUB 703 / MAPP 240 SUB 703**

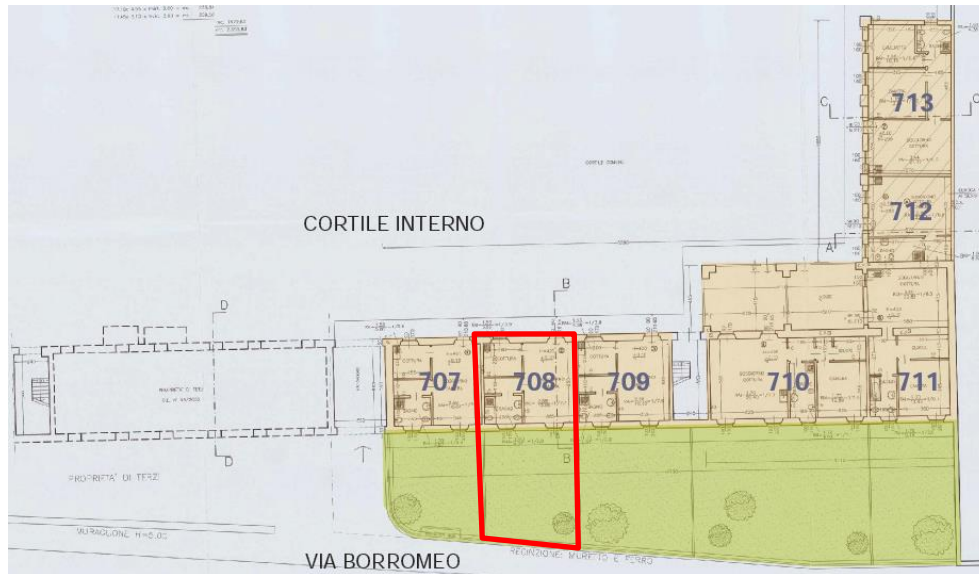
**CORPO A: appartamento mapp 44 sub 708 – piano terra**

**CORPO B: posto auto scoperto mapp 240 sub 703 – piano terra**

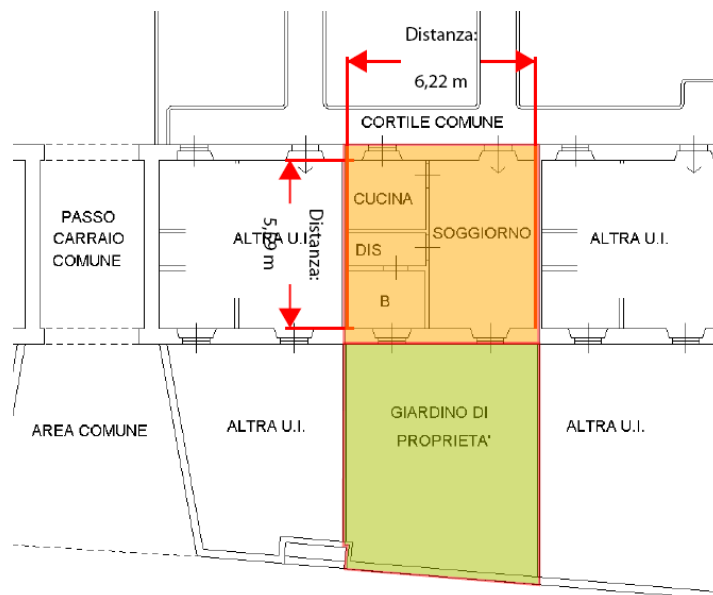
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione unità APPARTAMENTO sub 708 graffato a sub 703**



Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



Appartamento **[A/3]**, posto al PT, con accesso diretto dal cortile comune, composto di 1 locale con cucina abitabile, disimpegno e bagno, con annesso giardino di proprietà

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **42**

Il giardino sviluppa una superficie lorda di circa mq **50**

#### **NOTA**

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

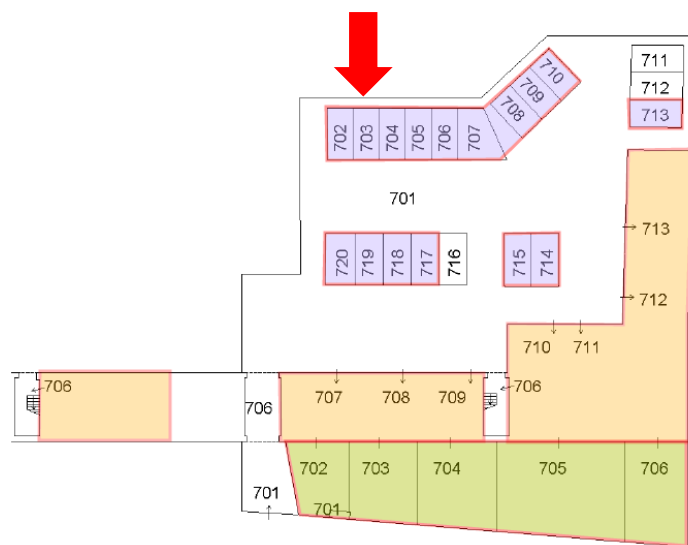
**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

#### Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx
  - Proprietà` per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **708** – graffato al mapp. **43** sub. **703**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 3; Superficie catastale totale: 47 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 43 mq; rendita 286,63; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento e del giardino in un solo corpo, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., via Borromeo, piccola area comune e a.u.i.

**CORPO B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione POSTO AUTO sub 703**

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **13**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx
  - Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **703**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 13; Superficie catastale: 13 mq; rendita 36,93; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale urbano ed extra urbano con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale misto commerciale

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A sud-est il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)

**Collegamenti pubblici (Km):** ingressi svicoli tangenziali e autostradali A50 – A52- A4 - A8 (100 m), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 528

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **libero**.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore all'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/09/2004 al 10/10/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
  - o xxx con sede in xxx
  - CODICE FISCALE xxx
- 3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**  
Immobili in **Rho, via Federico Borromeo 19**

Foglio 34  
Mappale 44  
Subalterni **707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-720-721-722-723**

Foglio 34  
Mappale 240  
Subalterni **702-703-704-705-706-707-708-709-710-713-714-715-717-718-719-720**

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria risulta 1 contratto registrato telematicamente presso U.T. MILANO 6 al n.1630 serie 3t del **02/02/2018** – cfr allegato 3B

### 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: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

**N.B:**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

**per i dettagli relativi agli immobili ricompresi nelle unità negoziali si rimanda alle precisazioni anticipate al punto 'a' descritto in premessa**

**4.2.1 Iscrizioni:**

**1. Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **11/11/2005** ai nn. **167746/44770**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 10/11/2005 rep. n. 80455/15717 (notaio in Rho)

Capitale € xxx

Tasso interesse annuo 3.2%

Spese € xxx

Totale € xxx

Durata xxx anni

a favore di

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx - xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

**ELENCO ANNOTAZIONI, COMUNICAZIONI, RETTIFICHE E FORMALITÀ SUCCESSIVE**

**Annotazioni**

- ANNOTAZIONE presentata il 17/04/2007 Servizio di P.I. di MILANO 2 nn **57680/12485**  
Tipo di atto: 0810 - **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

**Comunicazioni**

- Comunicazione n. **4997** del 04/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 18/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 712 Natura: C6**
- Comunicazione n. **7578** del 30/05/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 03/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 711 Natura: C6**

**NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 - 11 - 15 - 35 - 36 - 37 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
xxx  
contro  
xxx - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**



XXX

contro

XXX

**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**

- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**

a favore di

xxx

contro

xxx - xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**

**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**

- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**

a favore di

xxx

contro

xxx - xxx

Codice fiscale 05052150157

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**

**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

**2. Iscrizione di ipoteca giudiziale:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **23/12/2015** ai nn. **129957/23303**

derivante da **atto giudiziario- decreto ingiuntivo** n. rep. 31752 del 13/10/2015 emesso dal Tribunale di Milano

Capitale € xxx

Totale € xxx

a favore di

xxx Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

**4.2.2 Pignoramenti:**

**1. Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/10/2016** ai nn. **113090/71707**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 29/07/2016 rep. n. 39239

a favore di

xxx Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva  
**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

**NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 -11-15 – 30 – 31 – 32 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
XXX  
contro  
XXX - Sede XXX  
Codice fiscale XXX  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**
- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di  
XXX  
contro  
XXX - Sede XXX  
Codice fiscale 05052150157  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**
- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di  
XXX  
contro  
XXX - Sede XXX  
Codice fiscale 05052150157  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

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

**4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

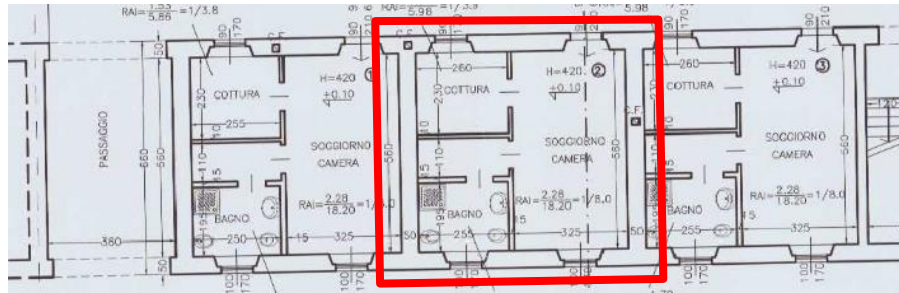
CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

CONFORMITA' edilizia: **verificata/conforme**

**4.3.2 Conformità catastale:**

CONFORMITA' catastale: **verificata/conforme**

Estratto tavola grafica D.I.A. del 20/12/2004 n C/177/2000 corrispondente a planimetria catastale depositata presso N.C.E.U.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per il compendio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risulta costituita un'organizzazione comune di livello condominiale. Allo stato attuale, le spese comuni come l'illuminazione notturna e la minima attività di giardinaggio vengono di buon accordo suddivise tra i vari proprietari.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenda del Territorio Milano 2

### 6.1 Attuali proprietari:

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

con atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/1991 rep. n. 38259 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **22/11/1991** ai nn. **88447/64499**

a favore di

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Unità immobiliari situate in **RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

- Porzioni di terreni di cui al foglio 34 e ai mappali 43-44-45
- Unità immobiliari di cui ai al foglio 34 mappale 44 subalterni 18-19-20-21-25-26-27-28-29-30-31-32 e 36-37

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

xxx - xxx

Codice fiscale xxx

**Atto anteriore al ventennio**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso l'ufficio tecnico del comune di Rho.

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è antecedente al 1° settembre 1967, nel corso degli anni successivi il compendio è stato oggetto di diversi interventi edilizi di seguito descritti.

**7.1 Concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia**

domanda registrata in data 18/03/1986 al n pg 233

**concessione in sanatoria** rilasciata in data **15/11/1988** al n pg **233**

**certificato di agibilità** rilasciato in data **05/11/1990** al n pg **233**

**trasformazione d'uso da rustico in unità residenziale**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 15 attuale sub **707 + 708** con servi igienici
- Unità immobiliare n 14 attuale sub **709**
- Unità immobiliare n 13 attuale sub **710**
- Unità immobiliare n 12 attuale sub **711** con servi igienici
- Unità immobiliare n 44 attuale sub **714 + 715** con servi igienici
- Unità immobiliare n 43 attuale sub **716**
- Unità immobiliare n 38 attuale sub **720 sud**
- Unità immobiliare n 39 attuale sub **720 nord**
- Unità immobiliare n 36 attuale sub **721 nord** con servi igienici
- Unità immobiliare n 37 attuale sub **721 sud** con servi igienici
- Unità immobiliare n 35 attuale sub **722**

**trasformazione d'uso da fienile a box**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 11 attuale sub **712+713**

**trasformazione d'uso da fienile in unità residenziale**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 34 attuale sub **723** con servi igienici

**7.2 Sub 712**

- **Richiesta concessione edilizia in sanatoria** del **31/03/1995** pratica **CON 542/9**  
Per realizzazione muro in blocchi e n 2 porte finestre
- **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria** del **23/01/2008** pratica **CON 542/94**

**7.3 Richiesta di P.D.C. del 28/12/2000 n 70394**

**Rilascio P.D.C. del 28/10/2003 n C177/2000**

**7.4 D.I.A. C/177 del 20/12/2004** pratica edilizia **D658/04**

interventi di restauro e risanamento conservativo

**7.5 Comunicazione ultimazione lavori 20/04/2005 pg 19570**

**7.6 Richiesta rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426**

a seguito di integrazione documentale

**7.7 Richiesta integrazione/completamento documentale del 24/08/2005 pg 42057 da parte del Comune di Rho**

A seguito di richiesta di rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426 Documentazione richiesta in base alle prescrizioni contenute del titolo abilitativo PDC del 28/10/2003 n C177/2000 ai punti 17,18,19,20

17.il rilascio di agibilità del complesso immobiliare è subordinato all'allacciamento del medesimo alla rete fognaria comunale;

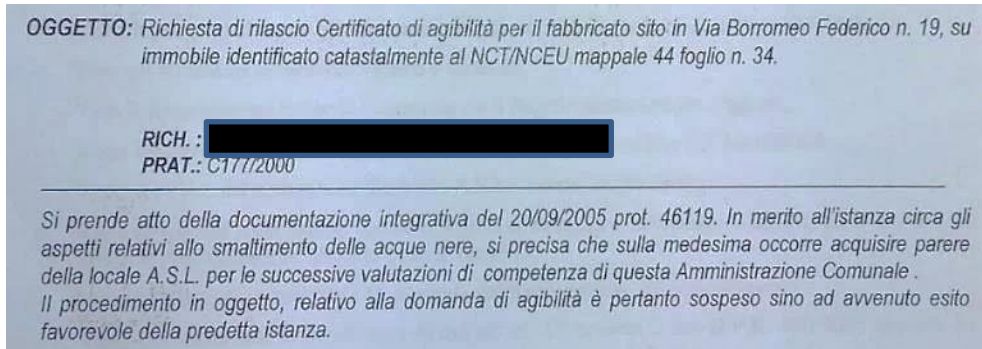
18.siano collaudati in opera i requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 02/12/1997 e s.m.i., nonchè verificati i limiti di immissione e differenziali fissati da D.P.C.M. 14/11/1997 e dal piano di azionamento acustico comunale;

19.siano previsti i dispositivi di aerazione di cui all'art. 3.4.22. R.L.I. negli alloggi a singolo affaccio privi del doppio riscontro d'aria;

20.sia rispettato il divieto di installazione di apparecchiature a fiamma libera nei monolocali (art. 3.4.46. b R.L.I.);

**7.8 Richiesta integrazione/completamento documentale del 14/10/2005 pg 51522 da parte del Comune di Rho**

A seguito di integrazione documentale del 20/09/2005 pg 46119 viene sospeso il rilascio certificato di agibilità per aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere



Al fine di completare l'iter procedurale per l'**ottenimento del certificato di abitabilità** richiesto in data 02/08/2005 al n 39426 e sospeso dal Comune di Rho a seguito **delle comunicazioni emesse nelle date 24/08/2005 e 14/10/2005**, descritte ai punti 7.7 e 7.8 che precedono, si evidenzia quanto segue:

- a) Da segnalazione pervenuta alla scrivente da parte del rappresentante legale della società eseguita risulterebbe che le opere a completamento dell'allacciamento fognario del fabbricato alla rete comunale siano state eseguite nel mese di luglio 2017. L'informazione è stata confermata dalla ditta esecutrice con invio della ripartizione delle spese e del corrispettivo versato al CAP nel mese di luglio 2017 per conto delle varie proprietà committenti.  
Da comunicazione inviata alla scrivente da parte della ditta esecutrice ammonterebbe a circa **€ 4.000,00** la quota totale attribuibile alle unità oggetto di pignoramento.  
**Si precisa che presso la pubblica amministrazione nulla è stato rinvenuto in merito alle lavorazioni appena sopra descritte.**
- b) In merito agli ulteriori adempimenti descritti ai punti 18 – 19 – 20 del paragrafo 7.7 che precede si considera in via cautelativa la necessità di un ulteriore esborso totale pari ad **€ 4.000,00**

Al fine di completare l'iter amministrativo procedurale e le opere di completamento eventuali richieste dall'amministrazione comunale si ritiene quindi corretto considerare in via cautelativa la necessità di un esborso economico **complessivo** pari ad **€ 8.000,00** circa, derivante dagli importi evidenziati ai punti 'a' e 'b' che precedono, **fatte salve eventuali diverse determinazioni degli uffici di competenza.**

L'importo così determinato viene in questa sede distribuito per la proporzionale quota di competenza alle varie unità immobiliari oggetto di pignoramento in base alla superficie commerciale relativa di ogni unità.

\*\*\*

Viene quindi definita in **€ 474,96** la quota di spese eventuali attribuibile all'unità immobiliare di cui al **mappale 44 subalterno 708** per la regolarizzazione dell'iter procedurale amministrativo

## Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto di cui ai punti A e B LOTTO 002

**CORPO A: appartamento mapp 44 sub 708 – piano terra**

**CORPO B: posto auto scoperto mapp 240 sub 703 – piano terra**

### CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Appartamento **[A/3]**, posto al PT, con accesso diretto dal cortile comune, composto di 1 locale con cucina abitabile, disimpegno e bagno, con annesso giardino di proprietà

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **42**

Il giardino sviluppa una superficie lorda di circa mq **50**

### NOTA

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

### Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx
  - Proprietà` per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **708** – graffato al mapp. **43** sub. **703**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 3; Superficie catastale totale: 47 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 43 mq; rendita 286,63; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento e del giardino in un solo corpo, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., via Borromeo, piccola area comune e a.u.i.

\*\*\*

### CORPO B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **13**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx
  - Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **703**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 13; Superficie catastale: 13 mq; rendita 36,93; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Pareti esterne: muratura portante intonacata	Normale
Copertura: a falda con manto in tegole di laterizio	Normale
Cancelli su strada: tondini in ferro verniciato	Normale
Portone: cancello carraio automatizzato	Normale
Scale: alzata e pedata in serizzo	Normale
Pianerottoli comuni: grès porcellanato	Normale
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Porta di ingresso: a battente in legno blindata	Normale
Serramenti esterni-finestre: a battente in PVC doppio vetro	Normale
Sistemi di oscuramento: persiani in PVC	Normale
inferriate: non presenti	Normale
zanzariere: non presenti	Normale
Serramenti interni-porte: a battente in legno tamburato	Normale
Soglie: serizzo	Normale
Davanzali: serizzo	Normale
Pavimenti: grès porcellanato	Normale
Rivestimenti: ceramica	Normale
Apparecchi sanitari: lavabo, bidet, wc, doccia	Normale
Corpi radianti: termosifoni in ghisa	Normale
Scale interne: non presenti	Normale
Struttura tavolati interni: laterizio forato	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale
<b>impianti:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Citofonico: video – non funzionante per mancanza fornitura elettrica	Normale

Riscaldamento: autonomo - non funzionante per mancanza fornitura elettrica	Normale
Antifurto: non presente	Normale
Condizionamento: non presente	Normale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### Criterio di stima

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima applicata al compendio oggetto di pignoramento si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'b', del quale si richiama di seguito una sintesi.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 002				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	Appartamento	42,11	1,00	42,11
<b>A</b>	Giardino	49,78	0,15	7,47
<b>B</b>	Posto auto	13,00	0,40	5,20
<b>totale</b>		<b>104,89</b>		<b>54,78</b>

### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: Il SEMESTRE 2017
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - Il Semestre

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa

**1.500,00 €/mq**



VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento con giardino di proprietà e posto auto scoperto	54,78	1.500,00	€ 82.170,00	€ 82.170,00
<b>Lotto 2</b>			<b>€ 82.170,00</b>	<b>€ 82.170,00</b>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 82.170,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 4.108,50
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7)	-€ 474,96
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2):	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 77.586,54

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA	
<b>Libero:</b> <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€ 77.586,54
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 78.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 62.400,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 62.000,00</b>

\*\*pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

\*\*\*

**Giudizio di comoda divisibilità:**

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

\*\*\*

**Beni immobili siti in Rho (MI)**  
**frazione Pantanedo - Via Federico Borromeo 19**  
**LOTTO N° 003**  
**MAPP 44 SUB 709 graffato a MAPP 43 SUB 704 / MAPP 240 SUB 704**

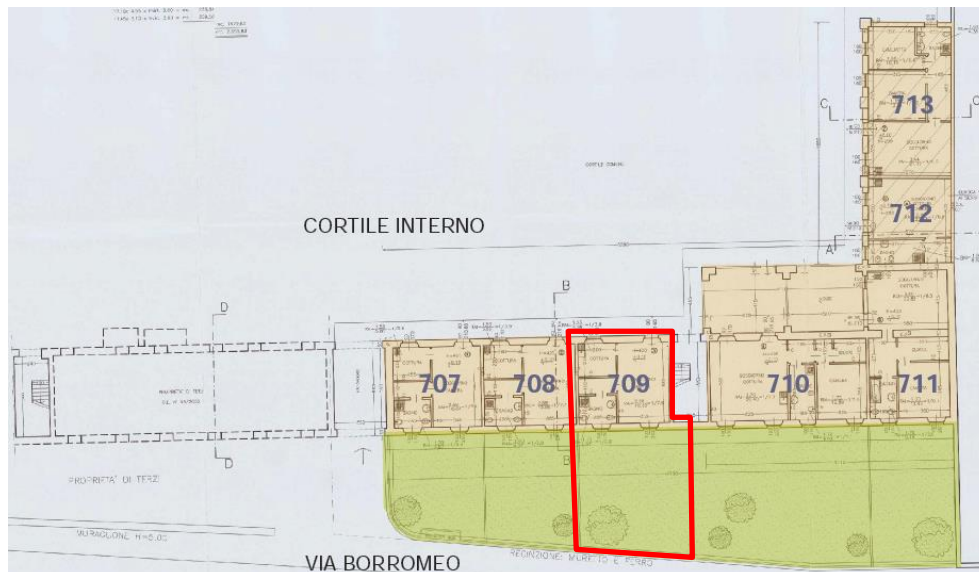
**CORPO A:** appartamento mapp 44 sub 709 – piano terra

**CORPO B:** posto auto scoperto mapp 240 sub 704 – piano terra

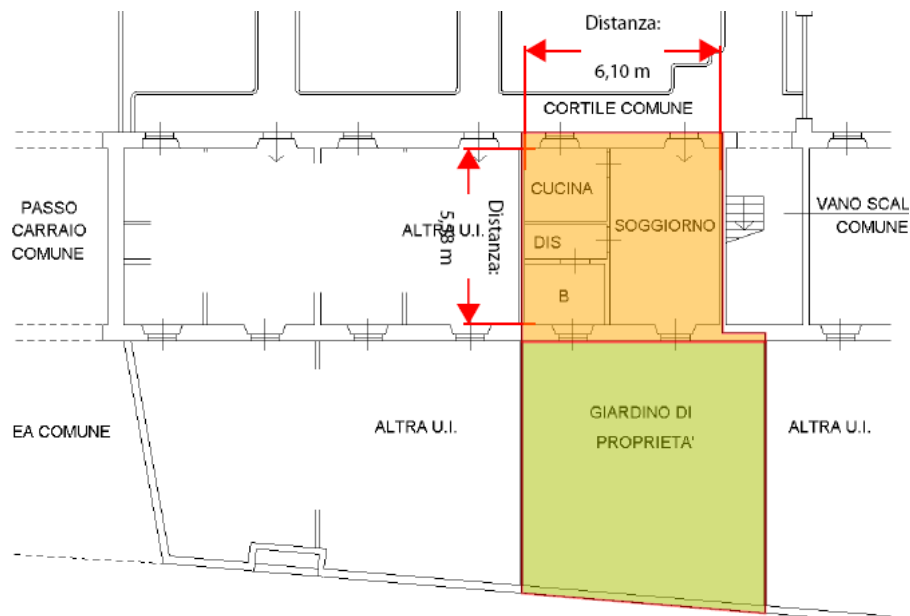
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione unità APPARTAMENTO sub 709 graffato a sub 704**



Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



Appartamento **[A/3]**, posto al PT, con accesso diretto dal cortile comune, composto di 1 locale con cucina abitabile, disimpegno e bagno, con annesso giardino di proprietà

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **42**

Il giardino sviluppa una superficie lorda di circa mq **63**

#### **NOTA**

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

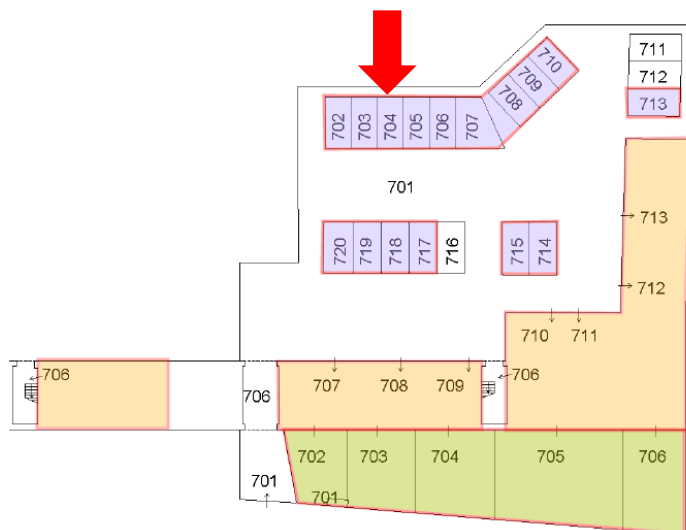
**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

#### Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx
  - Proprietà` per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **709** – graffato al mapp. **43** sub. **704**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 3; Superficie catastale totale: 47 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 42 mq; rendita 286,63; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento e del giardino in un solo corpo, da nord in senso orario:**  
cortile comune e corpo scala comune, corpo scala comune e a.u.i., via Borromeo, a.u.i.

**CORPO B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione POSTO AUTO sub 704**

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **12**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx
  - Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **704**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 12; Superficie catastale: 12 mq; rendita 34,09; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale urbano ed extra urbano con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale misto commerciale

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A sud-est il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)

**Collegamenti pubblici (Km):** ingressi svicoli tangenziali e autostradali A50 – A52- A4 - A8 (100 m), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 528

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **occupato senza titolo**.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore all'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/09/2004 al 10/10/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
  - o xxx con sede in xxx
  - CODICE FISCALE xxx
- 3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**  
Immobili in **Rho, via Federico Borromeo 19**

Foglio 34  
Mappale 44  
Subalterni **707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-720-721-722-723**

Foglio 34  
Mappale 240  
Subalterni **702-703-704-705-706-707-708-709-710-713-714-715-717-718-719-720**

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria risulta 1 contratto registrato telematicamente presso U.T. MILANO 6 al n.1630 serie 3t del **02/02/2018** – cfr allegato 3B

### 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: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

**N.B:**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

**per i dettagli relativi agli immobili ricompresi nelle unità negoziali si rimanda alle precisazioni anticipate al punto 'a' descritto in premessa**

**4.2.1 Iscrizioni:**

**1. Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **11/11/2005** ai nn. **167746/44770**  
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 10/11/2005 rep. n. 80455/15717 (notaio in Rho)  
Capitale € xxx  
Tasso interesse annuo 3.2%  
Spese € xxx  
Totale € xxx  
Durata xxx anni  
a favore di  
xxx. - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
contro  
xxx - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva  
**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

**ELENCO ANNOTAZIONI, COMUNICAZIONI, RETTIFICHE E FORMALITÀ SUCCESSIVE**

**Annotazioni**

- ANNOTAZIONE presentata il 17/04/2007 Servizio di P.I. di MILANO 2 nn **57680/12485**  
Tipo di atto: 0810 - **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

**Comunicazioni**

- Comunicazione n. **4997** del 04/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 18/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 712 Natura: C6**
- Comunicazione n. **7578** del 30/05/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 03/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 711 Natura: C6**

**NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 - 11 - 15 - 35 - 36 - 37 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
xxx  
contro  
xxx - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**

**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**

- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**

a favore di

xxx

contro

xxx - xxx)

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**

**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**

- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**

a favore di

xxx

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**

**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

**2. Iscrizione di ipoteca giudiziale:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **23/12/2015** ai nn. **129957/23303**

derivante da **atto giudiziario- decreto ingiuntivo** n. rep. 31752 del 13/10/2015 emesso dal Tribunale di Milano

Capitale € xxx

Totale € xxx

a favore di

xxx Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

**4.2.2 Pignoramenti:**

**1. Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/10/2016** ai nn. **113090/71707**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 29/07/2016 rep. n. 39239

a favore di

xxx Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx. - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva  
**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

**NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 -11-15 – 30 – 31 – 32 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
xxx  
contro  
xxx - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**
- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di  
xxx  
contro  
xxx - Sede xxx  
Codice fiscale 05052150157  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**
- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di  
xxx  
contro  
xxx - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

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

**4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

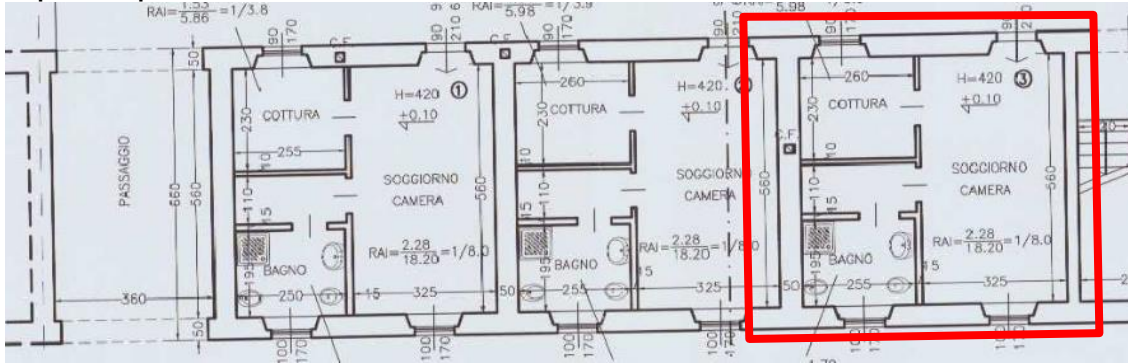
CONFORMITA' edilizia: **verificata/conforme**

**4.3.2 Conformità catastale:**

CONFORMITA' catastale: **verificata/conforme**



Estratto tavola grafica D.I.A. del 20/12/2004 n C/177/2000 corrispondente a planimetria catastale depositata presso N.C.E.U.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per il compendio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risulta costituita un'organizzazione comune di livello condominiale. Allo stato attuale, le spese comuni come l'illuminazione notturna e la minima attività di giardinaggio vengono di buon accordo suddivise tra i vari proprietari.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenda del Territorio Milano 2

### 6.1 Attuali proprietari:

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

con atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/1991 rep. n. 38259 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **22/11/1991** ai nn. **88447/64499**

a favore di

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Unità immobiliari situate in **RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

- Porzioni di terreni di cui al foglio 34 e ai mappali 43-44-45
- Unità immobiliari di cui ai al foglio 34 mappale 44 subalterni 18-19-20-21-25-26-27-28-29-30-31-32 e 36-37

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

xxx - xxx

Codice fiscale xxx

**Atto anteriore al ventennio**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso l'ufficio tecnico del comune di Rho.

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è antecedente al 1° settembre 1967, nel corso degli anni successivi il compendio è stato oggetto di diversi interventi edilizi di seguito descritti.

### 7.1 Concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia

domanda registrata in data 18/03/1986 al n pg 233

**concessione in sanatoria** rilasciata in data **15/11/1988** al n pg **233**

**certificato di agibilità** rilasciato in data **05/11/1990** al n pg **233**

#### trasformazione d'uso da rustico in unità residenziale

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 15 attuale sub **707 + 708** con servi igienici
- Unità immobiliare n 14 attuale sub **709**
- Unità immobiliare n 13 attuale sub **710**
- Unità immobiliare n 12 attuale sub **711** con servi igienici
- Unità immobiliare n 44 attuale sub **714 + 715** con servi igienici
- Unità immobiliare n 43 attuale sub **716**
- Unità immobiliare n 38 attuale sub **720 sud**
- Unità immobiliare n 39 attuale sub **720 nord**
- Unità immobiliare n 36 attuale sub **721 nord** con servi igienici
- Unità immobiliare n 37 attuale sub **721 sud** con servi igienici
- Unità immobiliare n 35 attuale sub **722**

#### trasformazione d'uso da fienile a box

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 11 attuale sub **712+713**

#### trasformazione d'uso da fienile in unità residenziale

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 34 attuale sub **723** con servi igienici

### 7.2 Sub 712

- **Richiesta concessione edilizia in sanatoria** del **31/03/1995** pratica **CON 542/9**  
Per realizzazione muro in blocchi e n 2 porte finestre
- **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria** del **23/01/2008** pratica **CON 542/94**

### 7.3 Richiesta di P.D.C. del 28/12/2000 n 70394

Rilascio P.D.C. del 28/10/2003 n C177/2000

### 7.4 D.I.A. C/177 del 20/12/2004 pratica edilizia D658/04

interventi di restauro e risanamento conservativo

### 7.5 Comunicazione ultimazione lavori 20/04/2005 pg 19570

### 7.6 Richiesta rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426

a seguito di integrazione documentale

### 7.7 Richiesta integrazione/completamento documentale del 24/08/2005 pg 42057 da parte del Comune di Rho

A seguito di richiesta di rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426 Documentazione richiesta in base alle prescrizioni contenute del titolo abilitativo PDC del 28/10/2003 n C177/2000 ai punti 17,18,19,20

17. il rilascio di agibilità del complesso immobiliare è subordinato all'allacciamento del medesimo alla rete fognaria comunale;
18. siano collaudati in opera i requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 02/12/1997 e s.m.i., nonché verificati i limiti di immissione e differenziali fissati da D.P.C.M. 14/11/1997 e dal piano di azionamento acustico comunale;
19. siano previsti i dispositivi di aerazione di cui all'art. 3.4.22. R.L.I. negli alloggi a singolo affaccio privi del doppio riscontro d'aria;
20. sia rispettato il divieto di installazione di apparecchiature a fiamma libera nei monolocali (art. 3.4.46. b R.L.I.);

#### 7.8 Richiesta integrazione/completamento documentale del 14/10/2005 pg 51522 da parte del Comune di Rho

A seguito di integrazione documentale del 20/09/2005 pg 46119 viene sospeso il rilascio certificato di agibilità per aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere

*OGGETTO: Richiesta di rilascio Certificato di agibilità per il fabbricato sito in Via Borromeo Federico n. 19, su immobile identificato catastalmente al NCT/NCEU mappale 44 foglio n. 34.*

RICH. [REDACTED]  
PRAT.: C177/2000

*Si prende atto della documentazione integrativa del 20/09/2005 prot. 46119. In merito all'istanza circa gli aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere, si precisa che sulla medesima occorre acquisire parere della locale A.S.L. per le successive valutazioni di competenza di questa Amministrazione Comunale. Il procedimento in oggetto, relativo alla domanda di agibilità è pertanto sospeso sino ad avvenuto esito favorevole della predetta istanza.*

Al fine di completare l'iter procedurale per l'**ottenimento del certificato di abitabilità** richiesto in data 02/08/2005 al n 39426 e sospeso dal Comune di Rho a seguito **delle comunicazioni emesse nelle date 24/08/2005 e 14/10/2005**, descritte ai punti 7.7 e 7.8 che precedono, si evidenzia quanto segue:

- a) Da segnalazione pervenuta alla scrivente da parte del rappresentante legale della società esecutata risulterebbe che le opere a completamento dell'allacciamento fognario del fabbricato alla rete comunale siano state eseguite nel mese di luglio 2017. L'informazione è stata confermata dalla ditta esecutrice con invio della ripartizione delle spese e del corrispettivo versato al CAP nel mese di luglio 2017 per conto delle varie proprietà committenti. Da comunicazione inviata alla scrivente da parte della ditta esecutrice ammonterebbe a circa **€ 4.000,00** la quota totale attribuibile alle unità oggetto di pignoramento. **Si precisa che presso la pubblica amministrazione nulla è stato rinvenuto in merito alle lavorazioni appena sopra descritte.**
- b) In merito agli ulteriori adempimenti descritti ai punti 18 – 19 – 20 del paragrafo 7.7 che precede si considera in via cautelativa la necessità di un ulteriore esborso totale pari ad **€ 4.000,00**

Al fine di completare l'iter amministrativo procedurale e le opere di completamento eventuali richieste dall'amministrazione comunale si ritiene quindi corretto considerare in via cautelativa la necessità di un esborso economico **complessivo** pari ad **€ 8.000,00** circa, derivante dagli importi evidenziati ai punti 'a' e 'b' che precedono, **fatte salve eventuali diverse determinazioni degli uffici di competenza.**

L'importo così determinato viene in questa sede distribuito per la proporzionale quota di competenza alle varie unità immobiliari oggetto di pignoramento in base alla superficie commerciale relativa di ogni unità.

\*\*\*

Viene quindi definita in **€ 492,31** la quota di spese eventuali attribuibile all'unità immobiliare di cui al **mappale 44 subalterno 709** per la regolarizzazione dell'iter procedurale amministrativo

## Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto di cui ai punti A e B LOTTO 003

**CORPO A: appartamento mapp 44 sub 709 – piano terra**

**CORPO B: posto auto scoperto mapp 240 sub 704 – piano terra**

### CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Appartamento **[A/3]**, posto al PT, con accesso diretto dal cortile comune, composto di 1 locale con cucina abitabile, disimpegno e bagno, con annesso giardino di proprietà

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **42**

Il giardino sviluppa una superficie lorda di circa mq **63**

### NOTA

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **709** – graffato al mapp. **43** sub. **704**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 3; Superficie catastale totale: 47 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 42 mq; rendita 286,63; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento e del giardino in un solo corpo, da nord in senso orario:**  
cortile comune e corpo scala comune, corpo scala comune e a.u.i., via Borromeo, a.u.i.

**CORPO B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **12**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **704**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 12; Superficie catastale: 12 mq; rendita 34,09; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
<i>Pareti esterne:</i> muratura portante intonacata	Normale
<i>Copertura:</i> a falda con manto in tegole di laterizio	Normale
<i>Cancelli su strada:</i> tondini in ferro verniciato	Normale
<i>Portone:</i> cancello carraio automatizzato	Normale
<i>Scale:</i> alzata e pedata in serizzo	Normale
<i>Pianerottoli comuni:</i> grès porcellanato	Normale
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
<i>Porta di ingresso:</i> a battente in legno blindata	Normale
<i>Serramenti esterni-finestre:</i> a battente in PVC doppio vetro	Normale
<i>Sistemi di oscuramento:</i> persiani in PVC	Normale
<i>inferriate:</i> non presenti	Normale
<i>zanzariere:</i> non presenti	Normale
<i>Serramenti interni-porte:</i> a battente in legno tamburato	Normale
<i>Soglie:</i> serizzo	Normale
<i>Davanzali:</i> serizzo	Normale
<i>Pavimenti:</i> grès porcellanato	Normale
<i>Rivestimenti:</i> ceramica	Normale
<i>Apparecchi sanitari:</i> lavabo, bidet, wc, doccia	Normale
<i>Corpi radianti:</i> termosifoni in ghisa	Normale
<i>Scale interne:</i> non presenti	Normale
<i>Struttura tavolati interni:</i> laterizio forato	Normale

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale

<b>impianti:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Citofonico: video – funzionante	Normale
Riscaldamento: autonomo - funzionante	Normale
Antifurto: non presente	Normale
Condizionamento: non presente	Normale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### Criterio di stima

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima applicata al compendio oggetto di pignoramento si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa, del quale si richiama di seguito una sintesi.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

<b>TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 003</b>				
<b>corpo</b>	<b>destinazione</b>	<b>superficie esterna lorda SEL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>rapporti mercantili</b>	<b>sup. commerciale lorda (m<sup>2</sup>)</b>
<b>A</b>	Appartamento	41,94	1,00	41,94
<b>A</b>	Giardino	63,00	0,15	9,45
<b>B</b>	Posto auto	12,00	0,40	4,80
<b>totale</b>		<b>116,94</b>		<b>56,19</b>

### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: Il SEMESTRE 2017
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - Il Semestre

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa

**1.500,00 €/mq**

<b>VALUTAZIONE BENI</b>				
descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento con giardino di proprietà e posto auto scoperto	56,19	1.500,00	€ 84.285,00	€ 84.285,00
<b>Lotto 3</b>			<b>€ 84.285,00</b>	<b>€ 84.285,00</b>

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</b>	
<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 84.285,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 4.214,25
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7)	-€ 492,31
Spese condominiali insolte riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2):	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 79.578,44

<b>INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA</b>	
<b>Libero:</b> <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€ 79.578,44
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 80.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 64.000,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 64.000,00</b>

\*\*pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

\*\*\*

**Giudizio di comoda divisibilità:**

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

\*\*\*

**Beni immobili siti in Rho (MI)**  
**frazione Pantanedo - Via Federico Borromeo 19**  
**LOTTO N° 004**  
**MAPP 44 SUB 710 graffato a MAPP 43 SUB 705 / MAPP 240 SUB 705**

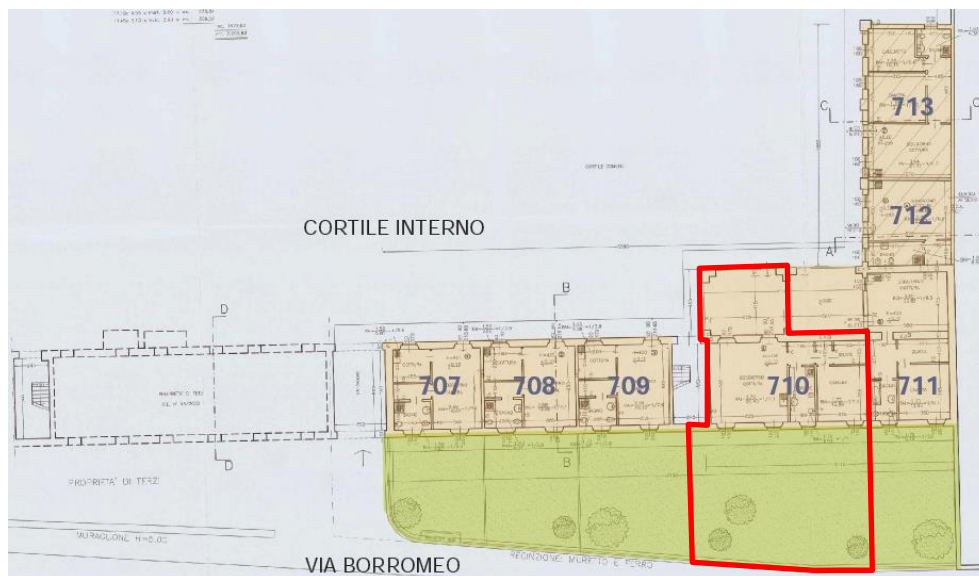
**CORPO A: appartamento sub 710 – piano terra**

**CORPO B: posto auto scoperto sub 705 – piano terra**

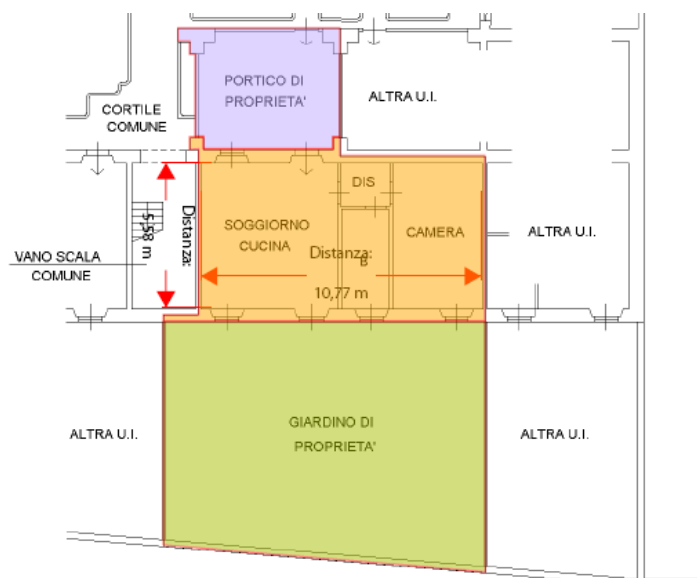
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

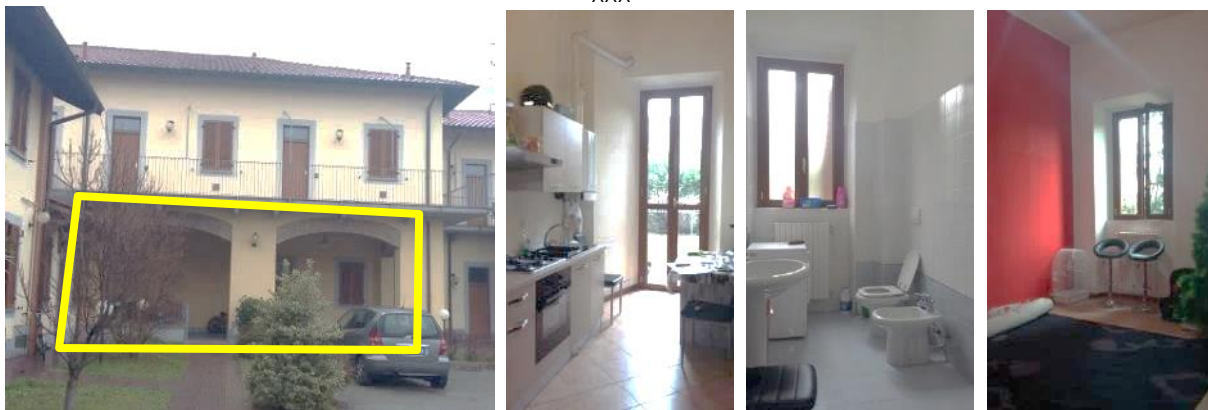


**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione unità APPARTAMENTO sub 710 graffato a sub 705**



Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti





Appartamento **[A/3]**, posto al PT, con accesso diretto dal portico di proprietà, composto di 2 locali con angolo cottura, disimpegno e bagno, con annesso giardino di proprietà

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **71**

Il portico sviluppa una superficie lorda di circa mq **26**

Il giardino sviluppa una superficie lorda di circa mq **111**

#### **NOTA**

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

Identificato in Catasto come segue:

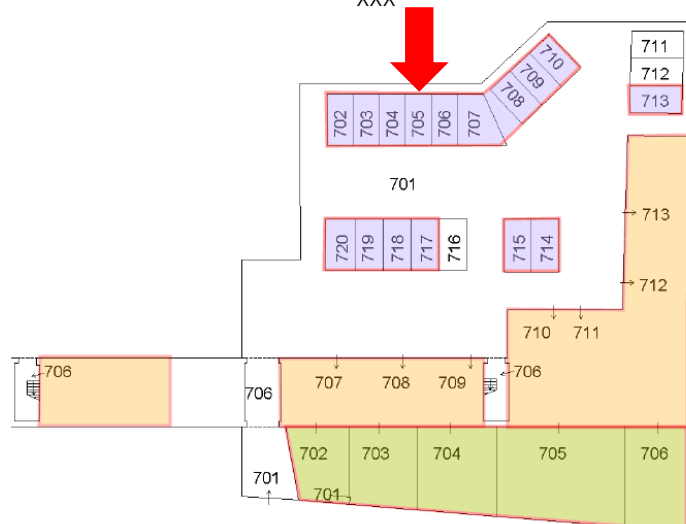
- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx
  - Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **710** – graffato al mapp. **43** sub. **705**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 3,5; Superficie catastale totale: 88 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 72 mq; rendita 334,41; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento, portico e del giardino in un solo corpo, da nord in senso orario:**  
corpo scala comune e cortile comune e a.u.i., a.u.i., via Borromeo, a.u.i. e corpo scala comune e cortile comune

#### **CORPO B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Esecuzione Forzata N. 2113/2016

XXX  
contro  
XXX



**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione POSTO AUTO sub 705**

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **12**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx
  - Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **705**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 12; Superficie catastale: 12 mq; rendita 34,09; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale urbano ed extra urbano con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale misto commerciale

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A sud-est il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)

**Collegamenti pubblici (Km):** ingressi svicoli tangenziali e autostradali A50 – A52- A4 - A8 (100 m), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 528

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **occupato senza titolo**.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore all'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/09/2004 al 10/10/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**

- o I XXX con sede xxx  
CODICE FISCALE xxx

**Immobili su quale limitare la ricerca:**

Immobili in **Rho, via Federico Borromeo 19**

Foglio 34

Mappale 44

Subalterni **707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-720-721-722-723**

Foglio 34

Mappale 240

Subalterni **702-703-704-705-706-707-708-709-710-713-714-715-717-718-719-720**

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria risulta 1 contratto registrato telematicamente presso U.T. MILANO 6 al n.1630 serie 3t del **02/02/2018** – cfr allegato 3B

### 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: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

**N.B:**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

**per i dettagli relativi agli immobili ricompresi nelle unità negoziali si rimanda alle precisazioni anticipate al punto 'a' descritto in premessa**

**4.2.1 Iscrizioni:**

**1. Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **11/11/2005** ai nn. **167746/44770**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 10/11/2005 rep. n. 80455/15717 (notaio in Rho)

Capitale € xxx

Tasso interesse annuo 3.2%

Spese € xxx

Totale € xxx

Durata xxx anni

a favore di

xxx. - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

**ELENCO ANNOTAZIONI, COMUNICAZIONI, RETTIFICHE E FORMALITÀ SUCCESSIVE**

**Annotazioni**

- ANNOTAZIONE presentata il 17/04/2007 Servizio di P.I. di MILANO 2 nn **57680/12485**  
Tipo di atto: 0810 - **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

**Comunicazioni**

- Comunicazione n. **4997** del 04/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 18/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 712 Natura: C6**
- Comunicazione n. **7578** del 30/05/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 03/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 711 Natura: C6**

**NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 -11-15 - 35 - 36 - 37 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
xxx  
contro  
xxx - Sede xxx  
Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**

- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di

xxx

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**

- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di

xxx

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

## **2. Iscrizione di ipoteca giudiziale:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **23/12/2015** ai nn. **129957/23303**

derivante da **atto giudiziario- decreto ingiuntivo** n. rep. 31752 del 13/10/2015 emesso dal Tribunale di Milano

Capitale € xxx

Totale € xxx

a favore di

xxx Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

### **4.2.2 Pignoramenti:**

#### **1. Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/10/2016** ai nn. **113090/71707**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 29/07/2016 rep. n. 39239

a favore di

xxx. Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva  
**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

**NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 -11-15 – 30 – 31 – 32 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
xxx  
contro  
xxx - xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**
- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di  
xxx  
contro  
xxx - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**
- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di  
xxx  
contro  
xxx - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

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

**4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

CONFORMITA' edilizia: **verificata/non conforme**

**4.3.2 Conformità catastale:**

CONFORMITA' catastale: **verificata/non conforme**

Rispetto a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo **non risultano conformi sotto il profilo edilizio e catastale** le modifiche operate per la realizzazione di 2 vani aggiuntivi nel locale soggiorno.

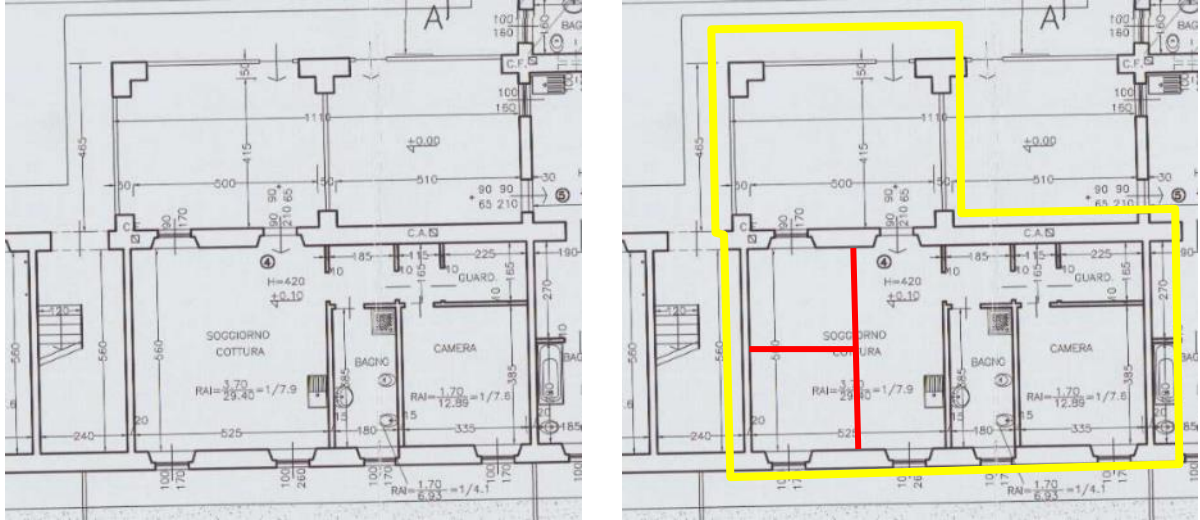
Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

### Legenda

Porzioni realizzate in difformità █

Porzioni eliminate in difformità █

**Estratto tavola grafica D.I.A. del 20/12/2004 n C/177/2000 corrispondente a planimetria catastale depositata presso N.C.E.U.**



Per il **ripristino della conformità dello stato dei luoghi** rispetto a quanto dichiarato sotto il profilo edilizio e catastale si quantifica un importo complessivo per opere edili, comprensivo anche di spese tecniche, pari ad **€ 2.500,00, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti**

**L'unità oggetto di stima è in alcune zone interessata da problemi di umidità, soprattutto a confine con l'unità adiacente verso est (sub 711), che ad una prima analisi visiva, senza quindi opportuna ed idonea strumentazione di rilevamento, sembrerebbe di origine 'di risalita'. Non essendo possibile nella sede del presente accertamento approfondire la problematica rilevata con le adeguate indagini strumentali si ritiene di applicare cautelativamente un opportuno decremento economico al valore stimato come prezzo medio unitario di mercato pari ad €/mq 150,00**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per il compendio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risulta costituita un'organizzazione comune di livello condominiale. Allo stato attuale, le spese comuni come l'illuminazione notturna e la minima attività di giardinaggio vengono di buon accordo suddivise tra i vari proprietari.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

### 6.1 Attuali proprietari:

XXXX. - Sede RHO (MI)

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Codice fiscale xxxx

con atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/1991 rep. n. 38259 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **22/11/1991** ai nn. **88447/64499**

a favore di

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Unità immobiliari situate in **RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

- Porzioni di terreni di cui al foglio 34 e ai mappali 43-44-45
- Unità immobiliari di cui ai al foglio 34 mappale 44 subalterni 18-19-20-21-25-26-27-28-29-30-31-32 e 36-37

## 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

xxx

Codice fiscale xxx

**Atto anteriore al ventennio**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso l'ufficio tecnico del comune di Rho.

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è antecedente al 1° settembre 1967, nel corso degli anni successivi il compendio è stato oggetto di diversi interventi edilizi di seguito descritti.

### 7.1 Concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia

domanda registrata in data 18/03/1986 al n pg 233

**concessione in sanatoria** rilasciata in data **15/11/1988** al n pg **233**

**certificato di agibilità** rilasciato in data **05/11/1990** al n pg **233**

#### trasformazione d'uso da rustico in unità residenziale

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 15 attuale sub **707 + 708** con servi igienici
- Unità immobiliare n 14 attuale sub **709**
- Unità immobiliare n 13 attuale sub **710**
- Unità immobiliare n 12 attuale sub **711** con servi igienici
- Unità immobiliare n 44 attuale sub **714 + 715** con servi igienici
- Unità immobiliare n 43 attuale sub **716**
- Unità immobiliare n 38 attuale sub **720 sud**
- Unità immobiliare n 39 attuale sub **720 nord**
- Unità immobiliare n 36 attuale sub **721 nord** con servi igienici
- Unità immobiliare n 37 attuale sub **721 sud** con servi igienici
- Unità immobiliare n 35 attuale sub **722**

#### trasformazione d'uso da fienile a box

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 11 attuale sub **712+713**

#### trasformazione d'uso da fienile in unità residenziale

opere ultimate entro il 1° settembre 1957



- Unità immobiliare n 34 attuale sub **723** con servi igienici
- 7.2 Sub 712**
- **Richiesta concessione edilizia in sanatoria** del **31/03/1995** pratica **CON 542/9**  
Per realizzazione muro in blocchi e n 2 porte finestre
  - **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria** del **23/01/2008** pratica **CON 542/94**
- 7.3 Richiesta di P.D.C. del 28/12/2000 n 70394**  
**Rilascio P.D.C. del 28/10/2003 n C177/2000**
- 7.4 D.I.A. C/177 del 20/12/2004** pratica edilizia **D658/04**  
interventi di restauro e risanamento conservativo
- 7.5 Comunicazione ultimazione lavori 20/04/2005 pg 19570**
- 7.6 Richiesta rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426**  
a seguito di integrazione documentale
- 7.7 Richiesta integrazione/completamento documentale del 24/08/2005 pg 42057 da parte del Comune di Rho**  
A seguito di richiesta di rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426 Documentazione richiesta in base alle prescrizioni contenute del titolo abilitativo PDC del 28/10/2003 n C177/2000 ai punti 17,18,19,20

17.il rilascio di agibilità del complesso immobiliare è subordinato all'allacciamento del medesimo alla rete fognaria comunale;

18.siano collaudati in opera i requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 02/12/1997 e s.m.i., nonchè verificati i limiti di immissione e differenziali fissati da D.P.C.M. 14/11/1997 e dal piano di azionamento acustico comunale;

19.siano previsti i dispositivi di aerazione di cui all'art. 3.4.22. R.L.I. negli alloggi a singolo affaccio privi del doppio riscontro d'aria;

20.sia rispettato il divieto di installazione di apparecchiature a fiamma libera nei monolocali (art. 3.4.46. b R.L.I.);

**7.8 Richiesta integrazione/completamento documentale del 14/10/2005 pg 51522 da parte del Comune di Rho**

A seguito di integrazione documentale del 20/09/2005 pg 46119 viene sospeso il rilascio certificato di agibilità per aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere

*OGGETTO: Richiesta di rilascio Certificato di agibilità per il fabbricato sito in Via Borromeo Federico n. 19, su immobile identificato catastalmente al NCT/NCEU mappale 44 foglio n. 34.*

RICH.: XXXXXXXXXX  
PRAT.: C177/2000

*Si prende atto della documentazione integrativa del 20/09/2005 prot. 46119. In merito all'istanza circa gli aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere, si precisa che sulla medesima occorre acquisire parere della locale A.S.L. per le successive valutazioni di competenza di questa Amministrazione Comunale. Il procedimento in oggetto, relativo alla domanda di agibilità è pertanto sospeso sino ad avvenuto esito favorevole della predetta istanza.*

Al fine di completare l'iter procedurale per l'**ottenimento del certificato di abitabilità** richiesto in data 02/08/2005 al n 39426 e sospeso dal Comune di Rho a seguito **delle comunicazioni emesse nelle date 24/08/2005 e 14/10/2005**, descritte ai punti 7.7 e 7.8 che precedono, si evidenzia quanto segue:

- a) Da segnalazione pervenuta alla scrivente da parte del rappresentante legale della società esecutata risulterebbe che le opere a completamento dell'allacciamento fognario del fabbricato alla rete comunale siano state eseguite nel mese di luglio 2017. L'informazione è stata confermata dalla ditta esecutrice con invio della ripartizione

delle spese e del corrispettivo versato al CAP nel mese di luglio 2017 per conto delle varie proprietà committenti.

Da comunicazione inviata alla scrivente da parte della ditta esecutrice ammonterebbe a circa **€ 4.000,00** la quota totale attribuibile alle unità oggetto di pignoramento.

**Si precisa che presso la pubblica amministrazione nulla è stato rinvenuto in merito alle lavorazioni appena sopra descritte.**

- b) In merito agli ulteriori adempimenti descritti ai punti 18 – 19 – 20 del paragrafo 7.7 che precede si considera in via cautelativa la necessità di un ulteriore esborso totale pari ad **€ 4.000,00**

Al fine di completare l'iter amministrativo procedurale e le opere di completamento eventuali richieste dall'amministrazione comunale si ritiene quindi corretto considerare in via cautelativa la necessità di un esborso economico **complessivo** pari ad **€ 8.000,00** circa, derivante dagli importi evidenziati ai punti 'a' e 'b' che precedono, **fatte salve eventuali diverse determinazioni degli uffici di competenza.**

L'importo così determinato viene in questa sede distribuito per la proporzionale quota di competenza alle varie unità immobiliari oggetto di pignoramento in base alla superficie commerciale relativa di ogni unità.

\*\*\*

Viene quindi definita in **€ 925,93** la quota di spese eventuali attribuibile all'unità immobiliare di cui al **mappale 44 subalterno 710** per la regolarizzazione dell'iter procedurale amministrativo

Alla quota esposta andrà sommato l'importo stimato in **€ 2.500,00** necessario al ripristino della conformità edilizia e catastale attraverso la rimozione delle opere eseguite in assenza di titolo autorizzativo, come descritto al paragrafo 4.3 che precede

## Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto di cui ai punti A e B Lotto 004

**CORPO A: appartamento sub 710 – piano terra**

**CORPO B: posto auto scoperto sub 705 – piano terra**

### **CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Appartamento **[A/3]**, posto al PT, con accesso diretto dal portico di proprietà, composto di 2 locali con angolo cottura, disimpegno e bagno, con annesso giardino di proprietà

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **71**

Il portico sviluppa una superficie lorda di circa mq **26**

Il giardino sviluppa una superficie lorda di circa mq **111**

### **NOTA**

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx
  - Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **710** – graffato al mapp. **43** sub. **705**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 3,5; Superficie catastale totale: 88 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 72 mq; rendita 334,41; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento, portico e del giardino in un solo corpo, da nord in senso orario:**  
corpo scala comune e cortile comune e a.u.i., a.u.i., via Borromeo, a.u.i. e corpo scala comune e cortile comune

**CORPO B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **12**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx
  - Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **705**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 12; Superficie catastale: 12 mq; rendita 34,09; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
<i>Pareti esterne:</i> muratura portante intonacata	Normale
<i>Copertura:</i> a falda con manto in tegole di laterizio	Normale
<i>Cancelli su strada:</i> tondini in ferro verniciato	Normale
<i>Portone:</i> cancello carraio automatizzato	Normale
<i>Scale:</i> alzata e pedata in serizzo	Normale
<i>Pianerottoli comuni:</i> grès porcellanato	Normale
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
<i>Porta di ingresso:</i> a battente in legno blindata	Normale
<i>Serramenti esterni-finestre:</i> a battente in PVC doppio vetro	Normale
<i>Sistemi di oscuramento:</i> persiani in PVC	Normale
<i>inferriate:</i> non presenti	Normale
<i>zanzariere:</i> non presenti	Normale
<i>Serramenti interni-porte:</i> a battente in legno tamburato	Normale
<i>Soglie:</i> serizzo	Normale
<i>Davanzali:</i> serizzo	Normale
<i>Pavimenti:</i> grès porcellanato	Normale
<i>Rivestimenti:</i> ceramica	Normale
<i>Apparecchi sanitari:</i> lavabo, bidet, wc, doccia	Normale
<i>Corpi radianti:</i> termosifoni in ghisa	Normale
<i>Scale interne:</i> struttura in ferro/pedate in legno - non autorizzate	Normale
<i>Struttura tavolati interni:</i> laterizio forato	Normale
<i>Finitura tavolati interni:</i> idropittura	Normale
<i>Finitura plafoni:</i> idropittura	Normale
<b>impianti:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
<i>Citofonico:</i> video	Normale
<i>Riscaldamento:</i> autonomo	Normale
<i>Antifurto:</i> non presente	Normale
<i>Condizionamento:</i> non presente	Normale

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:****Criterio di stima**

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima applicata al compendio oggetto di pignoramento si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'b', del quale si richiama di seguito una sintesi.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

<b>TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 004</b>				
<b>corpo</b>	<b>destinazione</b>	<b>superficie esterna lorda SEL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>rapporti mercantili</b>	<b>sup. commerciale lorda (m<sup>2</sup>)</b>
<b>A</b>	Appartamento	71	1,00	71
<b>A</b>	Portico	25,64	0,35	8,97
<b>A</b>	Giardino	111,18	0,15	16,68
<b>B</b>	Posto auto	12,00	0,40	4,80
<b>totale</b>		<b>219,82</b>		<b>101,45</b>

#### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: Il SEMESTRE 2017
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - Il Semestre

Considerando tutti gli elementi sopra descritti e la problematica evidenziata al paragrafo 5 che precede si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa

**1.350,00 €/mq**

<b>VALUTAZIONE BENI</b>				
<b>descrizione</b>	<b>sup. comm. lorda (m<sup>2</sup>)</b>	<b>prezzo medio unitario di mercato (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>valore di mercato intero 1/1 €</b>	<b>valore di mercato di diritto e quota €</b>
Appartamento con portico, giardino di proprietà e posto auto scoperto	101,45	1.350,00	€ 136.957,50	€ 136.957,50
<b>Lotto 4</b>			<b>€ 136.957,50</b>	<b>€ 136.957,50</b>

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 136.957,50</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 6.847,87</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7)	<b>-€ 3.425,93</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2):	<b>-€ 0,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 126.683,70</b>

**INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABLE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA**

<b>Libero:</b> <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€ 126.683,70
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 127.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 101.600,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 102.000,00</b>

\*\*pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

\*\*\*

**Giudizio di comoda divisibilità:**

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

\*\*\*

**Beni immobili siti in Rho (MI)  
frazione Pantanedo - Via Federico Borromeo 19  
LOTTO N° 005**

**MAPP 44 SUB 711 graffato a MAPP 43 SUB 706 / MAPP 240 SUB 707**

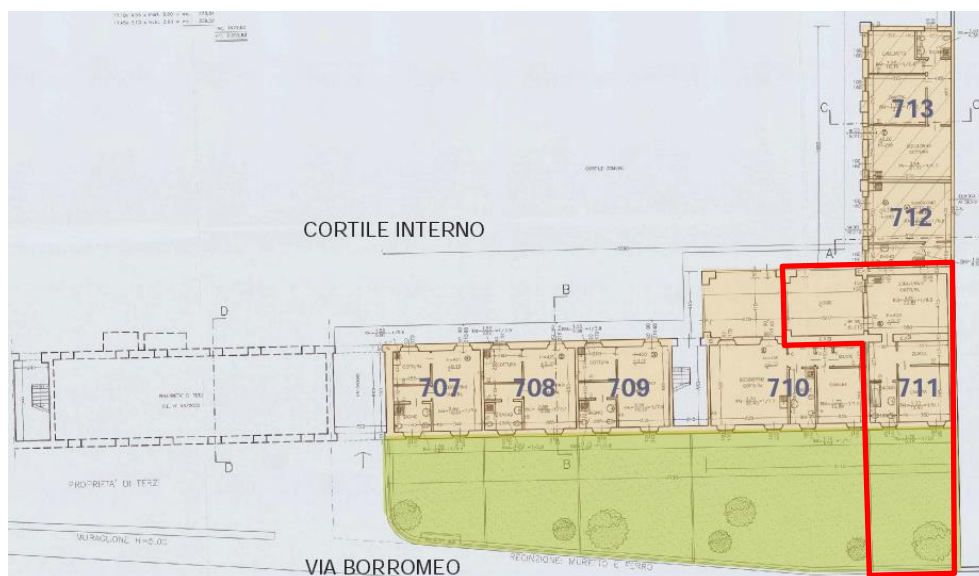
**CORPO A: appartamento sub 711 – piano terra**

**CORPO B: posto auto scoperto sub 707 – piano terra**

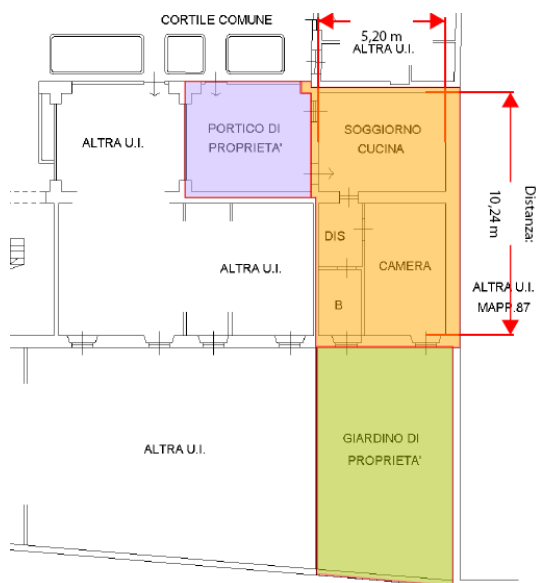
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione unità APPARTAMENTO sub 711 graffato a sub 706**



Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



Appartamento **[A/3]**, posto al PT, con accesso diretto dal portico di proprietà, composto di 2 locali con angolo cottura, disimpegno e bagno, con annesso giardino di proprietà

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **65**

Il portico sviluppa una superficie lorda di circa mq **25**

Il giardino sviluppa una superficie lorda di circa mq **55**

#### **NOTA**

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

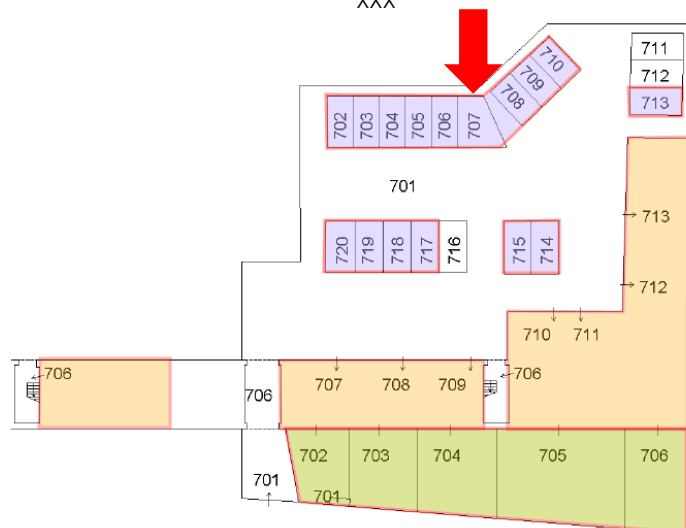
Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx
  - Proprietà` per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **711** – graffato al mapp. **43** sub. **706**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 3,5; Superficie catastale totale: 81 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 68 mq; rendita 334,41; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento, portico e del giardino in un solo corpo, da nord in senso orario:**  
cortile comune e a.u.i., a.u.i. altro mappale 87, via Borromero e a.u.i., a.u.i.

#### **CORPO B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19





**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione POSTO AUTO sub 707**

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **18**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx
  - Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **707**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 18; Superficie catastale: 18 mq; rendita 51,13; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale urbano ed extra urbano con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale misto commerciale

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A sud-est il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)

**Collegamenti pubblici (Km):** ingressi svicoli tangenziali e autostradali A50 – A52- A4 - A8 (100 m), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 528

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **occupato senza titolo**.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore all'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/09/2004 al 10/10/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
  - o xxx con sede in xxx
  - CODICE FISCALE xxx
- 3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**  
Immobili in **Rho, via Federico Borromeo 19**

Foglio 34  
Mappale 44  
Subalterni **707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-720-721-722-723**

Foglio 34  
Mappale 240  
Subalterni **702-703-704-705-706-707-708-709-710-713-714-715-717-718-719-720**

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria risulta 1 contratto registrato telematicamente presso U.T. MILANO 6 al n.1630 serie 3t del **02/02/2018** – cfr allegato 3B

### 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: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

**N.B.:**

**per i dettagli relativi agli immobili ricompresi nelle unità negoziali si rimanda alle precisazioni anticipate al punto 'a' descritto in premessa**

**4.2.1 Iscrizioni:**

**1. Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **11/11/2005** ai nn. **167746/44770**  
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 10/11/2005 rep. n. 80455/15717 (notaio in Rho)  
Capitale € xxx  
Tasso interesse annuo 3.2%  
Spese € xxx  
Totale € xxx  
Durata xxx anni  
a favore di  
xxx. - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
contro  
xxx - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva  
**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

**ELENCO ANNOTAZIONI, COMUNICAZIONI, RETTIFICHE E FORMALITÀ SUCCESSIVE**

**Annotazioni**

- ANNOTAZIONE presentata il 17/04/2007 Servizio di P.I. di MILANO 2 nn **57680/12485**  
Tipo di atto: 0810 - **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

**Comunicazioni**

- Comunicazione n. **4997** del 04/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 18/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 712 Natura: C6**
- Comunicazione n. **7578** del 30/05/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 03/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 711 Natura: C6**

**NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 -11 -15 - 35 - 36 - 37 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
xxx  
contro  
xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**

- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**

a favore di

xxx

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**

- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**

a favore di

xxx

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

## **2. Iscrizione di ipoteca giudiziale:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **23/12/2015** ai nn. **129957/23303**

derivante da **atto giudiziario- decreto ingiuntivo** n. rep. 31752 del 13/10/2015 emesso dal Tribunale di Milano

Capitale € xxx

Totale € xxx

a favore di

xxx Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

### **4.2.2 Pignoramenti:**

#### **1. Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/10/2016** ai nn. **113090/71707**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 29/07/2016 rep. n. 39239

a favore di

xxx Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva  
**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

**NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 -11-15 – 30 – 31 – 32 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
xxx  
contro  
xxx. - xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**
- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di  
xxx  
contro  
xxx - Sede  
Codice fiscale 05052150157  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**
- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di  
xxx  
contro  
xxx - Sede xxx  
Codice fiscale 05052150157  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

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

**4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

CONFORMITA' edilizia: **verificata/non conforme**

**4.3.2 Conformità catastale:**

CONFORMITA' catastale: **verificata/non conforme**

Rispetto a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo **non risultano conformi sotto il profilo edilizio e catastale** le modifiche operate per la realizzazione di 1 vano aggiuntivo nel locale soggiorno a formazione di una cucina abitabile.

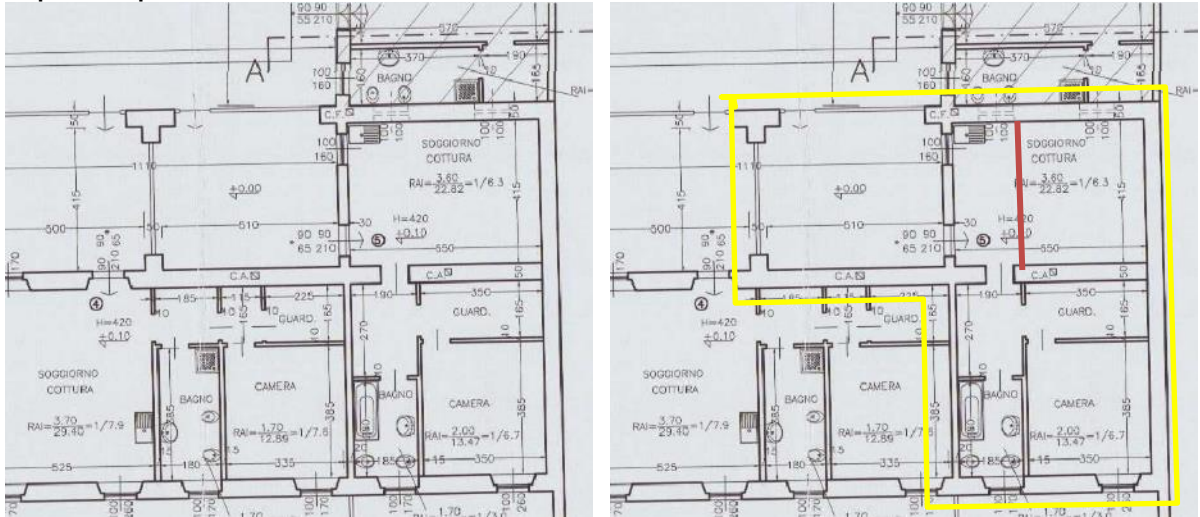
Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

### Legenda

Porzioni realizzate in difformità

Porzioni eliminate in difformità

**Estratto tavola grafica D.I.A. del 20/12/2004 n C/177/2000 corrispondente a planimetria catastale depositata presso N.C.E.U.**



Per il **ripristino della conformità dello stato dei luoghi** rispetto a quanto dichiarato sotto il profilo edilizio e catastale si quantifica un importo complessivo per opere edili, comprensivo anche di spese tecniche, pari ad **€ 2.500,00**, **salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti**

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

Per il compendio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risulta costituita un'organizzazione comune di livello condominiale. Allo stato attuale, le spese comuni come l'illuminazione notturna e la minima attività di giardinaggio vengono di buon accordo suddivise tra i vari proprietari.

**L'unità oggetto di stima è in alcune zone interessata da problemi di umidità, soprattutto nel disimpegno, che ad una prima analisi visiva, senza quindi opportuna ed idonea strumentazione di rilevamento, sembrerebbe di origine 'di risalita'. Non essendo possibile nella sede del presente accertamento approfondire la problematica rilevata con le adeguate indagini strumentali si ritiene di applicare cautelativamente un opportuno decremento economico al valore stimato come prezzo medio unitario di mercato pari ad €/mq 150,00**

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

#### 6.1 Attuali proprietari:

xxxx. - Sede RHO (MI)

Codice fiscale xxx

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

con atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/1991 rep. n. 38259 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **22/11/1991** ai nn. **88447/64499**

a favore di

xxx. - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Unità immobiliari situate in **RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

- Porzioni di terreni di cui al foglio 34 e ai mappali 43-44-45
- Unità immobiliari di cui ai al foglio 34 mappale 44 subalterni 18-19-20-21-25-26-27-28-29-30-31-32 e 36-37

## **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

xxx - **Sede** xxx

Codice fiscale xxx

**Atto anteriore al ventennio**

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso l'ufficio tecnico del comune di Rho.

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è antecedente al 1° settembre 1967, nel corso degli anni successivi il compendio è stato oggetto di diversi interventi edilizi di seguito descritti.

### **7.1 Concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia**

domanda registrata in data 18/03/1986 al n pg 233

**concessione in sanatoria** rilasciata in data **15/11/1988** al n pg **233**

**certificato di agibilità** rilasciato in data **05/11/1990** al n pg **233**

#### **trasformazione d'uso da rustico in unità residenziale**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 15 attuale sub **707 + 708** con servi igienici
- Unità immobiliare n 14 attuale sub **709**
- Unità immobiliare n 13 attuale sub **710**
- Unità immobiliare n 12 attuale sub **711** con servi igienici
- Unità immobiliare n 44 attuale sub **714 + 715** con servi igienici
- Unità immobiliare n 43 attuale sub **716**
- Unità immobiliare n 38 attuale sub **720 sud**
- Unità immobiliare n 39 attuale sub **720 nord**
- Unità immobiliare n 36 attuale sub **721 nord** con servi igienici
- Unità immobiliare n 37 attuale sub **721 sud** con servi igienici
- Unità immobiliare n 35 attuale sub **722**

#### **trasformazione d'uso da fienile a box**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 11 attuale sub **712+713**

#### **trasformazione d'uso da fienile in unità residenziale**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 34 attuale sub **723** con servi igienici

**7.2 Sub 712**

- **Richiesta concessione edilizia in sanatoria** del **31/03/1995** pratica **CON 542/9**  
Per realizzazione muro in blocchi e n 2 porte finestre
- **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria** del **23/01/2008** pratica **CON 542/94**

**7.3 Richiesta di P.D.C. del 28/12/2000 n 70394**

**Rilascio P.D.C. del 28/10/2003 n C177/2000**

**7.4 D.I.A. C/177 del 20/12/2004** pratica edilizia **D658/04**  
interventi di restauro e risanamento conservativo

**7.5 Comunicazione ultimazione lavori 20/04/2005 pg 19570**

**7.6 Richiesta rilascio certificato di agibilità** del **02/08/2005 n 39426**  
a seguito di integrazione documentale

**7.7 Richiesta integrazione/completamento documentale del 24/08/2005 pg 42057 da parte del Comune di Rho**

A seguito di richiesta di rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426 Documentazione richiesta in base alle prescrizioni contenute del titolo abilitativo PDC del 28/10/2003 n C177/2000 ai punti 17,18,19,20

17.il rilascio di agibilità del complesso immobiliare è subordinato all'allacciamento del medesimo alla rete fognaria comunale;

18.siano collaudati in opera i requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 02/12/1997 e s.m.i., nonchè verificati i limiti di immissione e differenziali fissati da D.P.C.M. 14/11/1997 e dal piano di azionamento acustico comunale;

19.siano previsti i dispositivi di aerazione di cui all'art. 3.4.22. R.L.I. negli alloggi a singolo affaccio privi del doppio riscontro d'aria;

20.sia rispettato il divieto di installazione di apparecchiature a fiamma libera nei monolocali (art. 3.4.46. b R.L.I.);

**7.8 Richiesta integrazione/completamento documentale del 14/10/2005 pg 51522 da parte del Comune di Rho**

A seguito di integrazione documentale del 20/09/2005 pg 46119 viene sospeso il rilascio certificato di agibilità per aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere

*OGGETTO: Richiesta di rilascio Certificato di agibilità per il fabbricato sito in Via Borromeo Federico n. 19, su immobile identificato catastalmente al NCT/NCEU mappale 44 foglio n. 34.*

*RICH. : [REDACTED]  
PRAT.: C177/2000*

*Si prende atto della documentazione integrativa del 20/09/2005 prot. 46119. In merito all'istanza circa gli aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere, si precisa che sulla medesima occorre acquisire parere della locale A.S.L. per le successive valutazioni di competenza di questa Amministrazione Comunale. Il procedimento in oggetto, relativo alla domanda di agibilità è pertanto sospeso sino ad avvenuto esito favorevole della predetta istanza.*

Al fine di completare l'iter procedurale per l'**ottenimento del certificato di abitabilità** richiesto in data 02/08/2005 al n 39426 e sospeso dal Comune di Rho a seguito **delle comunicazioni emesse nelle date 24/08/2005 e 14/10/2005**, descritte ai punti 7.7 e 7.8 che precedono, si evidenzia quanto segue:

- a) Da segnalazione pervenuta alla scrivente da parte del rappresentante legale della società esecutata risulterebbe che le opere a completamento dell'allacciamento fognario del fabbricato alla rete comunale siano state eseguite nel mese di luglio 2017. L'informazione è stata confermata dalla ditta esecutrice con invio della ripartizione



delle spese e del corrispettivo versato al CAP nel mese di luglio 2017 per conto delle varie proprietà committenti.

Da comunicazione inviata alla scrivente da parte della ditta esecutrice ammonterebbe a circa **€ 4.000,00** la quota totale attribuibile alle unità oggetto di pignoramento.

**Si precisa che presso la pubblica amministrazione nulla è stato rinvenuto in merito alle lavorazioni appena sopra descritte.**

- b) In merito agli ulteriori adempimenti descritti ai punti 18 – 19 – 20 del paragrafo 7.7 che precede si considera in via cautelativa la necessità di un ulteriore esborso totale pari ad **€ 4.000,00**

Al fine di completare l'iter amministrativo procedurale e le opere di completamento eventuali richieste dall'amministrazione comunale si ritiene quindi corretto considerare in via cautelativa la necessità di un esborso economico **complessivo** pari ad **€ 8.000,00** circa, derivante dagli importi evidenziati ai punti 'a' e 'b' che precedono, **fatte salve eventuali diverse determinazioni degli uffici di competenza.**

L'importo così determinato viene in questa sede distribuito per la proporzionale quota di competenza alle varie unità immobiliari oggetto di pignoramento in base alla superficie commerciale relativa di ogni unità.

\*\*\*

Viene quindi definita in **€ 789,33** la quota di spese eventuali attribuibile all'unità immobiliare di cui al **mappale 44 subalterno 711** per la regolarizzazione dell'iter procedurale amministrativo

Alla quota esposta andrà sommato l'importo stimato in **€ 2.500,00** necessario al ripristino della conformità edilizia e catastale attraverso la rimozione delle opere eseguite in assenza di titolo autorizzativo, come descritto al paragrafo 4.3 che precede

## Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto di cui ai punti A e B Lotto 005

**CORPO A: appartamento sub 711 – piano terra**

**CORPO B: posto auto scoperto sub 707 – piano terra**

### **CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Appartamento **[A/3]**, posto al PT, con accesso diretto dal portico di proprietà, composto di 2 locali con angolo cottura, disimpegno e bagno, con annesso giardino di proprietà

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **65**

Il portico sviluppa una superficie lorda di circa mq **25**

Il giardino sviluppa una superficie lorda di circa mq **55**

### **NOTA**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **711** – graffato al mapp. **43** sub. **706**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 3,5; Superficie catastale totale: 81 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 68 mq; rendita 334,41; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento, portico e del giardino in un solo corpo, da nord in senso orario:**  
cortile comune e a.u.i., a.u.i. altro mappale 87, via Borromero e a.u.i., a.u.i.

## **CORPO B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **18**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **707**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 18; Superficie catastale: 18 mq; rendita 51,13; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)

- o VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005  
AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

<i>componenti edilizie del fabbricato:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
Pareti esterne: muratura portante intonacata	Normale
Copertura: a falda con manto in tegole di laterizio	Normale
Cancelli su strada: tondini in ferro verniciato	Normale
Portone: cancello carraio automatizzato	Normale
Scale: alzata e pedata in serizzo	Normale
Pianerottoli comuni: grès porcellanato	Normale
<i>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
Porta di ingresso: a battente in legno blindata	Normale
Serramenti esterni-finestre: a battente in PVC doppio vetro	Normale
Sistemi di oscuramento: persiani in PVC	Normale
inferriate: non presenti	Normale
zanzariere: non presenti	Normale
Serramenti interni-porte: a battente in legno tamburato	Normale
Soglie: serizzo	Normale
Davanzali: serizzo	Normale
Pavimenti: grès porcellanato	Normale
Rivestimenti: ceramica	Normale
Apparecchi sanitari: lavabo, bidet, wc, doccia	Normale
Corpi radianti: termosifoni in ghisa	Normale
Scale interne: struttura in ferro/pedate in legno - non autorizzate	Normale
Struttura tavolati interni: laterizio forato	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale
<i>impianti:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
Citofonico: video	Normale
Riscaldamento: autonomo	Normale
Antifurto: non presente	Normale
Condizionamento: non presente	Normale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### Criterio di stima

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima applicata al compendio oggetto di pignoramento si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'b', del quale si richiama di seguito una sintesi.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

<b>TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 005</b>				
<b>corpo</b>	<b>destinazione</b>	<b>superficie esterna lorda SEL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>rapporti mercantili</b>	<b>sup. commerciale lorda (m<sup>2</sup>)</b>
<b>A</b>	Appartamento	65,46	1,00	65,46
<b>A</b>	Portico	24,91	0,35	8,72
<b>A</b>	Giardino	55,00	0,15	8,25
<b>B</b>	Posto auto	18	0,40	7,20
<b>totale</b>		<b>163,37</b>		<b>89,63</b>

#### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: Il SEMESTRE 2017
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - Il Semestre

Considerando tutti gli elementi sopra descritti e la problematica evidenziata al paragrafo 5 che precede si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa

**1.350,00 €/mq**

<b>VALUTAZIONE BENI</b>				
<b>descrizione</b>	<b>sup. comm. lorda (m<sup>2</sup>)</b>	<b>prezzo medio unitario di mercato (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>valore di mercato intero 1/1 €</b>	<b>valore di mercato di diritto e quota €</b>
Appartamento con portico, giardino di proprietà e posto auto scoperto	89,36	1.350,00	€ 120.636,00	€ 120.636,00
<b>Lotto 5</b>			<b>€ 120.636,00</b>	<b>€ 120.636,00</b>

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 120.636,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 6.031,80
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7)	-€ 3.289,33
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2):	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 111.314,87</b>

**INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABLE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA**

<b>Libero:</b> <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€ 111.314,87
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 111.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 88.800,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 89.000,00</b>

\*\*pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

\*\*\*

**Giudizio di comoda divisibilità:**

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

\*\*\*

**Beni immobili siti in Rho (MI)  
frazione Pantanedo - Via Federico Borromeo 19  
LOTTO N° 006  
MAPP 44 SUB 712 / MAPP 240 SUB 706**

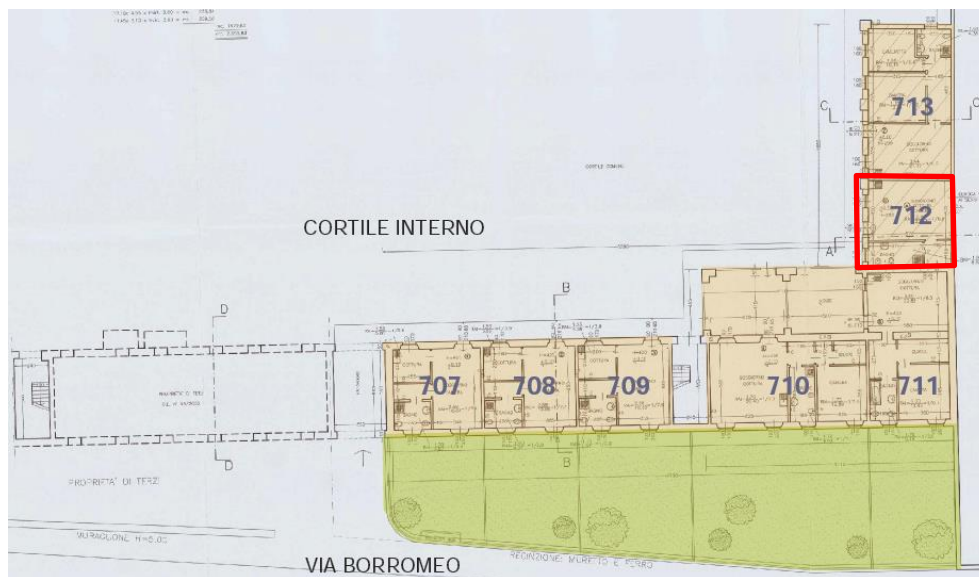
**CORPO A: appartamento sub 712 – piano terra**

**CORPO B: posto auto scoperto sub 706 – piano terra**

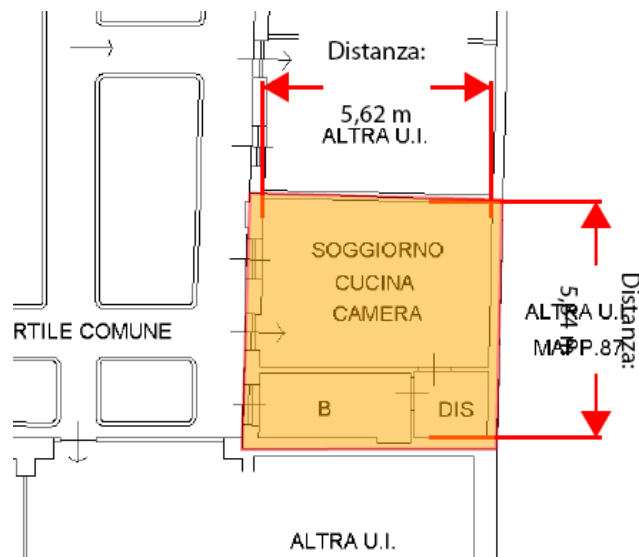
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione unità APPARTAMENTO sub 712**



Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



Appartamento **[A/3]**, posto al PT, con accesso diretto da cortile comune, composto di 1 locale con angolo cottura, disimpegno e bagno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **39**

#### **NOTA**

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

Identificato in Catasto come segue:

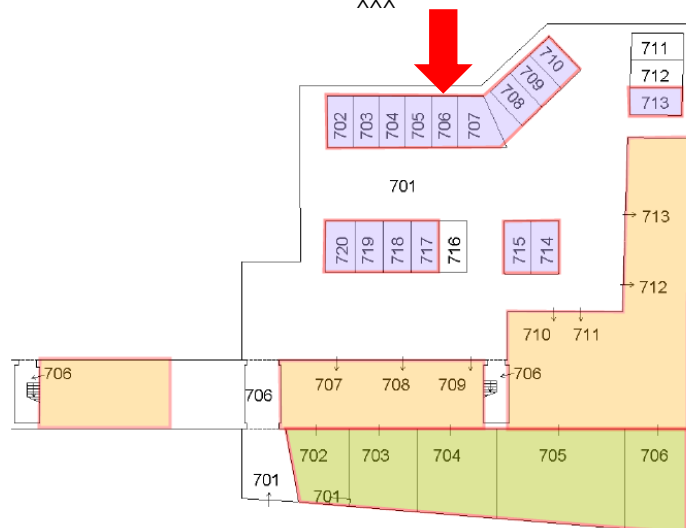
- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx
  - Proprietà` per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **712**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 2; Superficie catastale totale: 39 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 39 mq; rendita 191,09; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**  
a.u.i., a.u.i. mappale 87, a.u.i., cortile comune

#### **CORPO B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Esecuzione Forzata N. 2113/2016

XXX  
contro  
XXX



**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione POSTO AUTO sub 706**

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **12**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx
  - Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **706**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 12; Superficie catastale: 12 mq; rendita 34,09; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale urbano ed extra urbano con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale misto commerciale

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A sud-est il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)

**Collegamenti pubblici (Km):** ingressi svicoli tangenziali e autostradali A50 – A52- A4 - A8 (100 m), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 528

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **occupato senza titolo**.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore all'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/09/2004 al 10/10/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
  - o xxx con sede in xxx
  - o CODICE FISCALE xxx
- 3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**  
Immobili in **Rho, via Federico Borromeo 19**

Foglio 34  
Mappale 44  
Subalterni **707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-720-721-722-723**

Foglio 34  
Mappale 240  
Subalterni **702-703-704-705-706-707-708-709-710-713-714-715-717-718-719-720**

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria risulta 1 contratto registrato telematicamente presso U.T. MILANO 6 al n.1630 serie 3t del **02/02/2018** – cfr allegato 3B

### 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: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

**N.B:**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

**per i dettagli relativi agli immobili ricompresi nelle unità negoziali si rimanda alle precisazioni anticipate al punto 'a' descritto in premessa**

**4.2.1 Iscrizioni:**

**1. Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **11/11/2005** ai nn. **167746/44770**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 10/11/2005 rep. n. 80455/15717 (notaio in Rho)

Capitale € xxx

Tasso interesse annuo 3.2%

Spese € xxx

Totale € xxx

Durata 20 anni

a favore di

xxx. - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

**ELENCO ANNOTAZIONI, COMUNICAZIONI, RETTIFICHE E FORMALITÀ SUCCESSIVE**

**Annotazioni**

- ANNOTAZIONE presentata il 17/04/2007 Servizio di P.I. di MILANO 2 nn **57680/12485**  
Tipo di atto: 0810 - **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

**Comunicazioni**

- Comunicazione n. **4997** del 04/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 18/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 712 Natura: C6**
- Comunicazione n. **7578** del 30/05/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 03/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 711 Natura: C6**

**NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 -11-15 - 35 - 36 - 37 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
xxx  
contro  
xxx - Sede xxx  
Codice fiscale xxx

XXX  
contro  
XXX

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**

- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**

a favore di

xxx

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**

- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**

a favore di

xxx

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

## **2. Iscrizione di ipoteca giudiziale:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **23/12/2015** ai nn. **129957/23303**

derivante da **atto giudiziario- decreto ingiuntivo** n. rep. 31752 del 13/10/2015 emesso dal Tribunale di Milano

Capitale € xxx

Totale € xxx

a favore di

xxx. Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

### **4.2.2 Pignoramenti:**

#### **1. Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/10/2016** ai nn. **113090/71707**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 29/07/2016 rep. n. 39239

a favore di

xxx. Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx. - xxx)

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

#### **NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 -11-15 – 30 – 31 – 32 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
xxx  
contro  
xxx - Sede xxx  
Codice fiscale  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**
- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di  
xxx  
contro  
xxx. - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**
- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di  
xxx  
contro  
xxx - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

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

#### **4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

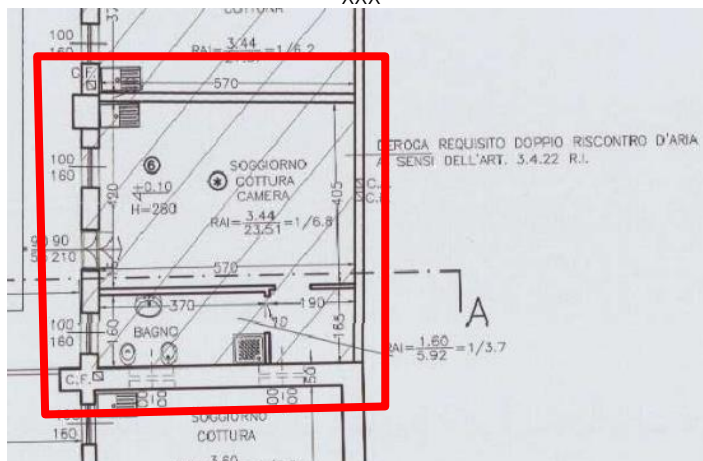
CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

CONFORMITA' edilizia: **verificata/conforme**

#### **4.3.2 Conformità catastale:**

CONFORMITA' catastale: **verificata/conforme**

**Estratto tavola grafica D.I.A. del 20/12/2004 n C/177/2000 corrispondente a planimetria catastale depositata presso N.C.E.U.**



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per il compendio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risulta costituita un'organizzazione comune di livello condominiale. Allo stato attuale, le spese comuni come l'illuminazione notturna e la minima attività di giardinaggio vengono di buon accordo suddivise tra i vari proprietari.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

### 6.1 Attuali proprietari:

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

con atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/1991 rep. n. 38259 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **22/11/1991** ai nn. **88447/64499**

a favore di

xxx. - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Unità immobiliari situate in **RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

- Porzioni di terreni di cui al foglio 34 e ai mappali 43-44-45
- Unità immobiliari di cui ai al foglio 34 mappale 44 subalterni 18-19-20-21-25-26-27-28-29-30-31-32 e 36-37

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

xxx - xxx

Codice fiscale xxx

**Atto anteriore al ventennio**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso l'ufficio tecnico del comune di Rho.

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è antecedente al 1° settembre 1967, nel corso degli anni successivi il compendio è stato oggetto di diversi interventi edilizi di seguito descritti.

**7.1 Concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia**

domanda registrata in data 18/03/1986 al n pg 233

**concessione in sanatoria** rilasciata in data **15/11/1988** al n pg **233**

**certificato di agibilità** rilasciato in data **05/11/1990** al n pg **233**

**trasformazione d'uso da rustico in unità residenziale**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 15 attuale sub **707 + 708** con servi igienici
- Unità immobiliare n 14 attuale sub **709**
- Unità immobiliare n 13 attuale sub **710**
- Unità immobiliare n 12 attuale sub **711** con servi igienici
- Unità immobiliare n 44 attuale sub **714 + 715** con servi igienici
- Unità immobiliare n 43 attuale sub **716**
- Unità immobiliare n 38 attuale sub **720 sud**
- Unità immobiliare n 39 attuale sub **720 nord**
- Unità immobiliare n 36 attuale sub **721 nord** con servi igienici
- Unità immobiliare n 37 attuale sub **721 sud** con servi igienici
- Unità immobiliare n 35 attuale sub **722**

**trasformazione d'uso da fienile a box**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 11 attuale sub **712+713**

**trasformazione d'uso da fienile in unità residenziale**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 34 attuale sub **723** con servi igienici

**7.2 Sub 712**

- **Richiesta concessione edilizia in sanatoria** del **31/03/1995** pratica **CON 542/9**  
Per realizzazione muro in blocchi e n 2 porte finestre
- **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria** del **23/01/2008** pratica **CON 542/94**

**7.3 Richiesta di P.D.C. del 28/12/2000 n 70394**

**Rilascio P.D.C. del 28/10/2003 n C177/2000**

**7.4 D.I.A. C/177 del 20/12/2004 pratica edilizia D658/04**

interventi di restauro e risanamento conservativo

**7.5 Comunicazione ultimazione lavori 20/04/2005 pg 19570****7.6 Richiesta rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426**

a seguito di integrazione documentale

**7.7 Richiesta integrazione/completamento documentale del 24/08/2005 pg 42057 da parte del Comune di Rho**

A seguito di richiesta di rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426 Documentazione richiesta in base alle prescrizioni contenute del titolo abilitativo PDC del 28/10/2003 n C177/2000 ai punti 17,18,19,20

17.il rilascio di agibilità del complesso immobiliare è subordinato all'allacciamento del medesimo alla rete fognaria comunale;

18.siano collaudati in opera i requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 02/12/1997 e s.m.i., nonché verificati i limiti di immissione e differenziali fissati da D.P.C.M. 14/11/1997 e dal piano di azionamento acustico comunale;

19.siano previsti i dispositivi di aerazione di cui all'art. 3.4.22. R.L.I. negli alloggi a singolo affaccio privi del doppio riscontro d'aria;

20.sia rispettato il divieto di installazione di apparecchiature a fiamma libera nei monolocali (art. 3.4.46. b R.L.I.);

#### 7.8 Richiesta integrazione/completamento documentale del 14/10/2005 pg 51522 da parte del Comune di Rho

A seguito di integrazione documentale del 20/09/2005 pg 46119 viene sospeso il rilascio certificato di agibilità per aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere

OGGETTO: Richiesta di rilascio Certificato di agibilità per il fabbricato sito in Via Borromeo Federico n. 19, su immobile identificato catastalmente al NCT/NCEU mappale 44 foglio n. 34.

RICH.:

PRAT.: C177/2000

Si prende atto della documentazione integrativa del 20/09/2005 prot. 46119. In merito all'istanza circa gli aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere, si precisa che sulla medesima occorre acquisire parere della locale A.S.L. per le successive valutazioni di competenza di questa Amministrazione Comunale. Il procedimento in oggetto, relativo alla domanda di agibilità è pertanto sospeso sino ad avvenuto esito favorevole della predetta istanza.

Al fine di completare l'iter procedurale per l'**ottenimento del certificato di abitabilità** richiesto in data 02/08/2005 al n 39426 e sospeso dal Comune di Rho a seguito **delle comunicazioni emesse nelle date 24/08/2005 e 14/10/2005**, descritte ai punti 7.7 e 7.8 che precedono, si evidenzia quanto segue:

a) Da segnalazione pervenuta alla scrivente da parte del rappresentante legale della società esecutata risulterebbe che le opere a completamento dell'allacciamento fognario del fabbricato alla rete comunale siano state eseguite nel mese di luglio 2017. L'informazione è stata confermata dalla ditta esecutrice con invio della ripartizione delle spese e del corrispettivo versato al CAP nel mese di luglio 2017 per conto delle varie proprietà committenti.

Da comunicazione inviata alla scrivente da parte della ditta esecutrice ammonterebbe a circa **€ 4.000,00** la quota totale attribuibile alle unità oggetto di pignoramento.

**Si precisa che presso la pubblica amministrazione nulla è stato rinvenuto in merito alle lavorazioni appena sopra descritte.**

b) In merito agli ulteriori adempimenti descritti ai punti 18 – 19 – 20 del paragrafo 7.7 che precede si considera in via cautelativa la necessità di un ulteriore esborso totale pari ad **€ 4.000,00**

Al fine di completare l'iter amministrativo procedurale e le opere di completamento eventuali richieste dall'amministrazione comunale si ritiene quindi corretto considerare in via cautelativa la necessità di un esborso economico **complessivo** pari ad **€ 8.000,00** circa, derivante dagli importi evidenziati ai punti 'a' e 'b' che precedono, **fatte salve eventuali diverse determinazioni degli uffici di competenza.**

L'importo così determinato viene in questa sede distribuito per la proporzionale quota di competenza alle varie unità immobiliari oggetto di pignoramento in base alla superficie commerciale relativa di ogni unità.

\*\*\*

Viene quindi definita in **€ 370,08** la quota di spese eventuali attribuibile all'unità immobiliare di cui al **mappale 44 subalterno 712** per la regolarizzazione dell'iter procedurale amministrativo

## Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto di cui ai punti A e B Lotto 006

**CORPO A: appartamento sub 712 – piano terra**

**CORPO B: posto auto scoperto sub 706 – piano terra**

### CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Appartamento **[A/3]**, posto al PT, con accesso diretto da cortile comune, composto di 1 locale con angolo cottura, disimpegno e bagno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **39**

### NOTA

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx
  - Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **712**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 2; Superficie catastale totale: 39 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 39 mq; rendita 191,09; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**  
a.u.i., a.u.i. mappale 87, a.u.i., cortile comune



**CORPO B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **12**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in RHO 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **706**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 12; Superficie catastale: 12 mq; rendita 34,09; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
<i>Pareti esterne:</i> muratura portante intonacata	Normale
<i>Copertura:</i> a falda con manto in tegole di laterizio	Normale
<i>Cancelli su strada:</i> tondini in ferro verniciato	Normale
<i>Portone:</i> cancello carraio automatizzato	Normale
<i>Scale:</i> alzata e pedata in serizzo	Normale
<i>Pianerottoli comuni:</i> grès porcellanato	Normale
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
<i>Porta di ingresso:</i> a battente in legno blindata	Normale
<i>Serramenti esterni-finestre:</i> a battente in PVC doppio vetro	Normale
<i>Sistemi di oscuramento:</i> persiani in PVC	Normale
<i>inferriate:</i> non presenti	Normale
<i>zanzariere:</i> non presenti	Normale
<i>Serramenti interni-porte:</i> a battente in legno tamburato	Normale
<i>Soglie:</i> serizzo	Normale
<i>Davanzali:</i> serizzo	Normale
<i>Pavimenti:</i> grès porcellanato	Normale
<i>Rivestimenti:</i> ceramica	Normale
<i>Apparecchi sanitari:</i> lavabo, bidet, wc, doccia	Normale
<i>Corpi radianti:</i> termosifoni in ghisa	Normale
<i>Scale interne:</i> struttura in ferro/pedate in legno - non autorizzate	Normale

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Struttura tavolati interni: laterizio forato	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale

<b>impianti:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Citofonico: video	Normale
Riscaldamento: autonomo	Normale
Antifurto: non presente	Normale
Condizionamento: non presente	Normale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### Criterio di stima

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima applicata al compendio oggetto di pignoramento si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'b', del quale si richiama di seguito una sintesi.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

### TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 006

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	Appartamento	38,63	1,00	38,63
<b>B</b>	Posto auto	12	0,40	4,80
<b>totale</b>		<b>50,63</b>		<b>43,43</b>

### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: II SEMESTRE 2017
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - II Semestre

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa

**1.500,00 €/mq**

### VALUTAZIONE BENI

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento e posto auto scoperto	43,43	1.500,00	€ 65.145,00	€ 65.145,00
<b>Lotto 6</b>			<b>€ 65.145,00</b>	<b>€ 65.145,00</b>

### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 65.145,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 3.257,25
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7)	- € 370,08
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2):	- € 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 61.517,67

### INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABLE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

<b>Libero:</b> <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€ 61.517,67
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 62.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 49.600,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 50.000,00</b>

\*\*pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

\*\*\*

#### Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

\*\*

**Beni immobili siti in Rho (MI)  
frazione Pantanedo - Via Federico Borromeo 19  
LOTTO N° 007  
MAPP 44 SUB 713 / MAPP 240 SUB 708**

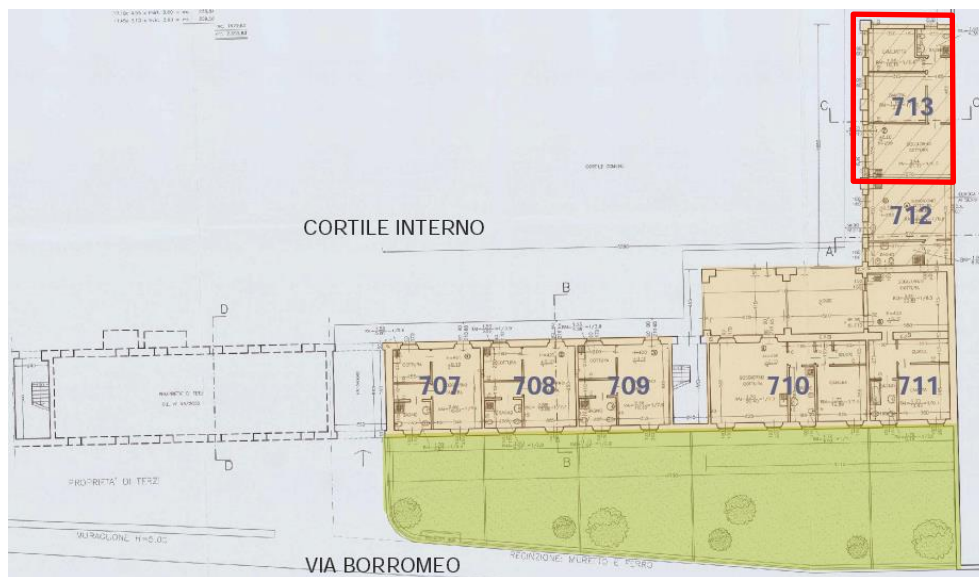
**CORPO A: appartamento sub 713 – piano terra**

**CORPO B: posto auto scoperto sub 708 – piano terra**

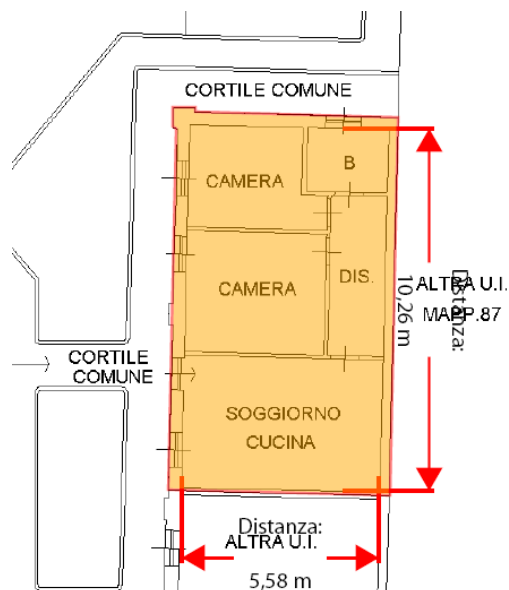
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione unità APPARTAMENTO sub 713**



Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



Appartamento **[A/3]**, posto al PT, con accesso diretto da cortile comune, composto di 3 locali con angolo cottura, disimpegno e bagno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **67**

#### NOTA

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

Identificato in Catasto come segue:

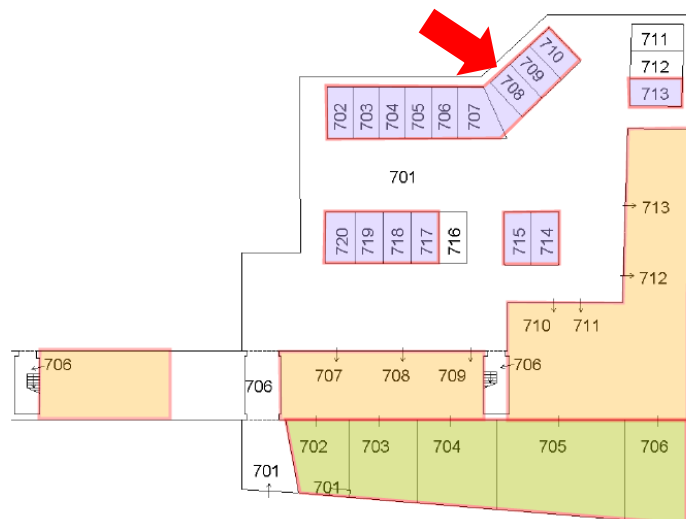
- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx
  - Proprietà` per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **713**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 4; Superficie catastale totale: 67 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 67 mq; rendita 382,18; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i. mappale 87, a.u.i., cortile comune

#### CORPO B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Esecuzione Forzata N. 2113/2016

XXX  
contro  
XXX



**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione POSTO AUTO sub 708**

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **12**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx
  - Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **708**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 12; Superficie catastale: 12 mq; rendita 34,09; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale urbano ed extra urbano con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale misto commerciale

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A sud-est il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)

**Collegamenti pubblici (Km):** ingressi svicoli tangenziali e autostradali A50 – A52- A4 - A8 (100 m), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 528

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **occupato senza titolo**.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore all'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/09/2004 al 10/10/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**

- o xxx con sede in xxx  
CODICE FISCALE xxx

**Immobili su quale limitare la ricerca:**

Immobili in **Rho, via Federico Borromeo 19**

Foglio 34

Mappale 44

Subalterni **707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-720-721-722-723**

Foglio 34

Mappale 240

Subalterni **702-703-704-705-706-707-708-709-710-713-714-715-717-718-719-720**

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria risulta 1 contratto registrato telematicamente presso U.T. MILANO 6 al n.1630 serie 3t del **02/02/2018** – cfr allegato 3B

### 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: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

**N.B:**

**per i dettagli relativi agli immobili ricompresi nelle unità negoziali si rimanda alle precisazioni anticipate al punto 'a' descritto in premessa**

#### **4.2.1 Iscrizioni:**

##### **1. Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **11/11/2005** ai nn. **167746/44770**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 10/11/2005 rep. n. 80455/15717 (notaio in Rho)

Capitale € xxx

Tasso interesse annuo 3.2%

Spese € xxx

Totale € xxx

Durata xxx

anni

a favore di

xxx- Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx. - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

#### **ELENCO ANNOTAZIONI, COMUNICAZIONI, RETTIFICHE E FORMALITÀ SUCCESSIVE**

##### **Annotazioni**

- ANNOTAZIONE presentata il 17/04/2007 Servizio di P.I. di MILANO 2 nn **57680/12485**  
Tipo di atto: 0810 - **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

##### **Comunicazioni**

- Comunicazione n. **4997** del 04/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 18/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 712 Natura: C6**
- Comunicazione n. **7578** del 30/05/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 03/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 711 Natura: C6**

#### **NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 -11 -15 - 35 - 36 - 37 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di

xxx

contro

xxx - Sede xxx

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**

2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**

a favore di

**XXX**

contro

xxx- Sede xxx

Codice fiscale

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**

3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**

a favore di

xxx

contro

xxxSede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

## **2. Iscrizione di ipoteca giudiziale:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **23/12/2015** ai nn. **129957/23303**

derivante da **atto giudiziario- decreto ingiuntivo** n. rep. 31752 del 13/10/2015 emesso dal Tribunale di Milano

Capitale € xxx

Totale € xxx

a favore di

xxx Sede xxx- Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xxx- Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

### **4.2.2 Pignoramenti:**

#### **1. Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/10/2016** ai nn. **113090/71707**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 29/07/2016 rep. n. 39239

a favore di

xxx Sede xxx- Codice fiscale

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

xx - Sede xxx

Codice fiscale xxX

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEIO N. CIVICO 19**

**NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 - 11 - 15 - 30 - 31 - 32 dell'unità negoziale n. 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**

a favore di

xxx

contro

xxx

Codice fiscale xxx

Immobili:

**Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**

**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**

2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**

a favore di

xxx

contro

xxx

- Sede

Codice fiscale

Immobili:

**Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**

**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**

3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**

a favore di

xxx

contro

xxx

- Sede

Codice fiscale

Immobili:

**Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**

**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

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

**4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

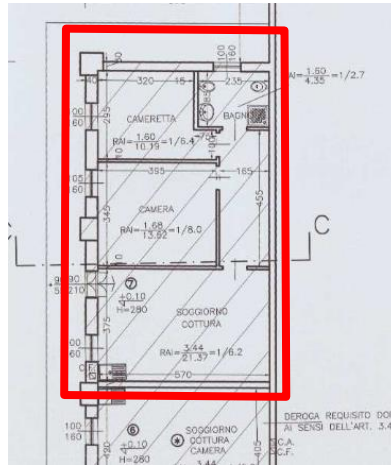
CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

CONFORMITA' edilizia: **verificata/conforme**

**4.3.2 Conformità catastale:**

CONFORMITA' catastale: **verificata/conforme**

Estratto tavola grafica D.I.A. del 20/12/2004 n C/177/2000 corrispondente a planimetria catastale depositata presso N.C.E.U.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per il compendio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risulta costituita un'organizzazione comune di livello condominiale. Allo stato attuale, le spese comuni come l'illuminazione notturna e la minima attività di giardinaggio vengono di buon accordo suddivise tra i vari proprietari.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenda del Territorio Milano 2

### 6.1 Attuali proprietari:

**xxx.** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

con atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/1991 rep. n. 38259 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **22/11/1991** ai nn. **88447/64499**

a favore di

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx** Sede xxx

Codice fiscale xxxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Unità immobiliari situate in **RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

- Porzioni di terreni di cui al foglio 34 e ai mappali 43-44-45
- Unità immobiliari di cui ai al foglio 34 mappale 44 subalterni 18-19-20-21-25-26-27-28-29-30-31-32 e 36-37

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

**Atto anteriore al ventennio**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso l'ufficio tecnico del comune di Rho.

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è antecedente al 1° settembre 1967, nel corso degli anni successivi il compendio è stato oggetto di diversi interventi edilizi di seguito descritti.

**7.1 Concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia**

domanda registrata in data 18/03/1986 al n pg 233

**concessione in sanatoria** rilasciata in data **15/11/1988** al n pg **233**

**certificato di agibilità** rilasciato in data **05/11/1990** al n pg **233**

**trasformazione d'uso da rustico in unità residenziale**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 15 attuale sub **707 + 708** con servi igienici
- Unità immobiliare n 14 attuale sub **709**
- Unità immobiliare n 13 attuale sub **710**
- Unità immobiliare n 12 attuale sub **711** con servi igienici
- Unità immobiliare n 44 attuale sub **714 + 715** con servi igienici
- Unità immobiliare n 43 attuale sub **716**
- Unità immobiliare n 38 attuale sub **720 sud**
- Unità immobiliare n 39 attuale sub **720 nord**
- Unità immobiliare n 36 attuale sub **721 nord** con servi igienici
- Unità immobiliare n 37 attuale sub **721 sud** con servi igienici
- Unità immobiliare n 35 attuale sub **722**

**trasformazione d'uso da fienile a box**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 11 attuale sub **712+713**

**trasformazione d'uso da fienile in unità residenziale**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 34 attuale sub **723** con servi igienici

**7.2 Sub 712**

- **Richiesta concessione edilizia in sanatoria** del **31/03/1995** pratica **CON 542/9**  
Per realizzazione muro in blocchi e n 2 porte finestre
- **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria** del **23/01/2008** pratica **CON 542/94**

**7.3 Richiesta di P.D.C. del 28/12/2000 n 70394**

**Rilascio P.D.C. del 28/10/2003 n C177/2000**

**7.4 D.I.A. C/177 del 20/12/2004 pratica edilizia D658/04**

interventi di restauro e risanamento conservativo

**7.5 Comunicazione ultimazione lavori 20/04/2005 pg 19570****7.6 Richiesta rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426**

a seguito di integrazione documentale

**7.7 Richiesta integrazione/completamento documentale del 24/08/2005 pg 42057 da parte del Comune di Rho**

A seguito di richiesta di rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426 Documentazione richiesta in base alle prescrizioni contenute del titolo abilitativo PDC del 28/10/2003 n C177/2000 ai punti 17,18,19,20

- 17.il rilascio di agibilità del complesso immobiliare è subordinato all'allacciamento del medesimo alla rete fognaria comunale;
- 18.siano collaudati in opera i requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 02/12/1997 e s.m.i., nonché verificati i limiti di immissione e differenziali fissati da D.P.C.M. 14/11/1997 e dal piano di azionamento acustico comunale;
- 19.siano previsti i dispositivi di aerazione di cui all'art. 3.4.22. R.L.I. negli alloggi a singolo affaccio privi del doppio riscontro d'aria;
- 20.sia rispettato il divieto di installazione di apparecchiature a fiamma libera nei monolocali (art. 3.4.46. b R.L.I.);

#### 7.8 Richiesta integrazione/completamento documentale del 14/10/2005 pg 51522 da parte del Comune di Rho

A seguito di integrazione documentale del 20/09/2005 pg 46119 viene sospeso il rilascio certificato di agibilità per aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere

*OGGETTO: Richiesta di rilascio Certificato di agibilità per il fabbricato sito in Via Borromeo Federico n. 19, su immobile identificato catastalmente al NCT/NCEU mappale 44 foglio n. 34.*

RICH. [REDACTED]  
PRAT.: C177/2000

*Si prende atto della documentazione integrativa del 20/09/2005 prot. 46119. In merito all'istanza circa gli aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere, si precisa che sulla medesima occorre acquisire parere della locale A.S.L. per le successive valutazioni di competenza di questa Amministrazione Comunale. Il procedimento in oggetto, relativo alla domanda di agibilità è pertanto sospeso sino ad avvenuto esito favorevole della predetta istanza.*

Al fine di completare l'iter procedurale per l'**ottenimento del certificato di abitabilità** richiesto in data 02/08/2005 al n 39426 e sospeso dal Comune di Rho a seguito **delle comunicazioni emesse nelle date 24/08/2005 e 14/10/2005**, descritte ai punti 7.7 e 7.8 che precedono, si evidenzia quanto segue:

- a) Da segnalazione pervenuta alla scrivente da parte del rappresentante legale della società esecutata risulterebbe che le opere a completamento dell'allacciamento fognario del fabbricato alla rete comunale siano state eseguite nel mese di luglio 2017. L'informazione è stata confermata dalla ditta esecutrice con invio della ripartizione delle spese e del corrispettivo versato al CAP nel mese di luglio 2017 per conto delle varie proprietà committenti. Da comunicazione inviata alla scrivente da parte della ditta esecutrice ammonterebbe a circa **€ 4.000,00** la quota totale attribuibile alle unità oggetto di pignoramento. **Si precisa che presso la pubblica amministrazione nulla è stato rinvenuto in merito alle lavorazioni appena sopra descritte.**
- b) In merito agli ulteriori adempimenti descritti ai punti 18 – 19 – 20 del paragrafo 7.7 che precede si considera in via cautelativa la necessità di un ulteriore esborso totale pari ad **€ 4.000,00**

Al fine di completare l'iter amministrativo procedurale e le opere di completamento eventuali richieste dall'amministrazione comunale si ritiene quindi corretto considerare in via cautelativa la necessità di un esborso economico **complessivo** pari ad **€ 8.000,00** circa, derivante dagli importi evidenziati ai punti 'a' e 'b' che precedono, **fatte salve eventuali diverse determinazioni degli uffici di competenza.**

L'importo così determinato viene in questa sede distribuito per la proporzionale quota di competenza alle varie unità immobiliari oggetto di pignoramento in base alla superficie commerciale relativa di ogni unità.

\*\*\*

Viene quindi definita in **€ 646,47** la quota di spese eventuali attribuibile all'unità immobiliare di cui al **mappale 44 subalterno 713** per la regolarizzazione dell'iter procedurale amministrativo

## Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto di cui ai punti A e B Lotto 007

**CORPO A: appartamento sub 713 – piano terra**

**CORPO B: posto auto scoperto sub 708 – piano terra**

### CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Appartamento **[A/3]**, posto al PT, con accesso diretto da cortile comune, composto di 3 locali con angolo cottura, disimpegno e bagno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **67**

### NOTA

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx
  - Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **713**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 4; Superficie catastale totale: 67 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 67 mq; rendita 382,18; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i. mappale 87, a.u.i., cortile comune

**CORPO B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **12**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx sede in xxx
  - Proprietà` per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **708**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 12; Superficie catastale: 12 mq; rendita 34,09; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
<i>Pareti esterne:</i> muratura portante intonacata	Normale
<i>Copertura:</i> a falda con manto in tegole di laterizio	Normale
<i>Cancelli su strada:</i> tondini in ferro verniciato	Normale
<i>Portone:</i> cancello carraio automatizzato	Normale
<i>Scale:</i> alzata e pedata in serizzo	Normale
<i>Pianerottoli comuni:</i> grès porcellanato	Normale
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
<i>Porta di ingresso:</i> a battente in legno blindata	Normale
<i>Serramenti esterni-finestre:</i> a battente in PVC doppio vetro	Normale
<i>Sistemi di oscuramento:</i> persiani in PVC	Normale
<i>inferriate:</i> non presenti	Normale
<i>zanzariere:</i> non presenti	Normale
<i>Serramenti interni-porte:</i> a battente in legno tamburato	Normale
<i>Soglie:</i> serizzo	Normale
<i>Davanzali:</i> serizzo	Normale
<i>Pavimenti:</i> grès porcellanato	Normale
<i>Rivestimenti:</i> ceramica	Normale
<i>Apparecchi sanitari:</i> lavabo, bidet, wc, doccia	Normale
<i>Corpi radianti:</i> termosifoni in ghisa	Normale
<i>Scale interne:</i> struttura in ferro/pedate in legno - non autorizzate	Normale
<i>Struttura tavolati interni:</i> laterizio forato	Normale

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale

<b>impianti:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Citofonico: video	Normale
Riscaldamento: autonomo	Normale
Antifurto: non presente	Normale
Condizionamento: non presente	Normale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### Criterio di stima

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima applicata al compendio oggetto di pignoramento si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'b', del quale si richiama di seguito una sintesi.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

### TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 007

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	Appartamento	67,48	1,00	67,48
<b>B</b>	Posto auto	12	0,40	4,80
<b>totale</b>		<b>79,48</b>		<b>72,28</b>

### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: II SEMESTRE 2017
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - II Semestre

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa

**1.500,00 €/mq**

### VALUTAZIONE BENI

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento e posto auto scoperto	72,28	1.500,00	€ 108.420,00	€ 108.420,00
<b>Lotto 7</b>			<b>€ 108.420,00</b>	<b>€ 108.420,00</b>

### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

**Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:** € 108.420,00

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: -€ 5.421,00

Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7) -€ 646,47

Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2): -€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 102.352,53

### INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

**Libero:** € 102.352,53  
(esempio piena proprietà 1/1)

**arrotondato: € 102.000,00**

**\*\*Occupato:** € 81.600,00  
(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)

**arrotondato: € 82.000,00**

\*\*pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

\*\*\*

### Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

\*\*\*

**Beni immobili siti in Rho (MI)**  
**frazione Pantanedo - Via Federico Borromeo 19**  
**LOTTO N° 008**  
**MAPP 44 SUB 714 / MAPP 240 SUB 709**

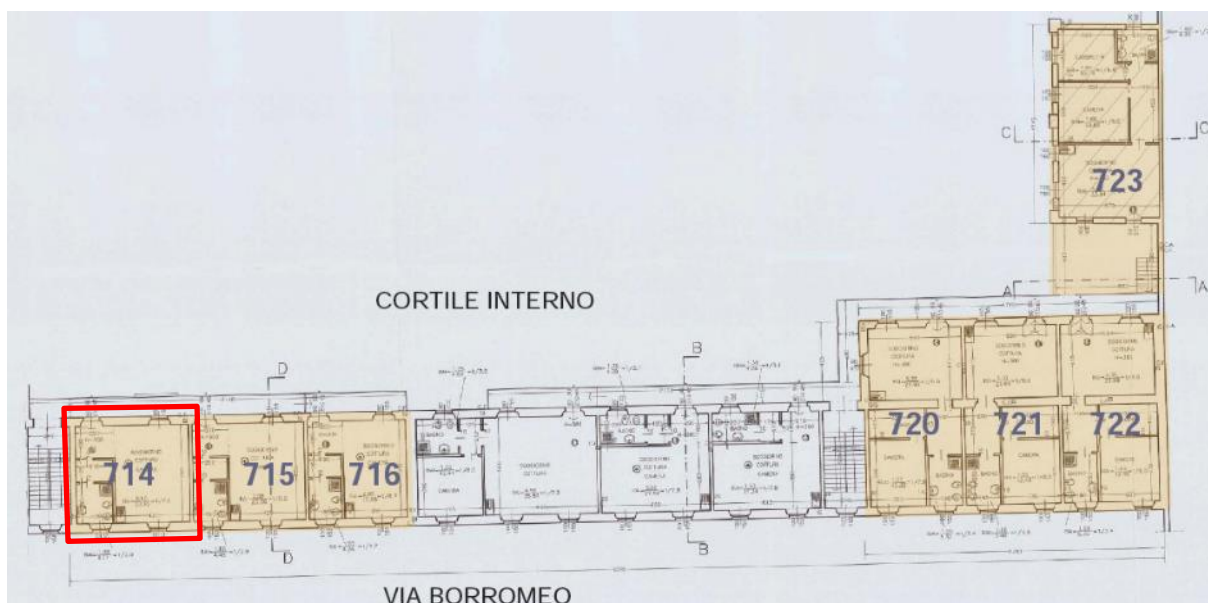
**CORPO A: appartamento sub 714 – piano primo**

**CORPO B: posto auto scoperto sub 709 – piano terra**

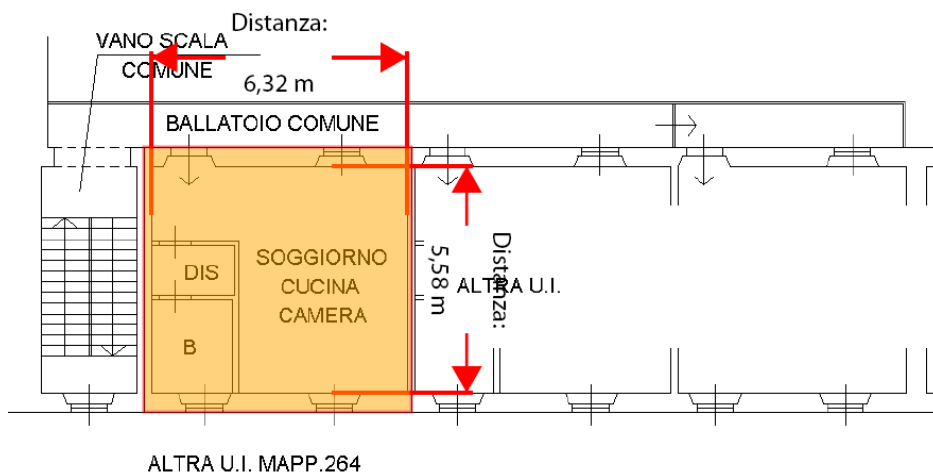
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO PRIMO / localizzazione unità APPARTAMENTO sub 714**



Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



Appartamento **[A/3]**, posto al P1, con accesso dalla prima porta a destra arrivando da ballatoio comune posto a destra del corpo scala, composto di 1 locale con angolo cottura, disimpegno e bagno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **43**

#### **NOTA**

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

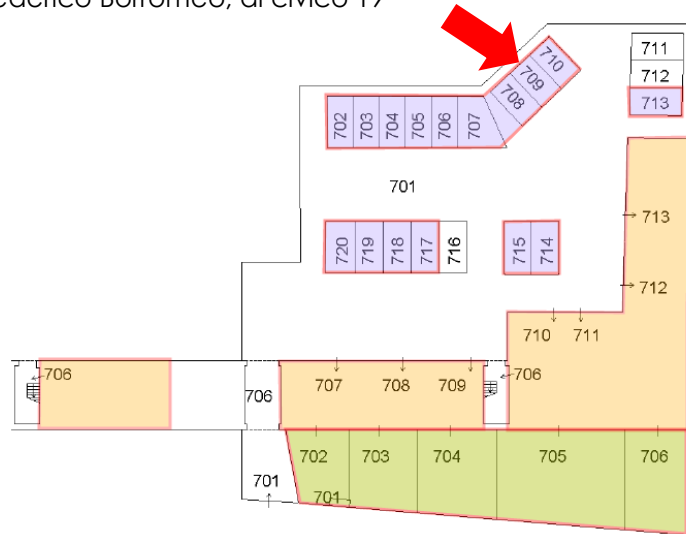
**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano primo
- **intestatari**
  - xxxcon sede in xxx
  - Proprietà` per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **714**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 2; Superficie catastale totale: 44 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 44 mq; rendita 191,09; posto al P1
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2008 protocollo n. MI0625658 in atti dal 12/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49111.1/2008)
  - VARIAZIONE del 12/07/2007 protocollo n. MI0654231 in atti dal 12/07/2007 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 53599.1/2007)
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**  
ballatoio comune, a.u.i., vuoto su a.u.i., corpo scala comune

**CORPO B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione POSTO AUTO sub 709**

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **12**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx
  - Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **709**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 12; Superficie catastale: 12 mq; rendita 34,09; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale urbano ed extra urbano con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale misto commerciale

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A sud-est il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)

**Collegamenti pubblici (Km):** ingressi svicoli tangenziali e autostradali A50 – A52- A4 - A8 (100 m), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 528

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **occupato senza titolo**.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore all'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

1) **periodo di indagine dal 10/09/2004 al 10/10/2016**

2) **proprietari nel periodo di indagine**

a. xxx

▪ CODICE FISCALE xxx

3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**

Immobili in **Rho, via Federico Borromeo 19**

Foglio 34

Mappale 44

Subalterni **707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-720-721-722-723**

Foglio 34

Mappale 240

Subalterni **702-703-704-705-706-707-708-709-710-713-714-715-717-718-719-720**

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria risulta 1 contratto registrato telematicamente presso U.T. MILANO 6 al n.1630 serie 3t del **02/02/2018** – cfr allegato 3B

### 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: **Nessuno**

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

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

**N.B:**

**per i dettagli relativi agli immobili ricompresi nelle unità negoziali si rimanda alle precisazioni anticipate al punto 'a' descritto in premessa**

#### **4.2.1 Iscrizioni:**

##### **1. Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **11/11/2005** ai nn. **167746/44770** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 10/11/2005 rep. n. 80455/15717 (notaio in Rho)

- o Capitale € xxx
- o Tasso interesse annuo 3.2%
- o Spese € xxx
- o Totale € 4 xxx

Durata 20 anni

a favore di

- o xxx
- o . - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

- o xxx
- o . - Sede xxx
- o Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

#### **ELENCO ANNOTAZIONI, COMUNICAZIONI, RETTIFICHE E FORMALITÀ SUCCESSIVE**

##### **Annotazioni**

- ANNOTAZIONE presentata il 17/04/2007 Servizio di P.I. di MILANO 2 nn **57680/12485**  
Tipo di atto: 0810 - **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

##### **Comunicazioni**

- Comunicazione n. **4997** del 04/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 18/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 712 Natura: C6**
- Comunicazione n. **7578** del 30/05/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 03/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 711 Natura: C6**

#### **NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 - 11 - 15 - 35 - 36 - 37 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di
  - o xxx

contro

- o XXX
- o - Sede xxx
- o Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**

- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di

- o XXX
- contro
- o XXX
- o . - Sede xxx
- o Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**

- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di

- o XXX
- contro
- o XXX
- o - Sede xxx
- o Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

## **2. Iscrizione di ipoteca giudiziale:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **23/12/2015** ai nn. **129957/23303**  
derivante da **atto giudiziario- decreto ingiuntivo** n. rep. 31752 del 13/10/2015 emesso dal  
Tribunale di Milano

- o Capitale € xxx
- o Totale € xxx

a favore di

- o xxx

Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

### **4.2.2 Pignoramenti:**

#### **1. Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/10/2016** ai nn. **113090/71707**  
derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 29/07/2016 rep. n. 39239  
a favore di

**xxx** Sede xxx - Codice fiscale xxx  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
contro

**xxx.** - Sede xxx  
Codice fiscale 05052150157  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva  
**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

#### **NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 - 11 - 15 - 30 - 31 - 32 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati**  
in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**
- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**
- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx.** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

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

#### **4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

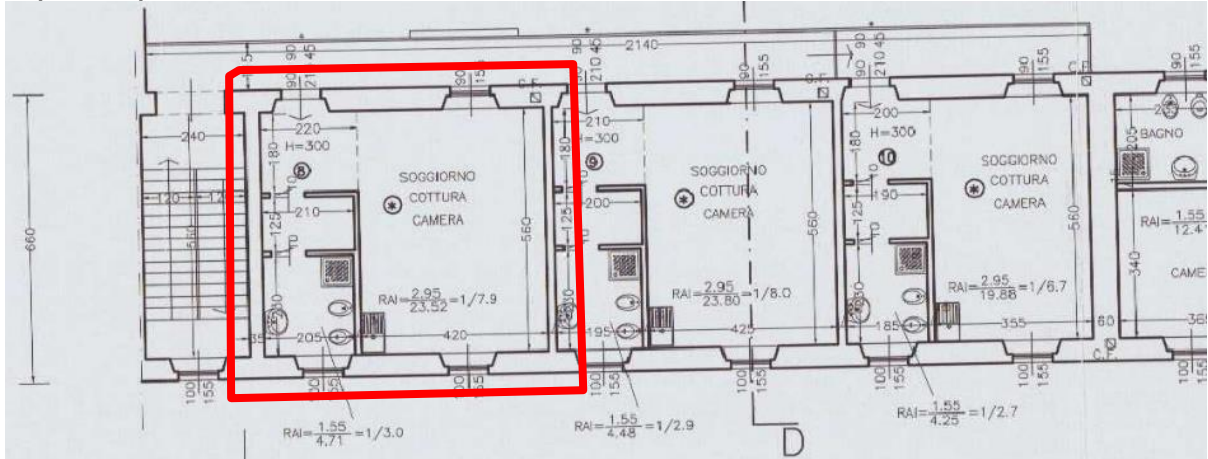
CONFORMITA' edilizia: **verificata/conforme**

#### **4.3.2 Conformità catastale:**

CONFORMITA' catastale: **verificata/conforme**



Estratto tavola grafica D.I.A. del 20/12/2004 n C/177/2000 corrispondente a planimetria catastale depositata presso N.C.E.U.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per il compendio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risulta costituita un'organizzazione comune di livello condominiale. Allo stato attuale, le spese comuni come l'illuminazione notturna e la minima attività di giardinaggio vengono di buon accordo suddivise tra i vari proprietari.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agencia del Territorio Milano 2

### 6.1 Attuali proprietari:

**xxx.** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

con atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/1991 rep. n. 38259 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **22/11/1991** ai nn. **88447/64499**

a favore di

**xxx.** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx** Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Unità immobiliari situate in **RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

- Porzioni di terreni di cui al foglio 34 e ai mappali 43-44-45
- Unità immobiliari di cui ai al foglio 34 mappale 44 subalterni 18-19-20-21-25-26-27-28-29-30-31-32 e 36-37

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

## 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

**Atto anteriore al ventennio**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso l'ufficio tecnico del comune di Rho.

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è antecedente al 1° settembre 1967, nel corso degli anni successivi il compendio è stato oggetto di diversi interventi edilizi di seguito descritti.

### 7.1 Concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia

domanda registrata in data 18/03/1986 al n pg 233

**concessione in sanatoria** rilasciata in data **15/11/1988** al n pg **233**

**certificato di agibilità** rilasciato in data **05/11/1990** al n pg **233**

#### trasformazione d'uso da rustico in unità residenziale

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 15 attuale sub **707 + 708** con servi igienici
- Unità immobiliare n 14 attuale sub **709**
- Unità immobiliare n 13 attuale sub **710**
- Unità immobiliare n 12 attuale sub **711** con servi igienici
- Unità immobiliare n 44 attuale sub **714 + 715** con servi igienici
- Unità immobiliare n 43 attuale sub **716**
- Unità immobiliare n 38 attuale sub **720 sud**
- Unità immobiliare n 39 attuale sub **720 nord**
- Unità immobiliare n 36 attuale sub **721 nord** con servi igienici
- Unità immobiliare n 37 attuale sub **721 sud** con servi igienici
- Unità immobiliare n 35 attuale sub **722**

#### trasformazione d'uso da fienile a box

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 11 attuale sub **712+713**

#### trasformazione d'uso da fienile in unità residenziale

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 34 attuale sub **723** con servi igienici

### 7.2 Sub 712

- **Richiesta concessione edilizia in sanatoria** del **31/03/1995** pratica **CON 542/9**  
Per realizzazione muro in blocchi e n 2 porte finestre
- **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria** del **23/01/2008** pratica **CON 542/94**

### 7.3 Richiesta di P.D.C. del 28/12/2000 n 70394

**Rilascio P.D.C. del 28/10/2003 n C177/2000**

### 7.4 D.I.A. C/177 del 20/12/2004 pratica edilizia D658/04

interventi di restauro e risanamento conservativo

### 7.5 Comunicazione ultimazione lavori 20/04/2005 pg 19570

### 7.6 Richiesta rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426

a seguito di integrazione documentale

### 7.7 Richiesta integrazione/completamento documentale del 24/08/2005 pg 42057 da parte del Comune di Rho

A seguito di richiesta di rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426 Documentazione richiesta in base alle prescrizioni contenute del titolo abilitativo PDC del 28/10/2003 n C177/2000 ai punti 17,18,19,20

- 17.il rilascio di agibilità del complesso immobiliare è subordinato all'allacciamento del medesimo alla rete fognaria comunale;
- 18.siano collaudati in opera i requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 02/12/1997 e s.m.i., nonché verificati i limiti di immissione e differenziali fissati da D.P.C.M. 14/11/1997 e dal piano di azionamento acustico comunale;
- 19.siano previsti i dispositivi di aerazione di cui all'art. 3.4.22. R.L.I. negli alloggi a singolo affaccio privi del doppio riscontro d'aria;
- 20.sia rispettato il divieto di installazione di apparecchiature a fiamma libera nei monolocali (art. 3.4.46. b R.L.I.);

### 7.8 Richiesta integrazione/completamento documentale del 14/10/2005 pg 51522 da parte del Comune di Rho

A seguito di integrazione documentale del 20/09/2005 pg 46119 viene sospeso il rilascio certificato di agibilità per aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere

OGGETTO: Richiesta di rilascio Certificato di agibilità per il fabbricato sito in Via Borromeo Federico n. 19, su immobile identificato catastalmente al NCT/NCEU mappale 44 foglio n. 34.

RICH.: [REDACTED]  
PRAT.: C177/2000

Si prende atto della documentazione integrativa del 20/09/2005 prot. 46119. In merito all'istanza circa gli aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere, si precisa che sulla medesima occorre acquisire parere della locale A.S.L. per le successive valutazioni di competenza di questa Amministrazione Comunale. Il procedimento in oggetto, relativo alla domanda di agibilità è pertanto sospeso sino ad avvenuto esito favorevole della predetta istanza.

Al fine di completare l'iter procedurale per l'**ottenimento del certificato di abitabilità** richiesto in data 02/08/2005 al n 39426 e sospeso dal Comune di Rho a seguito **delle comunicazioni emesse nelle date 24/08/2005 e 14/10/2005**, descritte ai punti 7.7 e 7.8 che precedono, si evidenzia quanto segue:

- a) Da segnalazione pervenuta alla scrivente da parte del rappresentante legale della società esecutata risulterebbe che le opere a completamento dell'allacciamento fognario del fabbricato alla rete comunale siano state eseguite nel mese di luglio 2017. L'informazione è stata confermata dalla ditta esecutrice con invio della ripartizione delle spese e del corrispettivo versato al CAP nel mese di luglio 2017 per conto delle varie proprietà committenti.

Da comunicazione inviata alla scrivente da parte della ditta esecutrice ammonterebbe a circa **€ 4.000,00** la quota totale attribuibile alle unità oggetto di pignoramento.

**Si precisa che presso la pubblica amministrazione nulla è stato rinvenuto in merito alle lavorazioni appena sopra descritte.**

- b) In merito agli ulteriori adempimenti descritti ai punti 18 – 19 – 20 del paragrafo 7.7 che precede si considera in via cautelativa la necessità di un ulteriore esborso totale pari ad **€ 4.000,00**

Al fine di completare l'iter amministrativo procedurale e le opere di completamento eventuali richieste dall'amministrazione comunale si ritiene quindi corretto considerare in via cautelativa la necessità di un esborso economico **complessivo** pari ad **€ 8.000,00** circa, derivante dagli importi evidenziati ai punti 'a' e 'b' che precedono, **fatte salve eventuali diverse determinazioni degli uffici di competenza.**

L'importo così determinato viene in questa sede distribuito per la proporzionale quota di competenza alle varie unità immobiliari oggetto di pignoramento in base alla superficie commerciale relativa di ogni unità.

\*\*\*

Viene quindi definita in **€ 412,43** la quota di spese eventuali attribuibile all'unità immobiliare di cui al **mappale 44 subalterno 714** per la regolarizzazione dell'iter procedurale amministrativo

## Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto di cui ai punti A e B Lotto 008

**CORPO A: appartamento sub 714 – piano primo**

**CORPO B: posto auto scoperto sub 709 – piano terra**

### CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Appartamento **[A/3]**, posto al P1, con accesso dalla prima porta a destra arrivando da ballatoio comune posto a destra del corpo scala, composto di 1 locale con angolo cottura, disimpegno e bagno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **43**

### NOTA

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano primo
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **714**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 2; Superficie catastale totale: 44 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 44 mq; rendita 191,09; posto al P1
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2008 protocollo n. MI0625658 in atti dal 12/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49111.1/2008)
  - VARIAZIONE del 12/07/2007 protocollo n. MI0654231 in atti dal 12/07/2007 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 53599.1/2007)
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)

- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**  
ballatoio comune, a.u.i., vuoto su a.u.i., corpo scala comune

**CORPO B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **12**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **709**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 12; Superficie catastale: 12 mq; rendita 34,09; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
<i>Pareti esterne:</i> muratura portante intonacata	Normale
<i>Copertura:</i> a falda con manto in tegole di laterizio	Normale
<i>Cancelli su strada:</i> tondini in ferro verniciato	Normale
<i>Portone:</i> cancello carraio automatizzato	Normale
<i>Scale:</i> alzata e pedata in serizzo	Normale
<i>Pianerottoli comuni:</i> grès porcellanato	Normale
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
<i>Porta di ingresso:</i> a battente in legno blindata	Normale
<i>Serramenti esterni-finestre:</i> a battente in PVC doppio vetro	Normale
<i>Sistemi di oscuramento:</i> persiani in PVC	Normale
<i>inferriate:</i> non presenti	Normale
<i>zanzariere:</i> non presenti	Normale
<i>Serramenti interni-porte:</i> a battente in legno tamburato	Normale
<i>Soglie:</i> serizzo	Normale
<i>Davanzali:</i> serizzo	Normale
<i>Pavimenti:</i> grès porcellanato	Normale
<i>Rivestimenti:</i> ceramica	Normale
<i>Apparecchi sanitari:</i> lavabo, bidet, wc, doccia	Normale

Corpi radianti: termosifoni in ghisa	Normale
Scale interne: struttura in ferro/pedate in legno - non autorizzate	Normale
Struttura tavolati interni: laterizio forato	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale

<b>impianti:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Citofonico: video	Normale
Riscaldamento: autonomo	Normale
Antifurto: non presente	Normale
Condizionamento: non presente	Normale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### Criterio di stima

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima applicata al compendio oggetto di pignoramento si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'b', del quale si richiama di seguito una sintesi.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

### TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 008

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	Appartamento	43,05	1,00	43,05
<b>B</b>	Posto auto	12	0,40	4,80
<b>totale</b>		<b>55,05</b>		<b>47,85</b>

### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
  - Agenzie immobiliari
  - osservatori del mercato di:
    - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: Il SEMESTRE 2017
    - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - Il Semestre
- Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa

**1.500,00 €/mq**

<b>VALUTAZIONE BENI</b>				
descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento e posto auto scoperto	47,85	1.500,00	€ 71.775,00	€ 71.775,00
<b>Lotto 8</b>			<b>€ 71.775,00</b>	<b>€ 71.775,00</b>

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</b>	
<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 71.775,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 3.588,75</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7)	<b>-€ 412,43</b>
Spese condominiali insolte riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2):	<b>-€ 0,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 67.773,82</b>

<b>INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABLE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA</b>	
<b>Libero:</b> (esempio piena proprietà 1/1)	€ 67.773,82
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 68.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> (riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)	€ 54.400,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 54.000,00</b>

\*\*pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

\*\*\*

#### **Giudizio di comoda divisibilità:**

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

\*\*\*

**Beni immobili siti in Rho (MI)  
frazione Pantanedo - Via Federico Borromeo 19  
LOTTO N° 009  
MAPP 44 SUB 715 / MAPP 240 SUB 710**

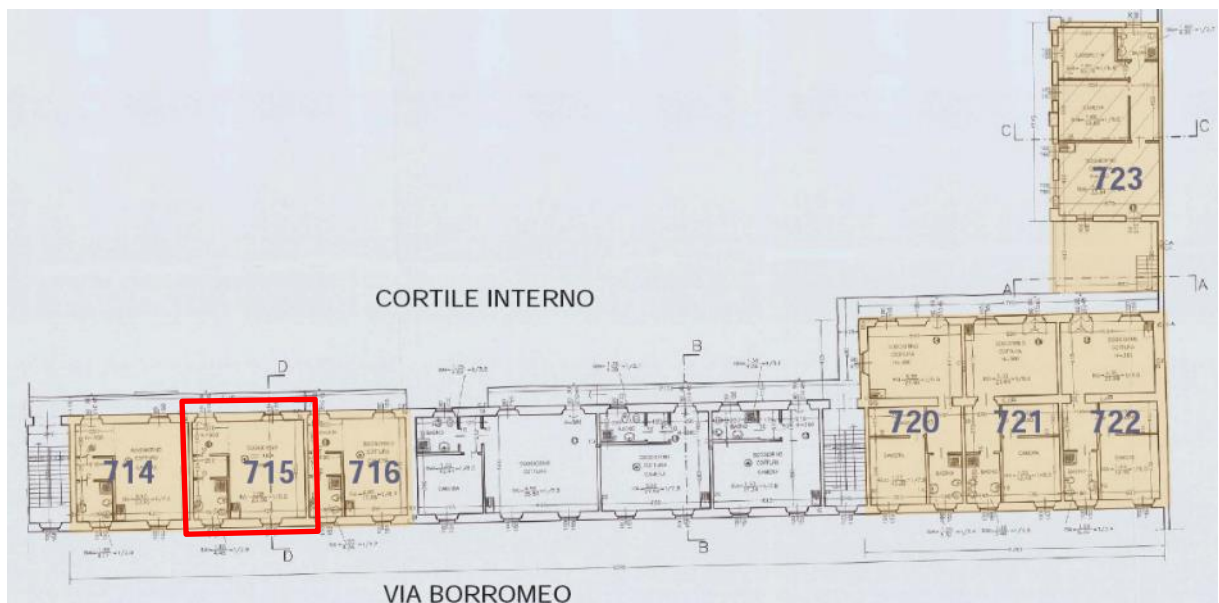
**CORPO A:** appartamento sub 715 – piano primo

**CORPO B:** posto auto scoperto sub 710 – piano terra

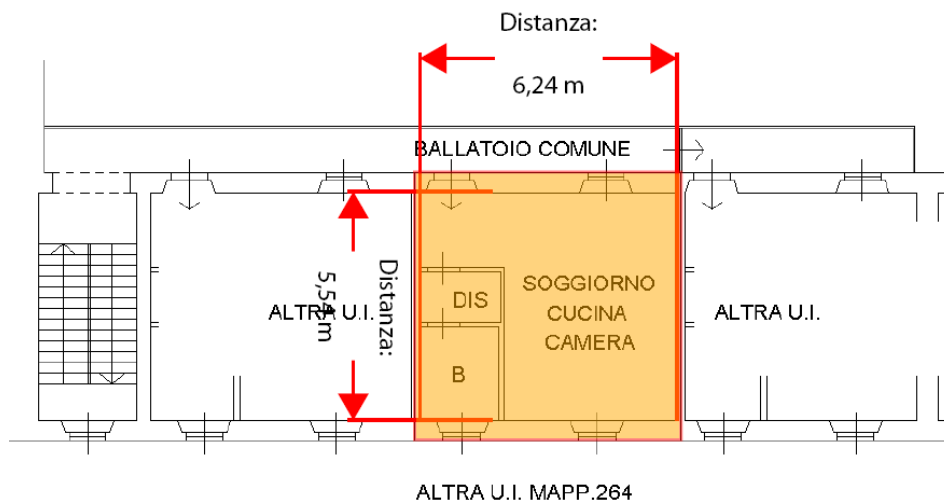
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO PRIMO / localizzazione unità APPARTAMENTO sub 715**



Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti





Appartamento **[A/3]**, posto al P1, con accesso dalla seconda porta a destra arrivando da ballatoio comune posto a destra del corpo scala, composto di 1 locale con angolo cottura, disimpegno e bagno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **42**

#### **NOTA**

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

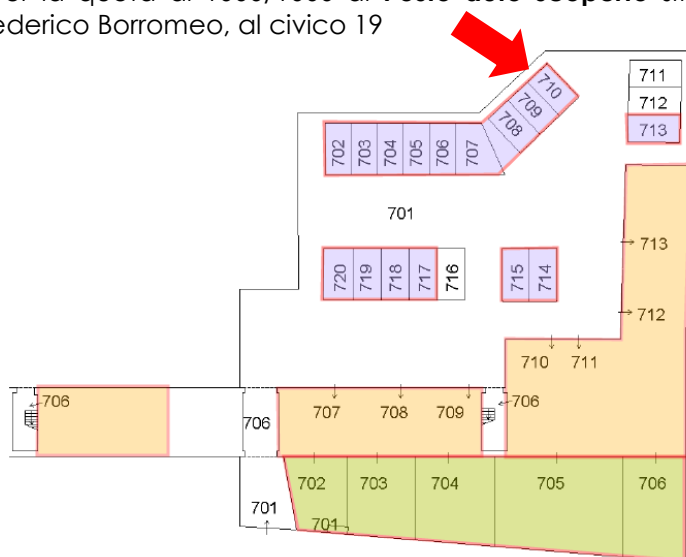
**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano primo
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **715**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 2; Superficie catastale totale: 43 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 43 mq; rendita 191,09; posto al P1
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2008 protocollo n. MI0625658 in atti dal 12/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49111.1/2008)
  - VARIAZIONE del 12/07/2007 protocollo n. MI0654167 in atti dal 12/07/2007 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 53592.1/2007)
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**  
ballatoio comune, a.u.i., vuoto su a.u.i., a.u.i.

**CORPO B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione POSTO AUTO sub 710**

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **12**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **710**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 12; Superficie catastale: 12 mq; rendita 34,09; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, cortile comune, cortile comune, a.u.i.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale urbano ed extra urbano con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale misto commerciale

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A sud-est il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)

**Collegamenti pubblici (Km):** ingressi svicoli tangenziali e autostradali A50 – A52- A4 - A8 (100 m), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 528

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **occupato senza titolo**.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore all'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/09/2004 al 10/10/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
  - o xxx con sede in xxx
  - CODICE FISCALE xxx
- 3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**  
Immobili in **Rho, via Federico Borromeo 19**

Foglio 34  
Mappale 44  
Subalterni **707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-720-721-722-723**

Foglio 34  
Mappale 240  
Subalterni **702-703-704-705-706-707-708-709-710-713-714-715-717-718-719-720**

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria risulta 1 contratto registrato telematicamente presso U.T. MILANO 6 al n.1630 serie 3t del **02/02/2018** – cfr allegato 3B

### 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: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

**N.B:**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

**per i dettagli relativi agli immobili ricompresi nelle unità negoziali si rimanda alle precisazioni anticipate al punto 'a' descritto in premessa**

#### 4.2.1 Iscrizioni:

##### 1. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **11/11/2005** ai nn. **167746/44770**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 10/11/2005 rep. n. 80455/15717 (notaio in Rho)

Capitale € xxx

Tasso interesse annuo 3.2%

Spese € xxx

Totale € xx

Durata 20 anni

a favore di

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx.** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

#### **ELENCO ANNOTAZIONI, COMUNICAZIONI, RETTIFICHE E FORMALITÀ SUCCESSIVE**

##### **Annotazioni**

- ANNOTAZIONE presentata il 17/04/2007 Servizio di P.I. di MILANO 2 nn **57680/12485**  
Tipo di atto: 0810 - **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

##### **Comunicazioni**

- Comunicazione n. **4997** del 04/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 18/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 712 Natura: C6**
- Comunicazione n. **7578** del 30/05/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 03/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 711 Natura: C6**

#### **NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 -11-15 - 35 - 36 - 37 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx.** - Sede xxx)  
Codice fiscale xxx

XXX

contro

XXX

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**

- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di

**xxx**

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**

- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di

**xxx**

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

## **2. Iscrizione di ipoteca giudiziale:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **23/12/2015** ai nn. **129957/23303**

derivante da **atto giudiziario- decreto ingiuntivo** n. rep. 31752 del 13/10/2015 emesso dal Tribunale di Milano

Capitale € xxx

Totale € xxx

a favore di

**xxxx** Sede xxx) - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

### **4.2.2 Pignoramenti:**

#### **1. Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/10/2016** ai nn. **113090/71707**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 29/07/2016 rep. n. 39239

a favore di

**xxx** Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

#### **NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 -11-15 – 30 – 31 – 32 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx.** - Sede xxx)  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**
- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**
- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx.** - Sede xxx)  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

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

#### **4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

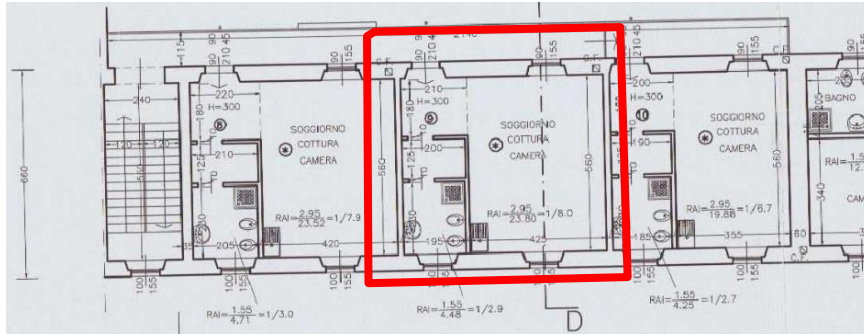
CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

CONFORMITA' edilizia: **verificata/conforme**

#### **4.3.2 Conformità catastale:**

CONFORMITA' catastale: **verificata/conforme**

Estratto tavola grafica D.I.A. del 20/12/2004 n C/177/2000 corrispondente a planimetria catastale depositata presso N.C.E.U.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per il compendio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risulta costituita un'organizzazione comune di livello condominiale. Allo stato attuale, le spese comuni come l'illuminazione notturna e la minima attività di giardinaggio vengono di buon accordo suddivise tra i vari proprietari.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

### 6.1 Attuali proprietari:

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

con atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/1991 rep. n. 38259 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **22/11/1991** ai nn. **88447/64499**

a favore di

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Unità immobiliari situate in **RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

- Porzioni di terreni di cui al foglio 34 e ai mappali 43-44-45
- Unità immobiliari di cui ai al foglio 34 mappale 44 subalterni 18-19-20-21-25-26-27-28-29-30-31-32 e 36-37

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

**Atto anteriore al ventennio**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso l'ufficio tecnico del comune di Rho.

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è antecedente al 1° settembre 1967, nel corso degli anni successivi il compendio è stato oggetto di diversi interventi edilizi di seguito descritti.

#### **7.1 Concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia**

domanda registrata in data 18/03/1986 al n pg 233

**concessione in sanatoria** rilasciata in data **15/11/1988** al n pg **233**

**certificato di agibilità** rilasciato in data **05/11/1990** al n pg **233**

#### **trasformazione d'uso da rustico in unità residenziale**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 15 attuale sub **707 + 708** con servi igienici
- Unità immobiliare n 14 attuale sub **709**
- Unità immobiliare n 13 attuale sub **710**
- Unità immobiliare n 12 attuale sub **711** con servi igienici
- Unità immobiliare n 44 attuale sub **714 + 715** con servi igienici
- Unità immobiliare n 43 attuale sub **716**
- Unità immobiliare n 38 attuale sub **720 sud**
- Unità immobiliare n 39 attuale sub **720 nord**
- Unità immobiliare n 36 attuale sub **721 nord** con servi igienici
- Unità immobiliare n 37 attuale sub **721 sud** con servi igienici
- Unità immobiliare n 35 attuale sub **722**

#### **trasformazione d'uso da fienile a box**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 11 attuale sub **712+713**

#### **trasformazione d'uso da fienile in unità residenziale**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 34 attuale sub **723** con servi igienici

#### **7.2 Sub 712**

- **Richiesta concessione edilizia in sanatoria** del **31/03/1995** pratica **CON 542/9**  
Per realizzazione muro in blocchi e n 2 porte finestre
- **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria** del **23/01/2008** pratica **CON 542/94**

#### **7.3 Richiesta di P.D.C. del 28/12/2000 n 70394**

**Rilascio P.D.C. del 28/10/2003 n C177/2000**

#### **7.4 D.I.A. C/177 del 20/12/2004 pratica edilizia D658/04**

interventi di restauro e risanamento conservativo

#### **7.5 Comunicazione ultimazione lavori 20/04/2005 pg 19570**

#### **7.6 Richiesta rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426**

a seguito di integrazione documentale

#### **7.7 Richiesta integrazione/completamento documentale del 24/08/2005 pg 42057 da parte del Comune di Rho**

A seguito di richiesta di rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426 Documentazione richiesta in base alle prescrizioni contenute del titolo abilitativo PDC del 28/10/2003 n C177/2000 ai punti 17,18,19,20

17.il rilascio di agibilità del complesso immobiliare è subordinato all'allacciamento del medesimo alla rete fognaria comunale;

18.siano collaudati in opera i requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 02/12/1997 e s.m.i., nonché verificati i limiti di immissione e differenziali fissati da D.P.C.M. 14/11/1997 e dal piano di azionamento acustico comunale;

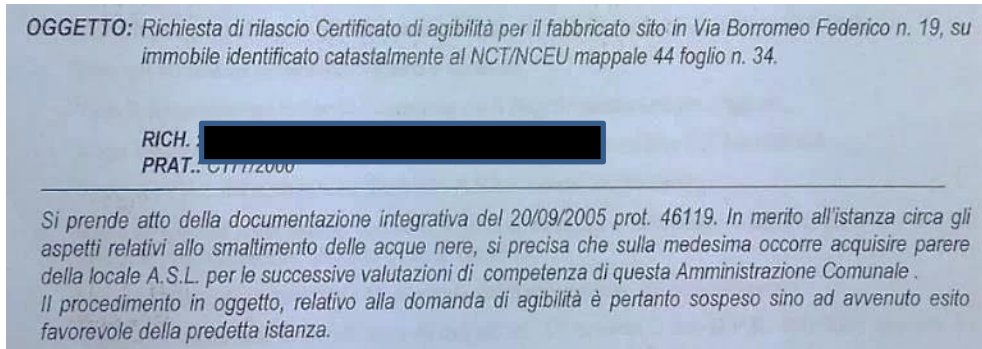
19.siano previsti i dispositivi di aerazione di cui all'art. 3.4.22. R.L.I. negli alloggi a singolo affaccio privi del doppio riscontro d'aria;

20.sia rispettato il divieto di installazione di apparecchiature a fiamma libera nei monolocali (art. 3.4.46. b R.L.I.);



**7.8 Richiesta integrazione/completamento documentale del 14/10/2005 pg 51522 da parte del Comune di Rho**

A seguito di integrazione documentale del 20/09/2005 pg 46119 viene sospeso il rilascio certificato di agibilità per aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere



Al fine di completare l'iter procedurale per l'**ottenimento del certificato di abitabilità** richiesto in data 02/08/2005 al n 39426 e sospeso dal Comune di Rho a seguito **delle comunicazioni emesse nelle date 24/08/2005 e 14/10/2005**, descritte ai punti 7.7 e 7.8 che precedono, si evidenzia quanto segue:

a) Da segnalazione pervenuta alla scrivente da parte del rappresentante legale della società esecutata risulterebbe che le opere a completamento dell'allacciamento fognario del fabbricato alla rete comunale siano state eseguite nel mese di luglio 2017. L'informazione è stata confermata dalla ditta esecutrice con invio della ripartizione delle spese e del corrispettivo versato al CAP nel mese di luglio 2017 per conto delle varie proprietà committenti.

Da comunicazione inviata alla scrivente da parte della ditta esecutrice ammonterebbe a circa **€ 4.000,00** la quota totale attribuibile alle unità oggetto di pignoramento.

**Si precisa che presso la pubblica amministrazione nulla è stato rinvenuto in merito alle lavorazioni appena sopra descritte.**

b) In merito agli ulteriori adempimenti descritti ai punti 18 – 19 – 20 del paragrafo 7.7 che precede si considera in via cautelativa la necessità di un ulteriore esborso totale pari ad **€ 4.000,00**

Al fine di completare l'iter amministrativo procedurale e le opere di completamento eventuali richieste dall'amministrazione comunale si ritiene quindi corretto considerare in via cautelativa la necessità di un esborso economico **complessivo** pari ad **€ 8.000,00** circa, derivante dagli importi evidenziati ai punti 'a' e 'b' che precedono, **fatte salve eventuali diverse determinazioni degli uffici di competenza.**

L'importo così determinato viene in questa sede distribuito per la proporzionale quota di competenza alle varie unità immobiliari oggetto di pignoramento in base alla superficie commerciale relativa di ogni unità.

\*\*\*

Viene quindi definita in **€ 401,79** la quota di spese eventuali attribuibile all'unità immobiliare di cui al **mappale 44 subalterno 715** per la regolarizzazione dell'iter procedurale amministrativo

## Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto di cui ai punti A e B Lotto 009

**CORPO A: appartamento sub 715 – piano primo**

**CORPO B: posto auto scoperto sub 710 – piano terra**

### CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Appartamento **[A/3]**, posto al P1, con accesso dalla seconda porta a destra arrivando da ballatoio comune posto a destra del corpo scala, composto di 1 locale con angolo cottura, disimpegno e bagno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **42**

### NOTA

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

### Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano primo
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **715**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 2; Superficie catastale totale: 43 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 43 mq; rendita 191,09; posto al P1
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2008 protocollo n. MI0625658 in atti dal 12/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49111.1/2008)
  - VARIAZIONE del 12/07/2007 protocollo n. MI0654167 in atti dal 12/07/2007 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 53592.1/2007)
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**  
ballatoio comune, a.u.i., vuoto su a.u.i., a.u.i.

### CORPO B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **12**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **710**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 12; Superficie catastale: 12 mq; rendita 34,09; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, cortile comune, cortile comune, a.u.i.

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
<i>Pareti esterne:</i> muratura portante intonacata	Normale
<i>Copertura:</i> a falda con manto in tegole di laterizio	Normale
<i>Cancelli su strada:</i> tondini in ferro verniciato	Normale
<i>Portone:</i> cancello carraio automatizzato	Normale
<i>Scale:</i> alzata e pedata in serizzo	Normale
<i>Pianerottoli comuni:</i> grès porcellanato	Normale
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
<i>Porta di ingresso:</i> a battente in legno blindata	Normale
<i>Serramenti esterni-finestre:</i> a battente in PVC doppio vetro	Normale
<i>Sistemi di oscuramento:</i> persiani in PVC	Normale
<i>inferriate:</i> non presenti	Normale
<i>zanzariere:</i> non presenti	Normale
<i>Serramenti interni-porte:</i> a battente in legno tamburato	Normale
<i>Soglie:</i> serizzo	Normale
<i>Davanzali:</i> serizzo	Normale
<i>Pavimenti:</i> grès porcellanato	Normale
<i>Rivestimenti:</i> ceramica	Normale
<i>Apparecchi sanitari:</i> lavabo, bidet, wc, doccia	Normale
<i>Corpi radianti:</i> termosifoni in ghisa	Normale
<i>Scale interne:</i> struttura in ferro/pedate in legno - non autorizzate	Normale
<i>Struttura tavolati interni:</i> laterizio forato	Normale
<i>Finitura tavolati interni:</i> idropittura	Normale
<i>Finitura plafoni:</i> idropittura	Normale

<i>impianti:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
Citofonico: video	Normale
Riscaldamento: autonomo	Normale
Antifurto: non presente	Normale
Condizionamento: non presente	Normale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### Criterio di stima

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima applicata al compendio oggetto di pignoramento si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'b', del quale si richiama di seguito una sintesi.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 009				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	Appartamento	41,94	1,00	41,94
<b>B</b>	Posto auto	12	0,40	4,80
<b>totale</b>		<b>53,94</b>		<b>46,74</b>

### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: Il SEMESTRE 2017
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - Il Semestre

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa

**1.500,00 €/mq**

<b>VALUTAZIONE BENI</b>				
descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento e posto auto scoperto	46,74	1.500,00	€ 70.110,00	€ 70.110,00
<b>Lotto 9</b>			<b>€ 70.110,00</b>	<b>€ 70.110,00</b>

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</b>	
<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 70.110,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 3.505,50
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7)	- € 401,79
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2):	- € 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 66.202,71

<b>INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA</b>	
<b>Libero:</b> <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€ 66.202,71
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 66.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 52.800,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 53.000,00</b>

\*\*pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

\*\*\*

**Giudizio di comoda divisibilità:**

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

\*\*\*

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

**Beni immobili siti in Rho (MI)**  
**frazione Pantanedo - Via Federico Borromeo 19**  
**LOTTO N° 010**  
**MAPP 44 SUB 716 / MAPP 240 SUB 713**

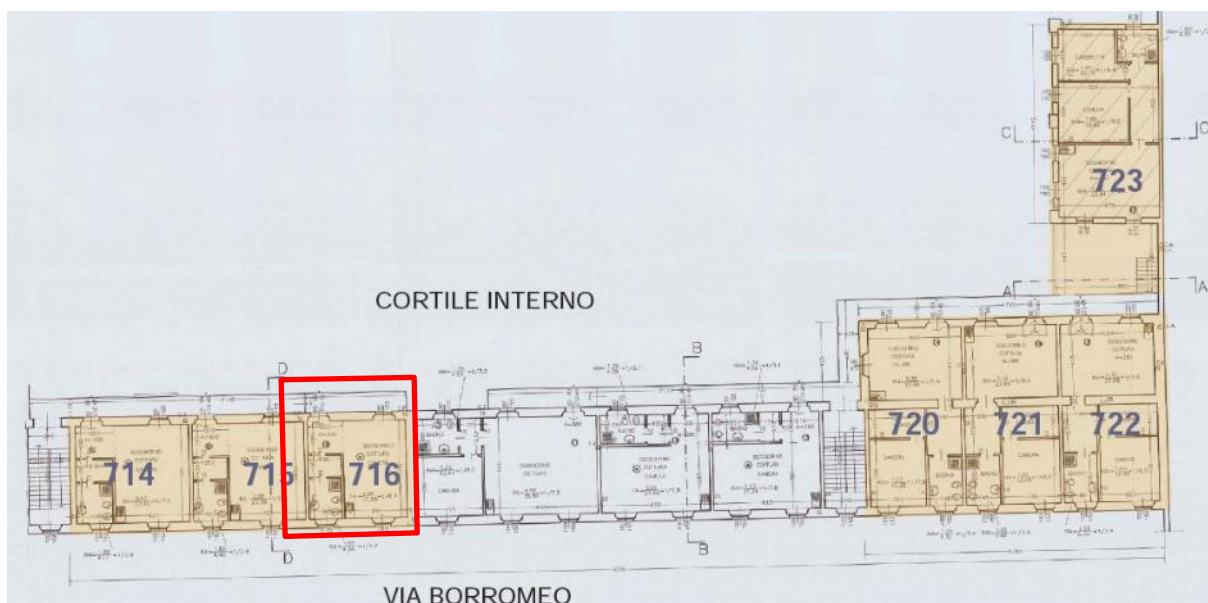
**CORPO A: appartamento sub 716 – piano primo**

**CORPO B: posto auto scoperto sub 713 – piano terra**

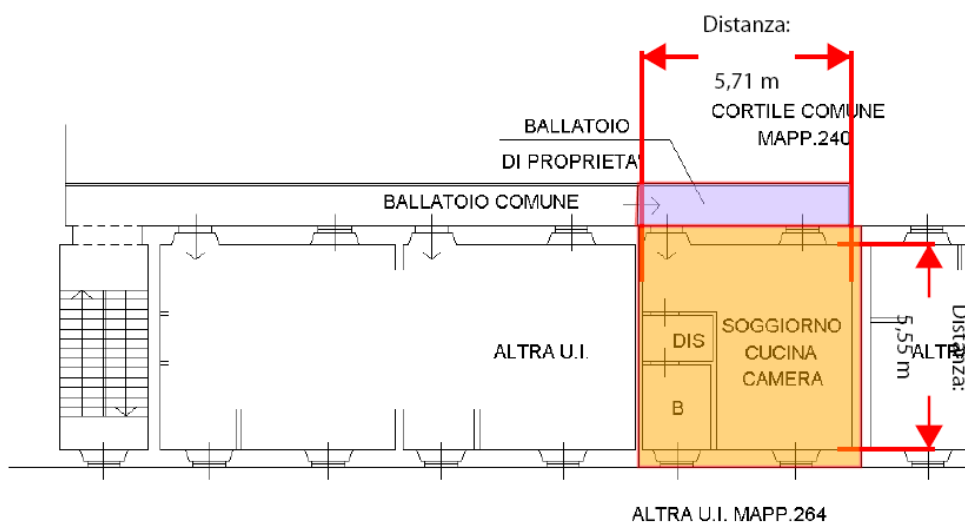
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO PRIMO/ localizzazione unità APPARTAMENTO sub 716**



Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



Appartamento **[A/3]**, posto al P1, con accesso diretto da porzione di ballatoio di proprietà, in fondo al ballatoio comune posto a destra del corpo scala, composto di 1 locale con angolo cottura, disimpegno e bagno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **41**

#### **NOTA**

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

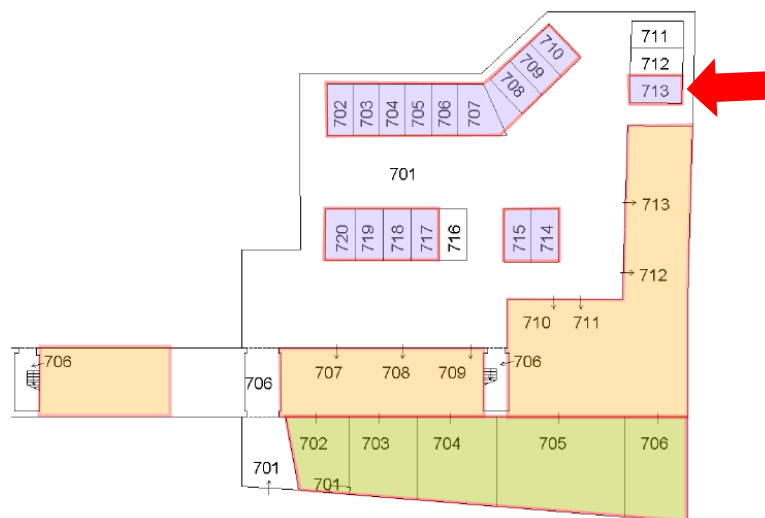
Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano primo
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **716**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 2; Superficie catastale totale: 42 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 40 mq; rendita 191,09; posto al P1
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2008 protocollo n. MI0625658 in atti dal 12/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49111.1/2008)
  - VARIAZIONE del 12/07/2007 protocollo n. MI0654198 in atti dal 12/07/2007 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 53596.1/2007)
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., vuoto su a.u.i., a.u.i. e ballatoio comune

#### **CORPO B**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione POSTO AUTO sub 713**

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **14**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **713**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 14; Superficie catastale: 14 mq; rendita 39,77; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
a.u.i., cortile comune, cortile comune, cortile comune

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale urbano ed extra urbano con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale misto commerciale

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A sud-est il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)

**Collegamenti pubblici (Km):** ingressi svicoli tangenziali e autostradali A50 – A52- A4 - A8 (100 m), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 528

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **occupato senza titolo**.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore all'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/09/2004 al 10/10/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
  - o xxx con sede in xxx
  - CODICE FISCALE xxx
- 3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**  
Immobili in **Rho, via Federico Borromeo 19**

Foglio 34  
Mappale 44  
Subalterni **707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-720-721-722-723**

Foglio 34  
Mappale 240  
Subalterni **702-703-704-705-706-707-708-709-710-713-714-715-717-718-719-720**

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria risulta 1 contratto registrato telematicamente presso U.T. MILANO 6 al n.1630 serie 3t del **02/02/2018** – cfr allegato 3B

### 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: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

**N.B:**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

**per i dettagli relativi agli immobili ricompresi nelle unità negoziali si rimanda alle precisazioni anticipate al punto 'a' descritto in premessa**

**4.2.1 Iscrizioni:**

**1. Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **11/11/2005** ai nn. **167746/44770**  
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 10/11/2005 rep. n. 80455/15717 (notaio in Rho)  
Capitale € xxx  
Tasso interesse annuo 3.2%  
Spese € xxx  
Totale € xxx  
Durata 20 anni  
a favore di  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
contro  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva  
**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

**ELENCO ANNOTAZIONI, COMUNICAZIONI, RETTIFICHE E FORMALITÀ SUCCESSIVE**

**Annotazioni**

- ANNOTAZIONE presentata il 17/04/2007 Servizio di P.I. di MILANO 2 nn **57680/12485**  
Tipo di atto: 0810 - **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

**Comunicazioni**

- Comunicazione n. **4997** del 04/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 18/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 712 Natura: C6**
- Comunicazione n. **7578** del 30/05/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 03/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 711 Natura: C6**

**NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 -11-15 - 35 - 36 - 37 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**

- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di

**xxx**

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**

- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di

**xxx**

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

## **2. Iscrizione di ipoteca giudiziale:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **23/12/2015** ai nn. **129957/23303**

derivante da **atto giudiziario- decreto ingiuntivo** n. rep. 31752 del 13/10/2015 emesso dal Tribunale di Milano

Capitale € xxx

Totale € xxx

a favore di

**xxx** Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

### **4.2.2 Pignoramenti:**

#### **1. Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/10/2016** ai nn. **113090/71707**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 29/07/2016 rep. n. 39239

a favore di

**xxx** Sede xxx- Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva  
**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

#### **NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 -11-15 – 30 – 31 – 32 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**
- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx.** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**
- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx.** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

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

#### **4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

CONFORMITA' edilizia: **verificata/lievemente difforme**

#### **4.3.2 Conformità catastale:**

CONFORMITA' catastale: **verificata/lievemente difforme**

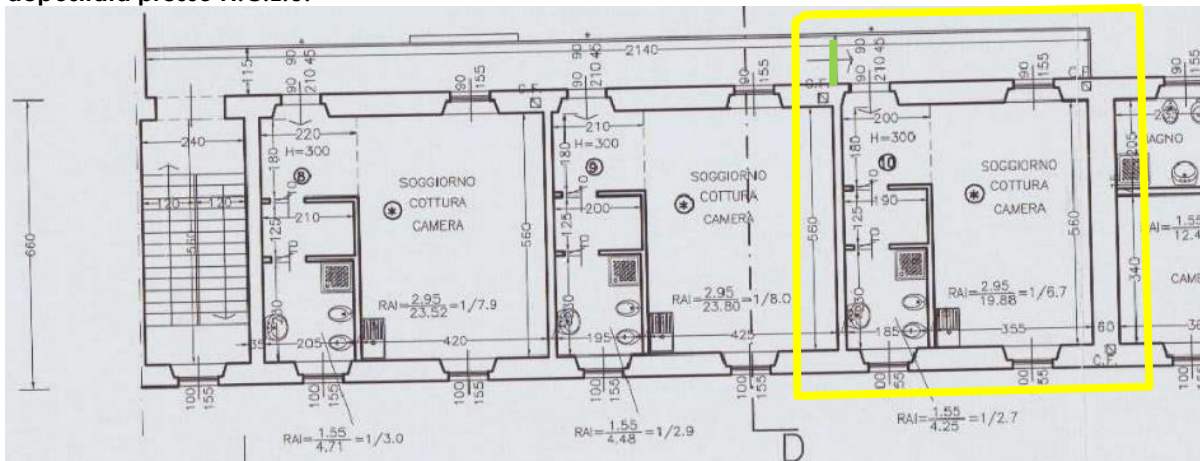
Rispetto a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo **non risulta conforme sotto il profilo edilizio e catastale** la rimozione della delimitazione tra le porzioni comune e privata del ballatoio

Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

### Legenda

Porzioni realizzate in difformità █ Porzioni eliminate in difformità █

**Estratto tavola grafica D.I.A. del 20/12/2004 n C/177/2000 corrispondente a planimetria catastale depositata presso N.C.E.U.**



Per il **ripristino della conformità dello stato dei luoghi** rispetto a quanto dichiarato sotto il profilo edilizio e catastale si quantifica un importo complessivo per opere edili, comprensivo anche di spese tecniche, pari ad **€ 500,00, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per il compendio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risulta costituita un'organizzazione comune di livello condominiale. Allo stato attuale, le spese comuni come l'illuminazione notturna e la minima attività di giardinaggio vengono di buon accordo suddivise tra i vari proprietari.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

### 6.1 Attuali proprietari:

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxxx

con atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/1991 rep. n. 38259 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **22/11/1991** ai nn. **88447/64499**

a favore di

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx** - Sede MILANO (MI)

Codice fiscale xxx

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Unità immobiliari situate in **RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

- Porzioni di terreni di cui al foglio 34 e ai mappali 43-44-45
- Unità immobiliari di cui ai al foglio 34 mappale 44 subalterni 18-19-20-21-25-26-27-28-29-30-31-32 e 36-37

## 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

**xxx - Sede xxx**

Codice fiscale xxx

**Atto anteriore al ventennio**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso l'ufficio tecnico del comune di Rho.

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è antecedente al 1° settembre 1967, nel corso degli anni successivi il compendio è stato oggetto di diversi interventi edilizi di seguito descritti.

### 7.1 Concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia

domanda registrata in data 18/03/1986 al n pg 233

**concessione in sanatoria** rilasciata in data **15/11/1988** al n pg **233**

**certificato di agibilità** rilasciato in data **05/11/1990** al n pg **233**

### trasformazione d'uso da rustico in unità residenziale

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 15 attuale sub **707 + 708** con servi igienici
- Unità immobiliare n 14 attuale sub **709**
- Unità immobiliare n 13 attuale sub **710**
- Unità immobiliare n 12 attuale sub **711** con servi igienici
- Unità immobiliare n 44 attuale sub **714 + 715** con servi igienici
- Unità immobiliare n 43 attuale sub **716**
- Unità immobiliare n 38 attuale sub **720 sud**
- Unità immobiliare n 39 attuale sub **720 nord**
- Unità immobiliare n 36 attuale sub **721 nord** con servi igienici
- Unità immobiliare n 37 attuale sub **721 sud** con servi igienici
- Unità immobiliare n 35 attuale sub **722**

### trasformazione d'uso da fienile a box

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 11 attuale sub **712+713**

### trasformazione d'uso da fienile in unità residenziale

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 34 attuale sub **723** con servi igienici

### 7.2 Sub 712

- **Richiesta concessione edilizia in sanatoria** del **31/03/1995** pratica **CON 542/9**  
Per realizzazione muro in blocchi e n 2 porte finestre
- **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria** del **23/01/2008** pratica **CON 542/94**

### 7.3 Richiesta di P.D.C. del 28/12/2000 n 70394

**Rilascio P.D.C. del 28/10/2003 n C177/2000**

### 7.4 D.I.A. C/177 del 20/12/2004 pratica edilizia **D658/04**

interventi di restauro e risanamento conservativo

### 7.5 Comunicazione ultimazione lavori **20/04/2005 pg 19570**



Al fine di completare l'iter amministrativo procedurale e le opere di completamento eventuali richieste dall'amministrazione comunale si ritiene quindi corretto considerare in via cautelativa la necessità di un esborso economico **complessivo** pari ad **€ 8.000,00** circa, derivante dagli importi evidenziati ai punti 'a' e 'b' che precedono, **fatte salve eventuali diverse determinazioni degli uffici di competenza.**

L'importo così determinato viene in questa sede distribuito per la proporzionale quota di competenza alle varie unità immobiliari oggetto di pignoramento in base alla superficie commerciale relativa di ogni unità.

\*\*\*

Viene quindi definita in **€ 378,03** la quota di spese eventuali attribuibile all'unità immobiliare di cui al **mappale 44 subalterno 716** per la regolarizzazione dell'iter procedurale amministrativo

Alla quota esposta andrà sommato l'importo stimato in **€ 500,00** necessario al ripristino della conformità edilizia e catastale attraverso l'esecuzione della delimitazione tra porzione comune e privata del ballatoio

## Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto di cui ai punti A e B Lotto 010

**CORPO A: appartamento sub 716 – piano primo**

**CORPO B: posto auto scoperto sub 713 – piano terra**

### **CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Appartamento **[A/3]**, posto al P1, con accesso diretto da porzione di ballatoio di proprietà, in fondo al ballatoio comune posto a destra del corpo scala, composto di 1 locale con angolo cottura, disimpegno e bagno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **41**

### **NOTA**

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano primo
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà` per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **716**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 2; Superficie catastale totale: 42 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 40 mq; rendita 191,09; posto al P1



- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2008 protocollo n. MI0625658 in atti dal 12/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49111.1/2008)
  - VARIAZIONE del 12/07/2007 protocollo n. MI0654198 in atti dal 12/07/2007 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 53596.1/2007)
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., vuoto su a.u.i., a.u.i. e ballatoio comune

## CORPO B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **14**

### Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **713**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 14; Superficie catastale: 14 mq; rendita 39,77; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
a.u.i., cortile comune, cortile comune, cortile comune

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Pareti esterne: muratura portante intonacata	Normale
Copertura: a falda con manto in tegole di laterizio	Normale
Cancelli su strada: tondini in ferro verniciato	Normale
Portone: cancello carraio automatizzato	Normale
Scale: alzata e pedata in serizzo	Normale
Pianerottoli comuni: grès porcellanato	Normale

<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Porta di ingresso: a battente in legno blindata	Normale
Serramenti esterni-finestre: a battente in PVC doppio vetro	Normale
Sistemi di oscuramento: persiani in PVC	Normale
inferriate: non presenti	Normale
zanzariere: non presenti	Normale
Serramenti interni-porte: a battente in legno tamburato	Normale
Soglie: serizzo	Normale
Davanzali: serizzo	Normale
Pavimenti: grès porcellanato	Normale
Rivestimenti: ceramica	Normale
Apparecchi sanitari: lavabo, bidet, wc, doccia	Normale
Corpi radianti: termosifoni in ghisa	Normale
Scale interne: struttura in ferro/pedate in legno - non autorizzate	Normale
Struttura tavolati interni: laterizio forato	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale

<b>impianti:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Citofonico: video	Normale
Riscaldamento: autonomo	Normale
Antifurto: non presente	Normale
Condizionamento: non presente	Normale

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:****Criterio di stima**

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima applicata al compendio oggetto di pignoramento si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'b', del quale si richiama di seguito una sintesi.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

**TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 010**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	Appartamento	39,46	1,00	39,46
<b>A</b>	balcone	6,74	0,25	1,69
<b>B</b>	Posto auto	14	0,40	5,60
<b>totale</b>		<b>60,2</b>		<b>46,75</b>

#### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: Il SEMESTRE 2017
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - Il Semestre

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa

**1.500,00 €/mq**

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento con balcone e posto auto scoperto	46,75	1.500,00	€ 70.125,00	€ 70.125,00
<b>Lotto 10</b>			<b>€ 70.125,00</b>	<b>€ 70.125,00</b>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 70.125,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 3.506,25</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7)	<b>-€ 878,03</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2):	<b>-€ 0,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 65.740,72</b>

#### INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

**Libero:** € 65.740,72

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

(esempio piena proprietà 1/1)

**arrotondato: € 66.000,00**

**\*\*Occupato:**

(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto  
dalla pubblicistica tecnica di settore) € 52.800,00

**arrotondato: € 53.000,00**

\*\*pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

\*\*\*

**Giudizio di comoda divisibilità:**

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

\*\*\*

**Beni immobili siti in Rho (MI)  
frazione Pantanedo - Via Federico Borromeo 19  
LOTTO N° 011  
MAPP 44 SUB 720 / MAPP 240 SUB 714**

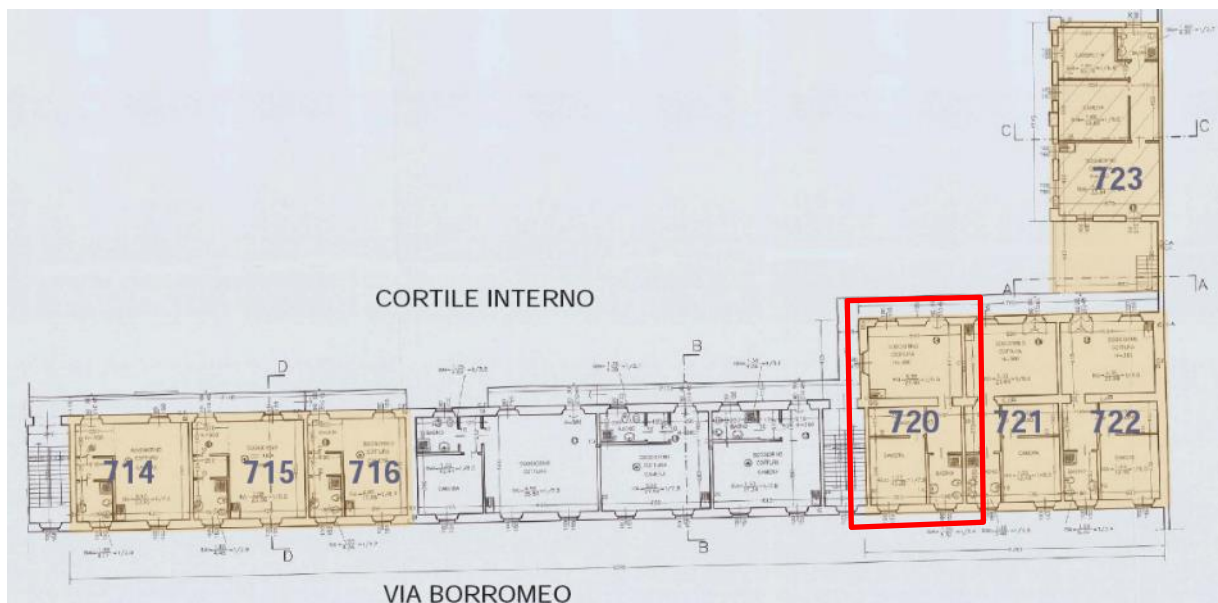
**CORPO A:** appartamento sub 720 – piano primo

**CORPO B:** posto auto scoperto sub 714 – piano terra

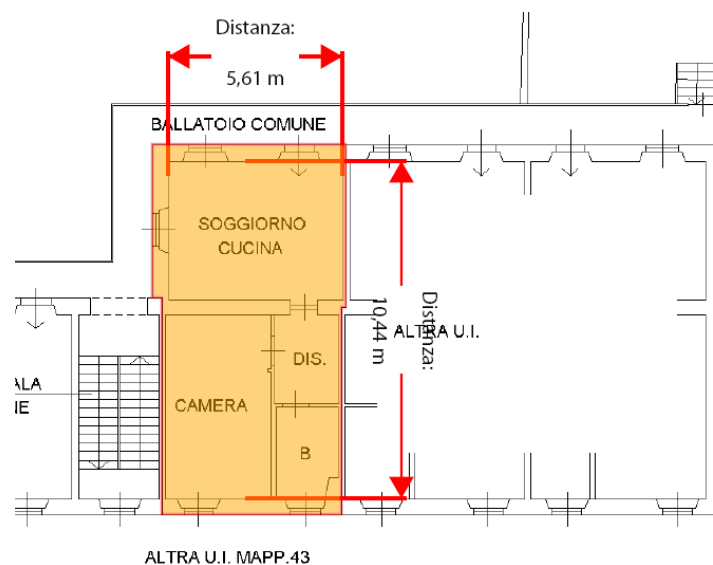
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO PRIMO/ localizzazione unità APPARTAMENTO sub 720**



Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



Appartamento **[A/3]**, posto al P1, con accesso dalla prima porta a destra arrivando da ballatoio comune posto a destra del corpo scala, composto di 2 locali con angolo cottura, disimpegno e bagno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **68**

#### **NOTA**

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

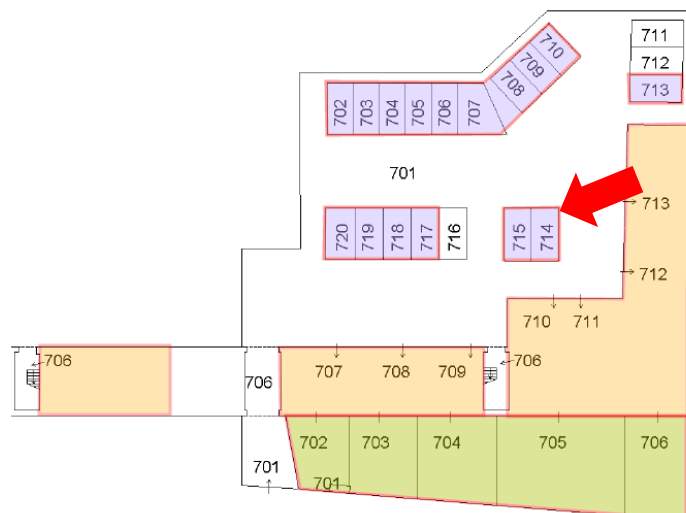
**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano primo
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà` per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **720**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 3; Superficie catastale totale: 63 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 63 mq; rendita 286,63; posto al P1
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**  
ballatoio comune, a.u.i., vuoto su a.u.i., corpo scala comune e ballatoio comune

#### **CORPO B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione POSTO AUTO sub 714**

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **14**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **714**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 14; Superficie catastale: 14 mq; rendita 39,77; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, cortile comune, cortile comune, a.u.i.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale urbano ed extra urbano con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale misto commerciale

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A sud-est il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)

**Collegamenti pubblici (Km):** ingressi svicoli tangenziali e autostradali A50 – A52- A4 - A8 (100 m), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 528

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **occupato senza titolo**.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore all'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/09/2004 al 10/10/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
  - o xxx con sede in xxx
  - CODICE FISCALE xxx
- 3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**  
Immobili in **Rho, via Federico Borromeo 19**

Foglio 34  
Mappale 44  
Subalterni **707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-720-721-722-723**

Foglio 34  
Mappale 240  
Subalterni **702-703-704-705-706-707-708-709-710-713-714-715-717-718-719-720**

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria risulta 1 contratto registrato telematicamente presso U.T. MILANO 6 al n.1630 serie 3t del **02/02/2018** – cfr allegato 3B

### 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: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

**N.B:**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



**per i dettagli relativi agli immobili ricompresi nelle unità negoziali si rimanda alle precisazioni anticipate al punto 'a' descritto in premessa**

**4.2.1 Iscrizioni:**

**1. Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **11/11/2005** ai nn. **167746/44770**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 10/11/2005 rep. n. 80455/15717 (notaio in Rho)

Capitale € xx

Tasso interesse annuo 3.2%

Spese € xxx

Totale € xxx

Durata 20 anni

a favore di

**xxx** - Sede xx

Codice fiscale xx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx.** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

**ELENCO ANNOTAZIONI, COMUNICAZIONI, RETTIFICHE E FORMALITÀ SUCCESSIVE**

**Annotazioni**

- ANNOTAZIONE presentata il 17/04/2007 Servizio di P.I. di MILANO 2 nn **57680/12485**  
Tipo di atto: 0810 - **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

**Comunicazioni**

- Comunicazione n. **4997** del 04/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 18/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 712 Natura: C6**
- Comunicazione n. **7578** del 30/05/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 03/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 711 Natura: C6**

**NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 -11-15 - 35 - 36 - 37 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**

2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di

**xxx**

contro

**xxx** - Sede xx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**

3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di

**xxx**

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

## **2. Iscrizione di ipoteca giudiziale:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **23/12/2015** ai nn. **129957/23303**

derivante da **atto giudiziario- decreto ingiuntivo** n. rep. 31752 del 13/10/2015 emesso dal Tribunale di Milano

Capitale € xxx

Totale € xxx

a favore di

**xxx** Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

### **4.2.2 Pignoramenti:**

#### **1. Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/10/2016** ai nn. **113090/71707**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 29/07/2016 rep. n. 39239

a favore di

**xxx**. Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva  
**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

#### **NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 - 11 - 15 - 30 - 31 - 32 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
**XXX**  
contro  
**xx.** - Sede xx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**
- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di  
**XXX**  
contro  
**xx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**
- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di  
**XXX**  
contro  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

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

#### **4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

CONFORMITA' edilizia: **verificata/lievemente difforme**

#### **4.3.2 Conformità catastale:**

CONFORMITA' catastale: **verificata/lievemente difforme**

Rispetto a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo **non risultano conformi sotto il profilo edilizio e catastale** le modifiche operate per la realizzazione di 1 vano aggiuntivo nel locale soggiorno.

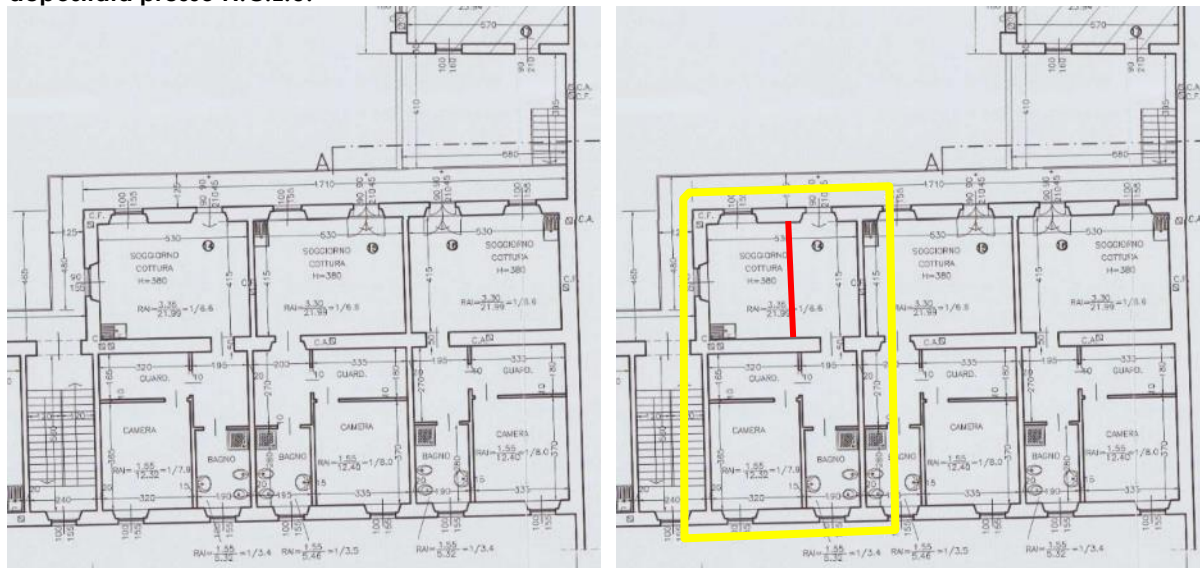
Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

### Legenda

Porzioni realizzate in difformità

Porzioni eliminate in difformità

**Estratto tavola grafica D.I.A. del 20/12/2004 n C/177/2000 corrispondente a planimetria catastale depositata presso N.C.E.U.**



Per il **ripristino della conformità dello stato dei luoghi** rispetto a quanto dichiarato sotto il profilo edilizio e catastale si quantifica un importo complessivo per opere edili, comprensivo anche di spese tecniche, pari ad **€ 1.500,00, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per il compendio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risulta costituita un'organizzazione comune di livello condominiale. Allo stato attuale, le spese comuni come l'illuminazione notturna e la minima attività di giardinaggio vengono di buon accordo suddivise tra i vari proprietari.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

### 6.1 Attuali proprietari:

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

con atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/1991 rep. n. 38259 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **22/11/1991** ai nn. **88447/64499**

a favore di

**xxx.** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

contro  
**xxx**- Sede xx  
Codice fiscale xxx  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Unità immobiliari situate in **RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

- Porzioni di terreni di cui al foglio 34 e ai mappali 43-44-45
- Unità immobiliari di cui ai al foglio 34 mappale 44 subalterni 18-19-20-21-25-26-27-28-29-30-31-32 e 36-37

## **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

**xxx - Sede xxx**

Codice fiscale xxx

**Atto anteriore al ventennio**

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso l'ufficio tecnico del comune di Rho.

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è antecedente al 1° settembre 1967, nel corso degli anni successivi il compendio è stato oggetto di diversi interventi edilizi di seguito descritti.

### **7.1 Concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia**

domanda registrata in data 18/03/1986 al n pg 233

**concessione in sanatoria** rilasciata in data **15/11/1988** al n pg **233**

**certificato di agibilità** rilasciato in data **05/11/1990** al n pg **233**

### **trasformazione d'uso da rustico in unità residenziale**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 15 attuale sub **707 + 708** con servi igienici
- Unità immobiliare n 14 attuale sub **709**
- Unità immobiliare n 13 attuale sub **710**
- Unità immobiliare n 12 attuale sub **711** con servi igienici
- Unità immobiliare n 44 attuale sub **714 + 715** con servi igienici
- Unità immobiliare n 43 attuale sub **716**
- Unità immobiliare n 38 attuale sub **720 sud**
- Unità immobiliare n 39 attuale sub **720 nord**
- Unità immobiliare n 36 attuale sub **721 nord** con servi igienici
- Unità immobiliare n 37 attuale sub **721 sud** con servi igienici
- Unità immobiliare n 35 attuale sub **722**

### **trasformazione d'uso da fienile a box**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 11 attuale sub **712+713**

### **trasformazione d'uso da fienile in unità residenziale**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 34 attuale sub **723** con servi igienici

### **7.2 Sub 712**

- **Richiesta concessione edilizia in sanatoria** del **31/03/1995** pratica **CON 542/9**  
Per realizzazione muro in blocchi e n 2 porte finestre
- **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria** del **23/01/2008** pratica **CON 542/94**

### **7.3 Richiesta di P.D.C. del 28/12/2000 n 70394**

**Rilascio P.D.C. del 28/10/2003 n C177/2000**

- 7.4 D.I.A. C/177 del 20/12/2004** pratica edilizia **D658/04**  
interventi di restauro e risanamento conservativo
- 7.5 Comunicazione ultimazione lavori 20/04/2005 pg 19570**
- 7.6 Richiesta rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426**  
a seguito di integrazione documentale
- 7.7 Richiesta integrazione/completamento documentale del 24/08/2005 pg 42057 da parte del Comune di Rho**  
A seguito di richiesta di rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426 Documentazione richiesta in base alle prescrizioni contenute del titolo abilitativo PDC del 28/10/2003 n C177/2000 ai punti 17,18,19,20

17.il rilascio di agibilità del complesso immobiliare è subordinato all'allacciamento del medesimo alla rete fognaria comunale;

18.siano collaudati in opera i requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 02/12/1997 e s.m.i., nonché verificati i limiti di immissione e differenziali fissati da D.P.C.M. 14/11/1997 e dal piano di azionamento acustico comunale;

19.siano previsti i dispositivi di aerazione di cui all'art. 3.4.22. R.L.I. negli alloggi a singolo affaccio privi del doppio riscontro d'aria;

20.sia rispettato il divieto di installazione di apparecchiature a fiamma libera nei monolocali (art. 3.4.46. b R.L.I.);

**7.8 Richiesta integrazione/completamento documentale del 14/10/2005 pg 51522 da parte del Comune di Rho**

A seguito di integrazione documentale del 20/09/2005 pg 46119 viene sospeso il rilascio certificato di agibilità per aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere

*OGGETTO: Richiesta di rilascio Certificato di agibilità per il fabbricato sito in Via Borromeo Federico n. 19, su immobile identificato catastalmente al NCT/NCEU mappale 44 foglio n. 34.*

RICH.: [REDACTED]  
PRAT.: C177/2000

*Si prende atto della documentazione integrativa del 20/09/2005 prot. 46119. In merito all'istanza circa gli aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere, si precisa che sulla medesima occorre acquisire parere della locale A.S.L. per le successive valutazioni di competenza di questa Amministrazione Comunale. Il procedimento in oggetto, relativo alla domanda di agibilità è pertanto sospeso sino ad avvenuto esito favorevole della predetta istanza.*

Al fine di completare l'iter procedurale per **l'ottenimento del certificato di abitabilità** richiesto in data 02/08/2005 al n 39426 e sospeso dal Comune di Rho a seguito **delle comunicazioni emesse nelle date 24/08/2005 e 14/10/2005**, descritte ai punti 7.7 e 7.8 che precedono, si evidenzia quanto segue:

- a) Da segnalazione pervenuta alla scrivente da parte del rappresentante legale della società esecutata risulterebbe che le opere a completamento dell'allacciamento fognario del fabbricato alla rete comunale siano state eseguite nel mese di luglio 2017. L'informazione è stata confermata dalla ditta esecutrice con invio della ripartizione delle spese e del corrispettivo versato al CAP nel mese di luglio 2017 per conto delle varie proprietà committenti.  
Da comunicazione inviata alla scrivente da parte della ditta esecutrice ammonterebbe a circa **€ 4.000,00** la quota totale attribuibile alle unità oggetto di pignoramento.

**Si precisa che presso la pubblica amministrazione nulla è stato rinvenuto in merito alle lavorazioni appena sopra descritte.**

- b) In merito agli ulteriori adempimenti descritti ai punti 18 – 19 – 20 del paragrafo 7.7 che precede si considera in via cautelativa la necessità di un ulteriore esborso totale pari ad **€ 4.000,00**

Al fine di completare l'iter amministrativo procedurale e le opere di completamento eventuali richieste dall'amministrazione comunale si ritiene quindi corretto considerare in via cautelativa la necessità di un esborso economico **complessivo** pari ad **€ 8.000,00** circa, derivante dagli importi evidenziati ai punti 'a' e 'b' che precedono, **fatte salve eventuali diverse determinazioni degli uffici di competenza.**

L'importo così determinato viene in questa sede distribuito per la proporzionale quota di competenza alle varie unità immobiliari oggetto di pignoramento in base alla superficie commerciale relativa di ogni unità.

\*\*\*

Viene quindi definita in **€ 654,61** la quota di spese eventuali attribuibile all'unità immobiliare di cui al **mappale 44 subalterno 720** per la regolarizzazione dell'iter procedurale amministrativo

Alla quota esposta andrà sommato l'importo stimato in **€ 1.500,00** necessario al ripristino della conformità edilizia e catastale attraverso la rimozione delle opere eseguite in assenza di titolo autorizzativo, come descritto al paragrafo 4.3 che precede

## Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto di cui ai punti A e B Lotto 011

**CORPO A: appartamento sub 720 – piano primo**

**CORPO B: posto auto scoperto sub 714 – piano terra**

### **CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Appartamento **[A/3]**, posto al P1, con accesso dalla prima porta a destra arrivando da ballatoio comune posto a destra del corpo scala, composto di 2 locali con angolo cottura, disimpegno e bagno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **68**

### **NOTA**

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano primo
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **720**;

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 3; Superficie catastale totale: 63 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 63 mq; rendita 286,63; posto al P1
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**  
ballatoio comune, a.u.i., vuoto su a.u.i., corpo scala comune e ballatoio comune

## CORPO B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **14**

### Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **714**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 14; Superficie catastale: 14 mq; rendita 39,77; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, cortile comune, cortile comune, a.u.i.



**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Pareti esterne: muratura portante intonacata	Normale
Copertura: a falda con manto in tegole di laterizio	Normale
Cancelli su strada: tondini in ferro verniciato	Normale
Portone: cancello carraio automatizzato	Normale
Scale: alzata e pedata in serizzo	Normale
Pianerottoli comuni: grès porcellanato	Normale

<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Porta di ingresso: a battente in legno blindata	Normale
Serramenti esterni-finestre: a battente in PVC doppio vetro	Normale
Sistemi di oscuramento: persiani in PVC	Normale
inferriate: non presenti	Normale
zanzariere: non presenti	Normale
Serramenti interni-porte: a battente in legno tamburato	Normale
Soglie: serizzo	Normale
Davanzali: serizzo	Normale
Pavimenti: grès porcellanato	Normale
Rivestimenti: ceramica	Normale
Apparecchi sanitari: lavabo, bidet, wc, doccia	Normale
Corpi radianti: termosifoni in ghisa	Normale
Scale interne: struttura in ferro/pedate in legno - non autorizzate	Normale
Struttura tavolati interni: laterizio forato	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale

<b>impianti:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Citofonico: video	Normale
Riscaldamento: autonomo	Normale
Antifurto: non presente	Normale
Condizionamento: non presente	Normale

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:****Criterio di stima**

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima applicata al compendio oggetto di pignoramento si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'b', del quale si richiama di seguito una sintesi.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

<b>TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 011</b>				
<b>corpo</b>	<b>destinazione</b>	<b>superficie esterna lorda SEL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>rapporti mercantili</b>	<b>sup. commerciale lorda (m<sup>2</sup>)</b>
<b>A</b>	Appartamento	68,33	1,00	68,33
<b>B</b>	Posto auto	14	0,40	5,60
<b>totale</b>		<b>82,33</b>		<b>73,93</b>

#### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: Il SEMESTRE 2017
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - Il Semestre

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa

**1.500,00 €/mq**

<b>VALUTAZIONE BENI</b>				
<b>descrizione</b>	<b>sup. comm. lorda (m<sup>2</sup>)</b>	<b>prezzo medio unitario di mercato (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>valore di mercato intero 1/1 €</b>	<b>valore di mercato di diritto e quota €</b>
Appartamento con posto auto scoperto	73,93	1.500,00	€ 110.895,00	€ 110.895,00
<b>Lotto 11</b>			<b>€ 110.895,00</b>	<b>€ 110.895,00</b>

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</b>	
<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 110.895,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 5.544,75</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7)	<b>-€ 2.154,61</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2):	<b>-€ 0,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 103.195,64</b>

**INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA**

	<b>Libero:</b>	€ 103.195,64
	<i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	
	<b>arrotondato:</b>	<b>€ 103.000,00</b>
	<b>**Occupato:</b>	
<i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>		€ 82.400,00
	<b>arrotondato:</b>	<b>€ 82.000,00</b>

\*\*pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

\*\*\*

**Giudizio di comoda divisibilità:**

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

\*\*\*

**Beni immobili siti in Rho (MI)**  
**frazione Pantanedo - Via Federico Borromeo 19**  
**LOTTO N° 012**  
**MAPP 44 SUB 721 / MAPP 240 SUB 715**

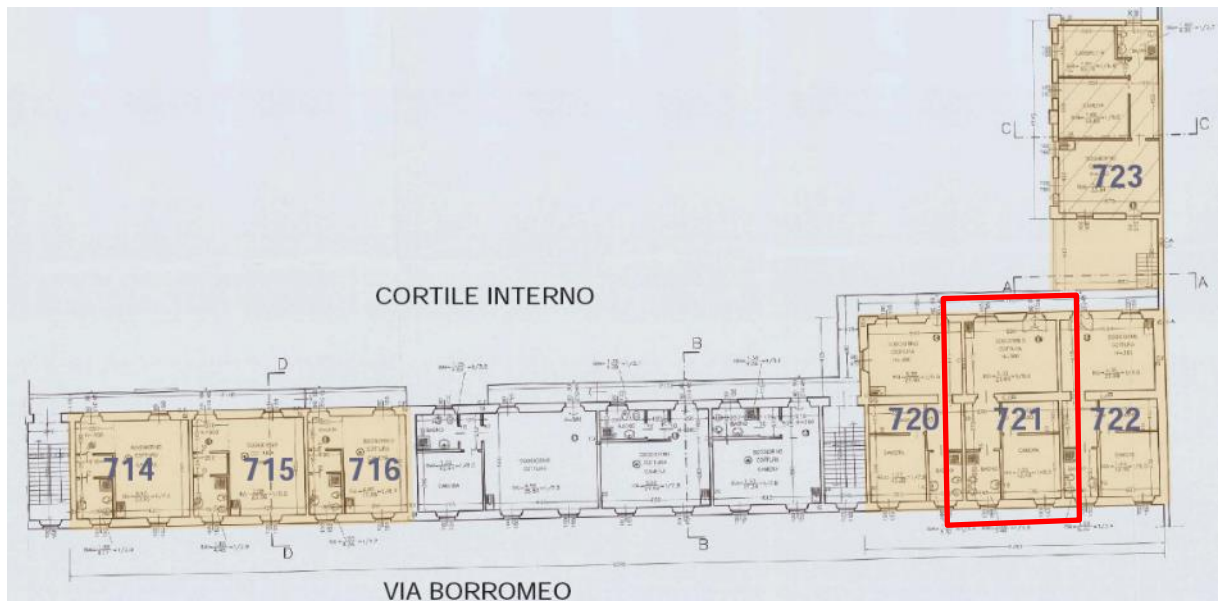
**CORPO A: appartamento sub 721 – piano primo**

**CORPO B: posto auto scoperto sub 715 – piano terra**

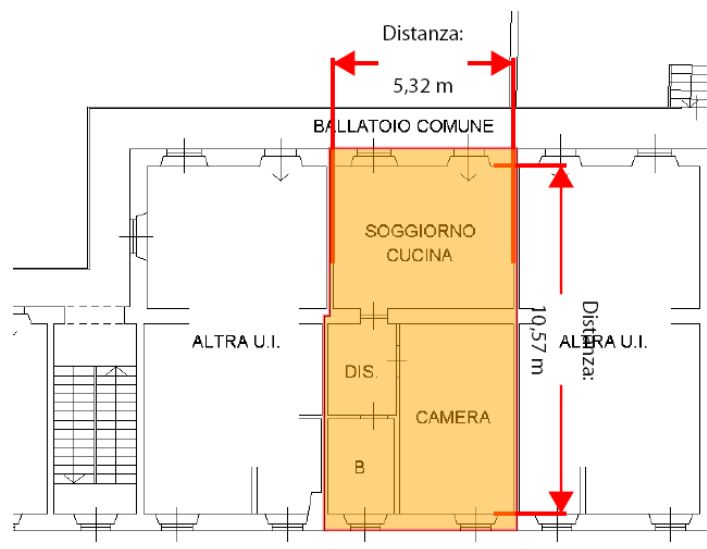
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO PRIMO/ localizzazione unità APPARTAMENTO sub 721**



Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



Appartamento **[A/3]**, posto al P1, con accesso dalla seconda porta a destra arrivando da ballatoio comune posto a destra del corpo scala, composto di 2 locali con angolo cottura, disimpegno e bagno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **63**

#### NOTA

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

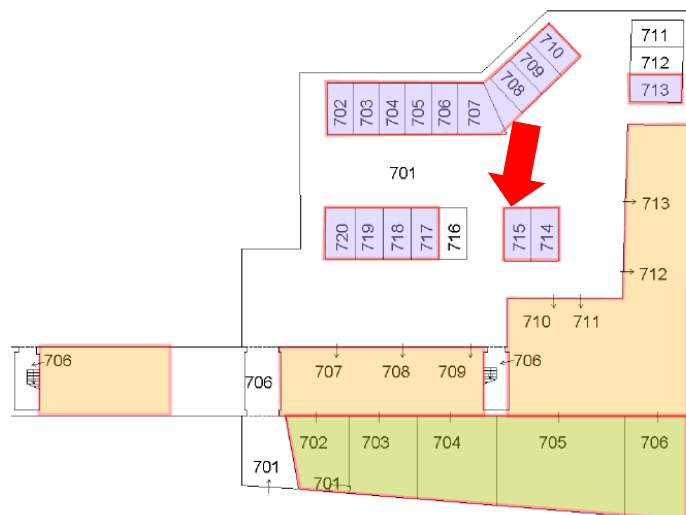
**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano primo
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **721**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 3; Superficie catastale totale: 63 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 63 mq; rendita 286,63; posto al P1
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**  
ballatoio comune, a.u.i., vuoto su a.u.i., a.u.i.

#### CORPO B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione POSTO AUTO sub 715**

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **13**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **715**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 13; Superficie catastale: 13 mq; rendita 36,93; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, cortile comune

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale urbano ed extra urbano con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale misto commerciale

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A sud-est il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)

**Collegamenti pubblici (Km):** ingressi svicoli tangenziali e autostradali A50 – A52- A4 - A8 (100 m), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 528

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **occupato senza titolo**.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore all'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/09/2004 al 10/10/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
  - o xxx con sede in xxxx
  - CODICE FISCALE xxx
- 3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**  
Immobili in **Rho, via Federico Borromeo 19**

Foglio 34  
Mappale 44  
Subalterni **707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-720-721-722-723**

Foglio 34  
Mappale 240  
Subalterni **702-703-704-705-706-707-708-709-710-713-714-715-717-718-719-720**

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria risulta 1 contratto registrato telematicamente presso U.T. MILANO 6 al n.1630 serie 3t del **02/02/2018** – cfr allegato 3B

### 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: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

**N.B:**

**per i dettagli relativi agli immobili ricompresi nelle unità negoziali si rimanda alle precisazioni anticipate al punto 'a' descritto in premessa**

**4.2.1 Iscrizioni:**

**1. Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **11/11/2005** ai nn. **167746/44770**  
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott.ssa Maria  
Gentile in data 10/11/2005 rep. n. 80455/15717 (notaio in Rho)

Capitale € xxx

Tasso interesse annuo 3.2%

Spese € xxx

Totale € xxx

Durata 20 anni

a favore di

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

**ELENCO ANNOTAZIONI, COMUNICAZIONI, RETTIFICHE E FORMALITÀ SUCCESSIVE**

**Annotazioni**

- ANNOTAZIONE presentata il 17/04/2007 Servizio di P.I. di MILANO 2 nn **57680/12485**  
Tipo di atto: 0810 - **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

**Comunicazioni**

- Comunicazione n. **4997** del 04/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione  
avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 18/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL  
7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 712 Natura: C6**
- Comunicazione n. **7578** del 30/05/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione  
avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 03/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL  
7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 711 Natura: C6**

**NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 -11-15 - 35 - 36 - 37 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati**  
in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n.  
84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx** - Sede xxx



XXX  
contro  
XXX

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**

2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**

a favore di

**XXX**

contro

**XXX** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**

3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**

a favore di

**XXXX**

contro

**XXX** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

## **2. Iscrizione di ipoteca giudiziale:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **23/12/2015** ai nn. **129957/23303**

derivante da **atto giudiziario- decreto ingiuntivo** n. rep. 31752 del 13/10/2015 emesso dal Tribunale di Milano

Capitale € xxx

Totale € xxx

a favore di

**XXX** Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**XXX** - Sede xxxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

### **4.2.2 Pignoramenti:**

#### **1. Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/10/2016** ai nn. **113090/71707**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 29/07/2016 rep. n. 39239

a favore di

**XXX** Sede xxx Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**XXX** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva  
**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

**NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 -11-15 – 30 – 31 – 32 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**
- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**
- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

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

**4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

CONFORMITA' edilizia: **verificata/ conforme**

**4.3.2 Conformità catastale:**

CONFORMITA' catastale: **verificata/lievemente difforme**

Rispetto a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo **non risulta conforme la planimetria catastale** in quanto **non aggiornata** rispetto all'ultima pratica edilizia presentata e allo stato dei luoghi, coerente invece con quanto depositato nel fascicolo edilizio

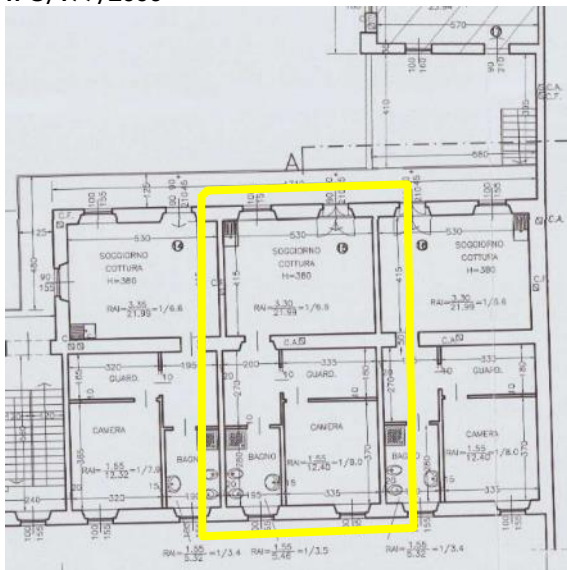
Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

### Legenda

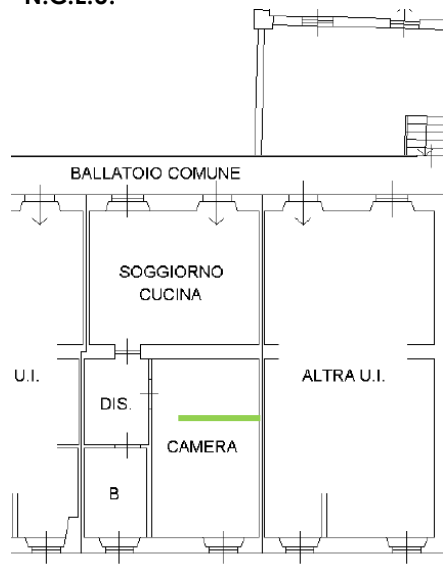
Porzioni realizzate in difformità █

Porzioni eliminate in difformità █

**Estratto tavola grafica D.I.A. del 20/12/2004  
n C/177/2000**



**planimetria catastale depositata presso  
N.C.E.U.**



Per l'adeguamento documentale sotto il profilo catastale rispetto a quanto dichiarato nei documenti edilizi e allo stato dei luoghi si quantifica un importo complessivo comprensivo anche di spese tecniche, pari ad **€ 1.500,00**, **salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per il compendio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risulta costituita un'organizzazione comune di livello condominiale. Allo stato attuale, le spese comuni come l'illuminazione notturna e la minima attività di giardinaggio vengono di buon accordo suddivise tra i vari proprietari.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

### 6.1 Attuali proprietari:

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

con atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/1991 rep. n. 38259 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **22/11/1991** ai nn. **88447/64499**

a favore di

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Unità immobiliari situate in **RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

- Porzioni di terreni di cui al foglio 34 e ai mappali 43-44-45
- Unità immobiliari di cui ai al foglio 34 mappale 44 subalterni 18-19-20-21-25-26-27-28-29-30-31-32 e 36-37

## **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

**xxx - Sede xxx**

Codice fiscale xxx

**Atto anteriore al ventennio**

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso l'ufficio tecnico del comune di Rho.

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è antecedente al 1° settembre 1967, nel corso degli anni successivi il compendio è stato oggetto di diversi interventi edilizi di seguito descritti.

### **7.1 Concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia**

domanda registrata in data 18/03/1986 al n pg 233

**concessione in sanatoria** rilasciata in data **15/11/1988** al n pg **233**

**certificato di agibilità** rilasciato in data **05/11/1990** al n pg **233**

### **trasformazione d'uso da rustico in unità residenziale**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 15 attuale sub **707 + 708** con servi igienici
- Unità immobiliare n 14 attuale sub **709**
- Unità immobiliare n 13 attuale sub **710**
- Unità immobiliare n 12 attuale sub **711** con servi igienici
- Unità immobiliare n 44 attuale sub **714 + 715** con servi igienici
- Unità immobiliare n 43 attuale sub **716**
- Unità immobiliare n 38 attuale sub **720 sud**
- Unità immobiliare n 39 attuale sub **720 nord**
- Unità immobiliare n 36 attuale sub **721 nord** con servi igienici
- Unità immobiliare n 37 attuale sub **721 sud** con servi igienici
- Unità immobiliare n 35 attuale sub **722**

### **trasformazione d'uso da fienile a box**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 11 attuale sub **712+713**

### **trasformazione d'uso da fienile in unità residenziale**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 34 attuale sub **723** con servi igienici

### **7.2 Sub 712**

- **Richiesta concessione edilizia in sanatoria** del **31/03/1995** pratica **CON 542/9**  
Per realizzazione muro in blocchi e n 2 porte finestre
- **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria** del **23/01/2008** pratica **CON 542/94**

### **7.3 Richiesta di P.D.C. del 28/12/2000 n 70394**

**Rilascio P.D.C. del 28/10/2003 n C177/2000**

**7.4 D.I.A. C/177 del 20/12/2004 pratica edilizia D658/04**

interventi di restauro e risanamento conservativo

**7.5 Comunicazione ultimazione lavori 20/04/2005 pg 19570**

**7.6 Richiesta rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426**

a seguito di integrazione documentale

**7.7 Richiesta integrazione/completamento documentale del 24/08/2005 pg 42057 da parte del Comune di Rho**

A seguito di richiesta di rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426 Documentazione richiesta in base alle prescrizioni contenute del titolo abilitativo PDC del 28/10/2003 n C177/2000 ai punti 17,18,19,20

17.il rilascio di agibilità del complesso immobiliare è subordinato all'allacciamento del medesimo alla rete fognaria comunale;

18.siano collaudati in opera i requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 02/12/1997 e s.m.i., nonché verificati i limiti di immissione e differenziali fissati da D.P.C.M. 14/11/1997 e dal piano di azionamento acustico comunale;

19.siano previsti i dispositivi di aerazione di cui all'art. 3.4.22. R.L.I. negli alloggi a singolo affaccio privi del doppio riscontro d'aria;

20.sia rispettato il divieto di installazione di apparecchiature a fiamma libera nei monolocali (art. 3.4.46. b R.L.I.);

**7.8 Richiesta integrazione/completamento documentale del 14/10/2005 pg 51522 da parte del Comune di Rho**

A seguito di integrazione documentale del 20/09/2005 pg 46119 viene sospeso il rilascio certificato di agibilità per aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere

*OGGETTO: Richiesta di rilascio Certificato di agibilità per il fabbricato sito in Via Borromeo Federico n. 19, su immobile identificato catastalmente al NCT/NCEU mappale 44 foglio n. 34.*

RICH. [REDACTED]

PRAT.: C177/2000

*Si prende atto della documentazione integrativa del 20/09/2005 prot. 46119. In merito all'istanza circa gli aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere, si precisa che sulla medesima occorre acquisire parere della locale A.S.L. per le successive valutazioni di competenza di questa Amministrazione Comunale. Il procedimento in oggetto, relativo alla domanda di agibilità è pertanto sospeso sino ad avvenuto esito favorevole della predetta istanza.*

Al fine di completare l'iter procedurale per l'**ottenimento del certificato di abitabilità** richiesto in data 02/08/2005 al n 39426 e sospeso dal Comune di Rho a seguito **delle comunicazioni emesse nelle date 24/08/2005 e 14/10/2005**, descritte ai punti 7.7 e 7.8 che precedono, si evidenzia quanto segue:

- c) Da segnalazione pervenuta alla scrivente da parte del rappresentante legale della società esecutata risulterebbe che le opere a completamento dell'allacciamento fognario del fabbricato alla rete comunale siano state eseguite nel mese di luglio 2017. L'informazione è stata confermata dalla ditta esecutrice con invio della ripartizione delle spese e del corrispettivo versato al CAP nel mese di luglio 2017 per conto delle varie proprietà committenti.

Da comunicazione inviata alla scrivente da parte della ditta esecutrice ammonterebbe a circa **€ 4.000,00** la quota totale attribuibile alle unità oggetto di pignoramento.

**Si precisa che presso la pubblica amministrazione nulla è stato rinvenuto in merito alle lavorazioni appena sopra descritte.**

- d) In merito agli ulteriori adempimenti descritti ai punti 18 – 19 – 20 del paragrafo 7.7 che precede si considera in via cautelativa la necessità di un ulteriore esborso totale pari ad **€ 4.000,00**

Al fine di completare l'iter amministrativo procedurale e le opere di completamento eventuali richieste dall'amministrazione comunale si ritiene quindi corretto considerare in via cautelativa la necessità di un esborso economico **complessivo** pari ad **€ 8.000,00** circa, derivante dagli importi evidenziati ai punti 'a' e 'b' che precedono, **fatte salve eventuali diverse determinazioni degli uffici di competenza.**

L'importo così determinato viene in questa sede distribuito per la proporzionale quota di competenza alle varie unità immobiliari oggetto di pignoramento in base alla superficie commerciale relativa di ogni unità.

**\*\*\***

Viene quindi definita in **€ 604,60** la quota di spese eventuali attribuibile all'unità immobiliare di cui al **mappale 44 subalterno 721** per la regolarizzazione dell'iter procedurale amministrativo

Alla quota esposta andrà sommato l'importo stimato in **€ 1.500,00** necessario per l'aggiornamento della planimetria catastale conformemente allo stato dei luoghi rilevato e dichiarato presso la P.A. nelle pratiche edilizie visionate

## Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto di cui ai punti A e B Lotto 012

**CORPO A: appartamento sub 721 – piano primo**

**CORPO B: posto auto scoperto sub 715 – piano terra**

### **CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Appartamento **[A/3]**, posto al P1, con accesso dalla seconda porta a destra arrivando da ballatoio comune posto a destra del corpo scala, composto di 2 locali con angolo cottura, disimpegno e bagno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **63**

### **NOTA**

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano primo
- **intestatari**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

- **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **721**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 3; Superficie catastale totale: 63 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 63 mq; rendita 286,63; posto al P1
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**  
ballatoio comune, a.u.i., vuoto su a.u.i., a.u.i.

**CORPO B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **13**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **715**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 13; Superficie catastale: 13 mq; rendita 36,93; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, cortile comune

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Pareti esterne: muratura portante intonacata	Normale
Copertura: a falda con manto in tegole di laterizio	Normale
Cancelli su strada: tondini in ferro verniciato	Normale
Portone: cancello carraio automatizzato	Normale

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Scale:alzata e pedata in serizzo	Normale
Pianerotoli comuni: grès porcellanato	Normale
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Porta di ingresso: a battente in legno blindata	Normale
Serramenti esterni-finestre: a battente in PVC doppio vetro	Normale
Sistemi di oscuramento: persiani in PVC	Normale
inferriate: non presenti	Normale
zanzariere: non presenti	Normale
Serramenti interni-porte: a battente in legno tamburato	Normale
Soglie: serizzo	Normale
Davanzali: serizzo	Normale
Pavimenti: grès porcellanato	Normale
Rivestimenti: ceramica	Normale
Apparecchi sanitari: lavabo, bidet, wc, doccia	Normale
Corpi radianti: termosifoni in ghisa	Normale
Scale interne: struttura in ferro/pedate in legno - non autorizzate	Normale
Struttura tavolati interni: laterizio forato	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale
<b>impianti:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Citofonico: video	Normale
Riscaldamento: autonomo	Normale
Antifurto: non presente	Normale
Condizionamento: non presente	Normale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### Criterio di stima

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima applicata al compendio oggetto di pignoramento si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'b', del quale si richiama di seguito una sintesi.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)



<b>TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 012</b>				
<b>corpo</b>	<b>destinazione</b>	<b>superficie esterna lorda SEL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>rapporti mercantili</b>	<b>sup. commerciale lorda (m<sup>2</sup>)</b>
<b>A</b>	Appartamento	63,11	1,00	63,11
<b>B</b>	Posto auto	13	0,40	5,20
<b>totale</b>		<b>76,11</b>		<b>68,31</b>

**Fonti di informazioni**

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: Il SEMESTRE 2017
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - Il Semestre

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa

**1.500,00 €/mq**

<b>VALUTAZIONE BENI</b>				
<b>descrizione</b>	<b>sup. comm. lorda (m<sup>2</sup>)</b>	<b>prezzo medio unitario di mercato (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>valore di mercato intero 1/1 €</b>	<b>valore di mercato di diritto e quota €</b>
Appartamento con posto auto scoperto	68,31	1.500,00	€ 102.465,00	€ 102.465,00
<b>Lotto 12</b>			<b>€ 102.465,00</b>	<b>€ 102.465,00</b>

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</b>	
<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 102.465,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 5.123,25</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7)	<b>-€ 2.104,60</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2):	<b>-€ 0,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 95.237,15</b>

**INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA**

	<b>Libero:</b>	€ 95.237,15
	<i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	
	<b>arrotondato:</b>	<b>€ 95.000,00</b>
	<b>**Occupato:</b>	
<i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>		€ 76.000,00
	<b>arrotondato:</b>	<b>€ 76.000,00</b>

\*\*pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

\*\*\*

**Giudizio di comoda divisibilità:**

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

\*\*\*

**Beni immobili siti in Rho (MI)**  
**frazione Pantanedo - Via Federico Borromeo 19**  
**LOTTO N° 013**  
**MAPP 44 SUB 722 / MAPP 240 SUB 717**

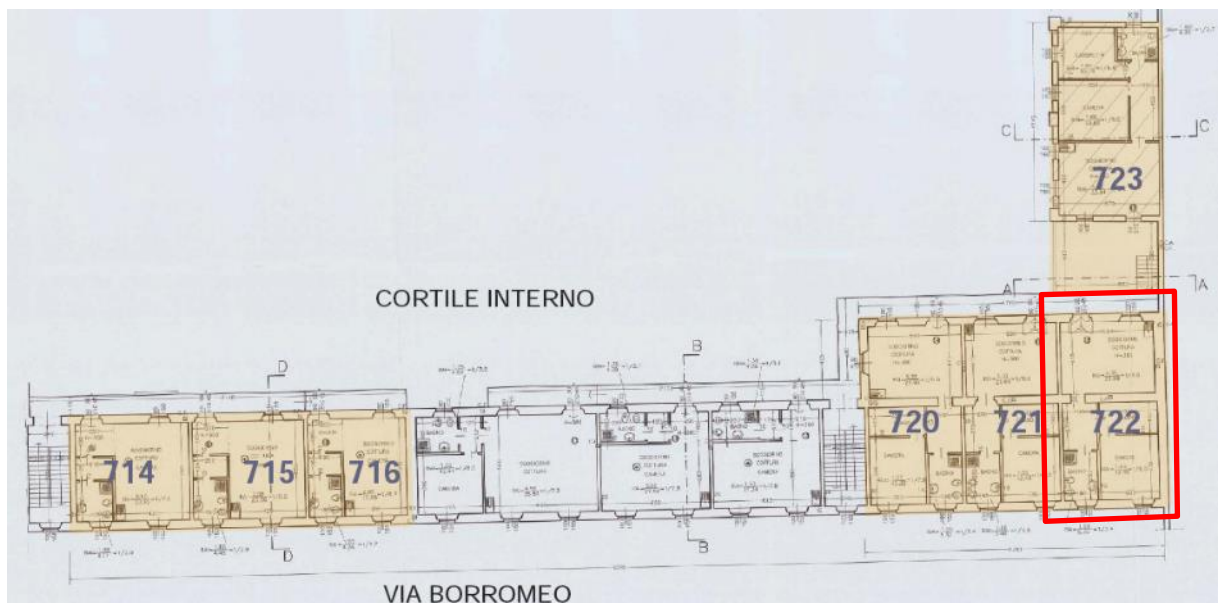
**CORPO A: appartamento sub 722 – piano primo**

**CORPO B: posto auto scoperto sub 717 – piano terra**

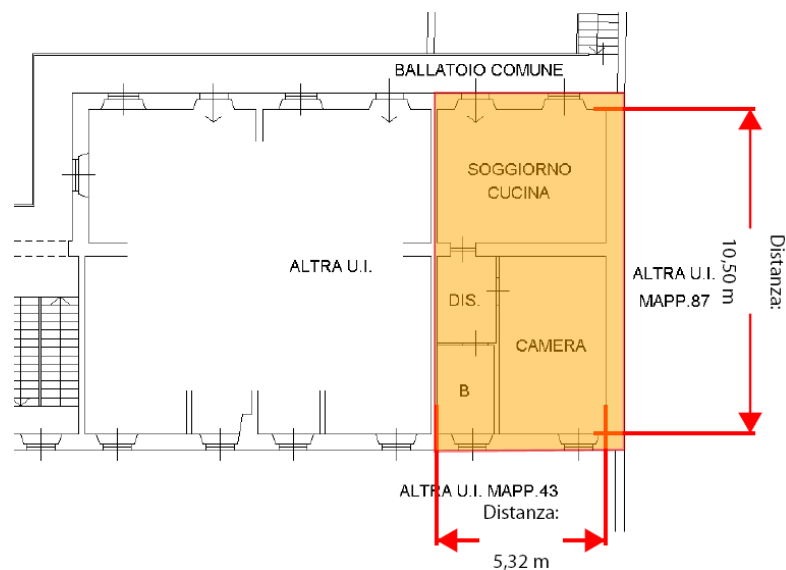
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**CORPO A**

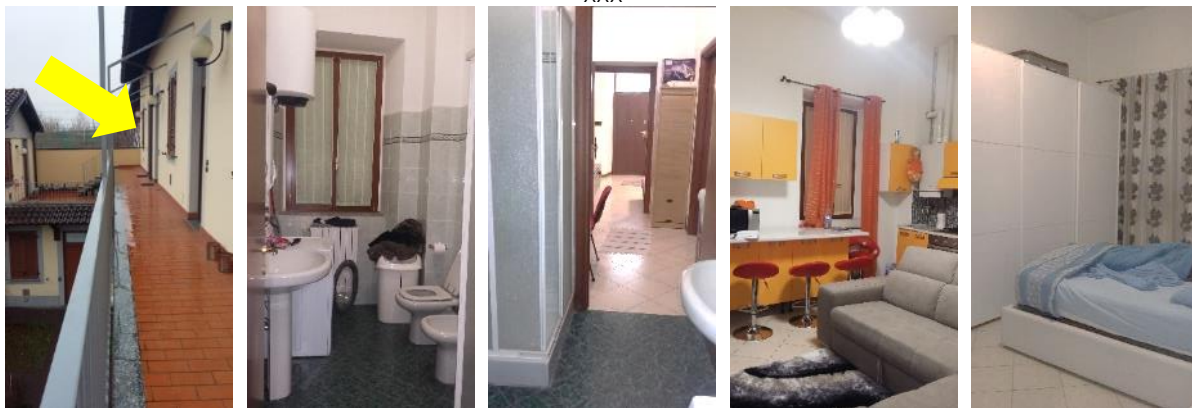
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO PRIMO/ localizzazione unità APPARTAMENTO sub 721**



Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



Appartamento **[A/3]**, posto al P1, con accesso dalla terza porta a destra arrivando da ballatoio comune posto a destra del corpo scala ad est, composto di 2 locali con angolo cottura, disimpegno e bagno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **69**

#### NOTA

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

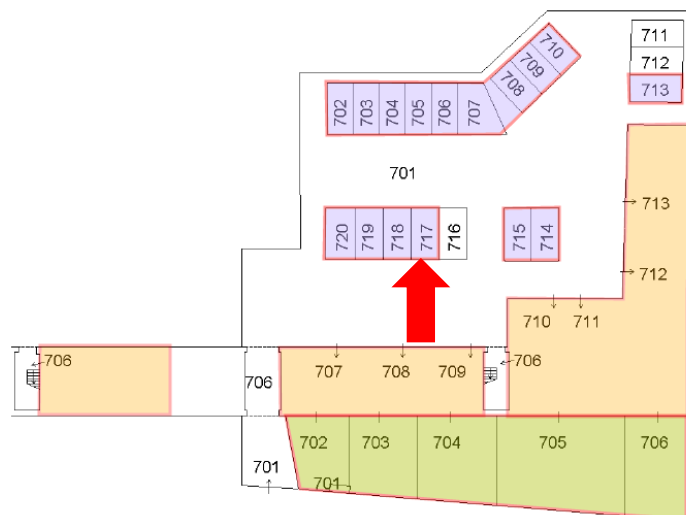
**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano primo
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **722**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 3; Superficie catastale totale: 67 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 67 mq; rendita 286,63; posto al P1
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**  
ballatoio comune, a.u.i. mappale 87, vuoto su a.u.i., a.u.i.

#### CORPO B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione POSTO AUTO sub 717**

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **13**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **717**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 13; Superficie catastale: 13 mq; rendita 36,93; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale urbano ed extra urbano con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale misto commerciale

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A sud-est il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)

**Collegamenti pubblici (Km):** ingressi svicoli tangenziali e autostradali A50 – A52- A4 - A8 (100 m), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 528

### 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **occupato senza titolo**.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore all'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/09/2004 al 10/10/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
  - o xxx con sede in xxx
  - CODICE FISCALE xxx
- 3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**  
Immobili in **Rho, via Federico Borromeo 19**

Foglio 34  
Mappale 44  
Subalterni **707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-720-721-722-723**

Foglio 34  
Mappale 240  
Subalterni **702-703-704-705-706-707-708-709-710-713-714-715-717-718-719-720**

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria risulta 1 contratto registrato telematicamente presso U.T. MILANO 6 al n.1630 serie 3t del **02/02/2018** – cfr allegato 3B

### 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: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

**N.B:**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

**per i dettagli relativi agli immobili ricompresi nelle unità negoziali si rimanda alle precisazioni anticipate al punto 'a' descritto in premessa**

#### 4.2.1 Iscrizioni:

##### 1. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **11/11/2005** ai nn. **167746/44770**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 10/11/2005 rep. n. 80455/15717 (notaio in Rho)

Capitale € xxx

Tasso interesse annuo 3.2%

Spese € xxx

Totale € xxx

Durata 20 anni

a favore di

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

#### ELENCO ANNOTAZIONI, COMUNICAZIONI, RETTIFICHE E FORMALITÀ SUCCESSIVE

##### **Annotazioni**

- ANNOTAZIONE presentata il 17/04/2007 Servizio di P.I. di MILANO 2 nn **57680/12485**  
Tipo di atto: 0810 - **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

##### **Comunicazioni**

- Comunicazione n. **4997** del 04/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 18/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 712 Natura: C6**
- Comunicazione n. **7578** del 30/05/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 03/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 711 Natura: C6**

#### **NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 -11-15 - 35 - 36 - 37 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**

- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di

**xxx**

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**

- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di

**xxx**

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

## **2. Iscrizione di ipoteca giudiziale:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **23/12/2015** ai nn. **129957/23303**

derivante da **atto giudiziario- decreto ingiuntivo** n. rep. 31752 del 13/10/2015 emesso dal Tribunale di Milano

Capitale € xxx

Totale € xxx

a favore di

**xxx** Sede xxx Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale 05052150157

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

### **4.2.2 Pignoramenti:**

#### **1. Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/10/2016** ai nn. **113090/71707**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 29/07/2016 rep. n. 39239

a favore di

**xxx** Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1



Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

**NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 -11-15 – 30 – 31 – 32 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**
- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**
- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

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

**4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

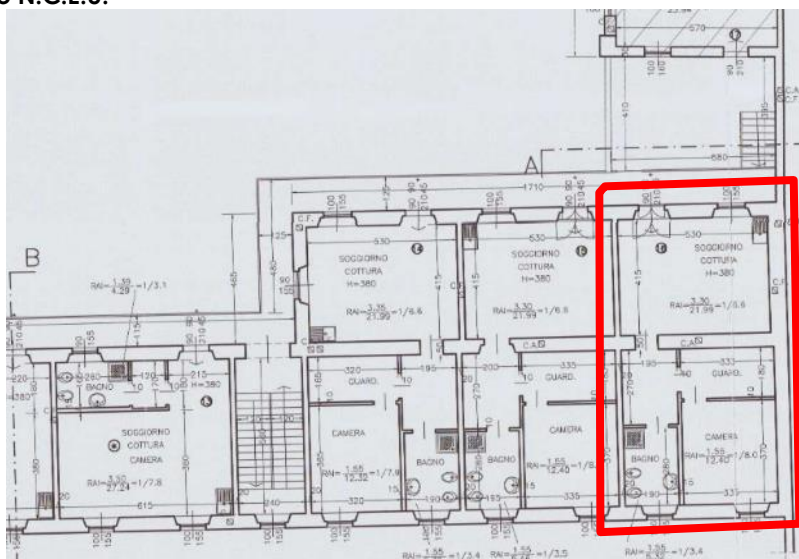
CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

CONFORMITA' edilizia: **verificata/ conforme**

**4.3.2 Conformità catastale:**

CONFORMITA' catastale: **verificata/ conforme**

Estratto tavola grafica D.I.A. del 20/12/2004 n C/177/2000 corrispondente planimetria catastale depositata presso N.C.E.U.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per il compendio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risulta costituita un'organizzazione comune di livello condominiale. Allo stato attuale, le spese comuni come l'illuminazione notturna e la minima attività di giardinaggio vengono di buon accordo suddivise tra i vari proprietari.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

### 6.1 Attuali proprietari:

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

con atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/1991 rep. n. 38259 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **22/11/1991** ai nn. **88447/64499**

a favore di

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
contro

**xxx** Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Unità immobiliari situate in **RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

- Porzioni di terreni di cui al foglio 34 e ai mappali 43-44-45
- Unità immobiliari di cui ai al foglio 34 mappale 44 subalterni 18-19-20-21-25-26-27-28-29-30-31-32 e 36-37

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

**xxx- Sede xxx**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Codice fiscale xxx

**Atto anteriore al ventennio****7. PRATICHE EDILIZIE:**

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso l'ufficio tecnico del comune di Rho.

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è antecedente al 1° settembre 1967, nel corso degli anni successivi il compendio è stato oggetto di diversi interventi edilizi di seguito descritti.

**7.1 Concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia**

domanda registrata in data 18/03/1986 al n pg 233

**concessione in sanatoria** rilasciata in data **15/11/1988** al n pg **233**

**certificato di agibilità** rilasciato in data **05/11/1990** al n pg **233**

**trasformazione d'uso da rustico in unità residenziale**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 15 attuale sub **707 + 708** con servi igienici
- Unità immobiliare n 14 attuale sub **709**
- Unità immobiliare n 13 attuale sub **710**
- Unità immobiliare n 12 attuale sub **711** con servi igienici
- Unità immobiliare n 44 attuale sub **714 + 715** con servi igienici
- Unità immobiliare n 43 attuale sub **716**
- Unità immobiliare n 38 attuale sub **720 sud**
- Unità immobiliare n 39 attuale sub **720 nord**
- Unità immobiliare n 36 attuale sub **721 nord** con servi igienici
- Unità immobiliare n 37 attuale sub **721 sud** con servi igienici
- Unità immobiliare n 35 attuale sub **722**

**trasformazione d'uso da fienile a box**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 11 attuale sub **712+713**

**trasformazione d'uso da fienile in unità residenziale**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 34 attuale sub **723** con servi igienici

**7.2 Sub 712**

- **Richiesta concessione edilizia in sanatoria** del **31/03/1995** pratica **CON 542/9**  
Per realizzazione muro in blocchi e n 2 porte finestre
- **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria** del **23/01/2008** pratica **CON 542/94**

**7.3 Richiesta di P.D.C. del 28/12/2000 n 70394**

**Rilascio P.D.C. del 28/10/2003 n C177/2000**

**7.4 D.I.A. C/177 del 20/12/2004 pratica edilizia D658/04**

interventi di restauro e risanamento conservativo

**7.5 Comunicazione ultimazione lavori 20/04/2005 pg 19570****7.6 Richiesta rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426**

a seguito di integrazione documentale

**7.7 Richiesta integrazione/completamento documentale del 24/08/2005 pg 42057 da parte del Comune di Rho**

A seguito di richiesta di rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426 Documentazione richiesta in base alle prescrizioni contenute del titolo abilitativo PDC del 28/10/2003 n C177/2000 ai punti 17,18,19,20

17. il rilascio di agibilità del complesso immobiliare è subordinato all'allacciamento del medesimo alla rete fognaria comunale;
18. siano collaudati in opera i requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 02/12/1997 e s.m.i., nonché verificati i limiti di immissione e differenziali fissati da D.P.C.M. 14/11/1997 e dal piano di azionamento acustico comunale;
19. siano previsti i dispositivi di aerazione di cui all'art. 3.4.22. R.L.I. negli alloggi a singolo affaccio privi del doppio riscontro d'aria;
20. sia rispettato il divieto di installazione di apparecchiature a fiamma libera nei monolocali (art. 3.4.46. b R.L.I.);

#### 7.8 Richiesta integrazione/completamento documentale del 14/10/2005 pg 51522 da parte del Comune di Rho

A seguito di integrazione documentale del 20/09/2005 pg 46119 viene sospeso il rilascio certificato di agibilità per aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere

OGGETTO: Richiesta di rilascio Certificato di agibilità per il fabbricato sito in Via Borromeo Federico n. 19, su immobile identificato catastalmente al NCT/NCEU mappale 44 foglio n. 34.

RICH. [REDACTED]

PRAT.: C177/2000

Si prende atto della documentazione integrativa del 20/09/2005 prot. 46119. In merito all'istanza circa gli aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere, si precisa che sulla medesima occorre acquisire parere della locale A.S.L. per le successive valutazioni di competenza di questa Amministrazione Comunale. Il procedimento in oggetto, relativo alla domanda di agibilità è pertanto sospeso sino ad avvenuto esito favorevole della predetta istanza.

Al fine di completare l'iter procedurale per l'**ottenimento del certificato di abitabilità** richiesto in data 02/08/2005 al n 39426 e sospeso dal Comune di Rho a seguito **delle comunicazioni emesse nelle date 24/08/2005 e 14/10/2005**, descritte ai punti 7.7 e 7.8 che precedono, si evidenzia quanto segue:

a) Da segnalazione pervenuta alla scrivente da parte del rappresentante legale della società esecutata risulterebbe che le opere a completamento dell'allacciamento fognario del fabbricato alla rete comunale siano state eseguite nel mese di luglio 2017. L'informazione è stata confermata dalla ditta esecutrice con invio della ripartizione delle spese e del corrispettivo versato al CAP nel mese di luglio 2017 per conto delle varie proprietà committenti.

Da comunicazione inviata alla scrivente da parte della ditta esecutrice ammonterebbe a circa **€ 4.000,00** la quota totale attribuibile alle unità oggetto di pignoramento.

**Si precisa che presso la pubblica amministrazione nulla è stato rinvenuto in merito alle lavorazioni appena sopra descritte.**

b) In merito agli ulteriori adempimenti descritti ai punti 18 – 19 – 20 del paragrafo 7.7 che precede si considera in via cautelativa la necessità di un ulteriore esborso totale pari ad **€ 4.000,00**

Al fine di completare l'iter amministrativo procedurale e le opere di completamento eventuali richieste dall'amministrazione comunale si ritiene quindi corretto considerare in via cautelativa la necessità di un esborso economico **complessivo** pari ad **€ 8.000,00** circa, derivante dagli importi evidenziati ai punti 'a' e 'b' che precedono, **fatte salve eventuali diverse determinazioni degli uffici di competenza.**

L'importo così determinato viene in questa sede distribuito per la proporzionale quota di competenza alle varie unità immobiliari oggetto di pignoramento in base alla superficie commerciale relativa di ogni unità.

\*\*\*

Viene quindi definita in **€ 659,11** la quota di spese eventuali attribuibile all'unità immobiliare di cui al **mappale 44 subalterno 722** per la regolarizzazione dell'iter procedurale amministrativo

## Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto di cui ai punti A e B Lotto 013

**CORPO A: appartamento sub 722 – piano primo**

**CORPO B: posto auto scoperto sub 717 – piano terra**

### CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Appartamento **[A/3]**, posto al P1, con accesso dalla terza porta a destra arrivando da ballatoio comune posto a destra del corpo scala ad est, composto di 2 locali con angolo cottura, disimpegno e bagno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **69**

### NOTA

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano primo
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **722**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 3; Superficie catastale totale: 67 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 67 mq; rendita 286,63; posto al P1
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**  
ballatoio comune, a.u.i. mappale 87, vuoto su a.u.i., a.u.i.

**CORPO B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **13**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **717**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 13; Superficie catastale: 13 mq; rendita 36,93; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
<i>Pareti esterne:</i> muratura portante intonacata	Normale
<i>Copertura:</i> a falda con manto in tegole di laterizio	Normale
<i>Cancelli su strada:</i> tondini in ferro verniciato	Normale
<i>Portone:</i> cancello carraio automatizzato	Normale
<i>Scale:</i> alzata e pedata in serizzo	Normale
<i>Pianerottoli comuni:</i> grès porcellanato	Normale
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
<i>Porta di ingresso:</i> a battente in legno blindata	Normale
<i>Serramenti esterni-finestre:</i> a battente in PVC doppio vetro	Normale
<i>Sistemi di oscuramento:</i> persiani in PVC	Normale
<i>inferriate:</i> non presenti	Normale
<i>zanzariere:</i> non presenti	Normale
<i>Serramenti interni-porte:</i> a battente in legno tamburato	Normale
<i>Soglie:</i> serizzo	Normale
<i>Davanzali:</i> serizzo	Normale
<i>Pavimenti:</i> grès porcellanato	Normale
<i>Rivestimenti:</i> ceramica	Normale
<i>Apparecchi sanitari:</i> lavabo, bidet, wc, doccia	Normale
<i>Corpi radianti:</i> termosifoni in ghisa	Normale
<i>Scale interne:</i> struttura in ferro/pedate in legno - non autorizzate	Normale

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Struttura tavolati interni: laterizio forato	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale

<b>impianti:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Citofonico: video	Normale
Riscaldamento: autonomo	Normale
Antifurto: non presente	Normale
Condizionamento: non presente	Normale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### Criterio di stima

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima applicata al compendio oggetto di pignoramento si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'b', del quale si richiama di seguito una sintesi.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

### TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 013

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	Appartamento	68,80	1,00	68,8
<b>B</b>	Posto auto	13	0,40	5,20
<b>totale</b>		<b>81,8</b>		<b>74</b>

### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: II SEMESTRE 2017
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - Il Semestre

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa

**1.500,00 €/mq**

### VALUTAZIONE BENI

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento con posto auto scoperto	74	1.500,00	€ 111.000,00	€ 111.000,00
<b>Lotto 13</b>			<b>€ 111.000,00</b>	<b>€ 111.000,00</b>

### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

**Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:** € 111.000,00

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: -€ 5.550,00

Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7) -€ 659,11

Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2): -€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 104.790,89

### INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

**Libero:** € 104.790,89  
(esempio piena proprietà 1/1)

**arrotondato: € 105.000,00**

**\*\*Occupato:** € 84.000,00  
(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)

**arrotondato: € 84.000,00**

\*\*pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

\*\*\*

#### Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

\*\*\*



**Beni immobili siti in Rho (MI)**  
**frazione Pantanedo - Via Federico Borromeo 19**  
**LOTTO N° 014**  
**MAPP 44 SUB 723 / MAPP 240 SUB 718**

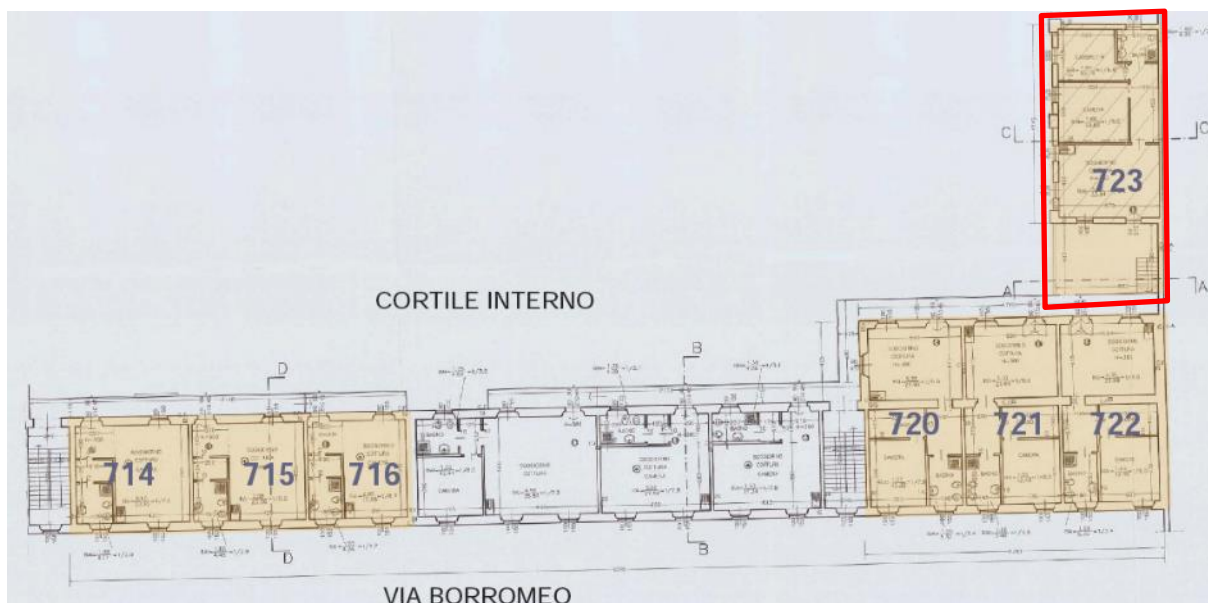
**CORPO A: appartamento sub 723 – piano primo**

**CORPO B: posto auto scoperto sub 718 – piano terra**

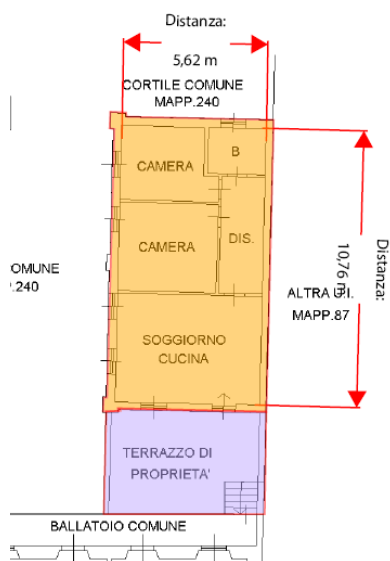
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**CORPO A**

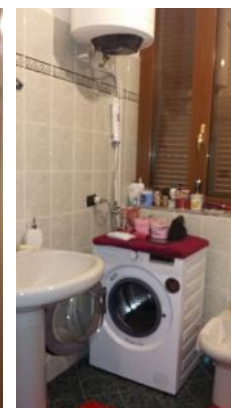
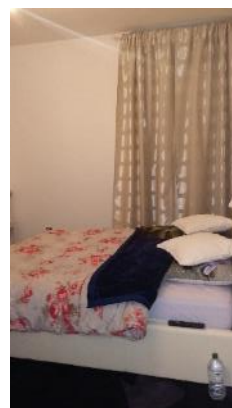
Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO PRIMO/ localizzazione unità APPARTAMENTO sub 723**



Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



Appartamento **[A/3]**, posto al P1, con accesso dal terrazzo di proprietà al termine del ballatoio comune posto a destra del corpo scala ad est, composto di 3 locali con angolo cottura, disimpegno e bagno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **71**  
Il terrazzo sviluppa una superficie lorda di circa mq **25**

#### **NOTA**

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

Identificato in Catasto come segue:

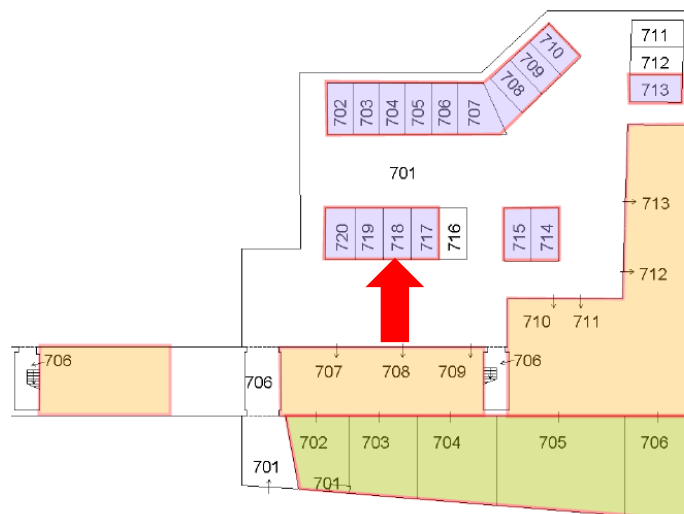
- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano primo
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **723**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 4; Superficie catastale totale: 79 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 72 mq; rendita 382,18; posto al P1
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
- VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i. mappale 87, ballatoio comune, cortile comune

## CORPO B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione POSTO AUTO sub 718**

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **13**

### Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **718**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 13; Superficie catastale: 13 mq; rendita 36,93; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale urbano ed extra urbano con parcheggi sufficienti.
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale misto commerciale
- Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A sud-est il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)
- Collegamenti pubblici (Km):** ingressi svicoli tangenziali e autostradali A50 – A52- A4 - A8 (100 m), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 528

## 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **occupato senza titolo**.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore all'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/09/2004 al 10/10/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
  - o xxx con sede in xxx
  - CODICE FISCALE xxx
- 3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**

Immobili in **Rho, via Federico Borromeo 19**  
  
Foglio 34  
Mappale 44  
Subalterni **707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-720-721-722-723**

Foglio 34  
Mappale 240  
Subalterni **702-703-704-705-706-707-708-709-710-713-714-715-717-718-719-720**

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria risulta 1 contratto registrato telematicamente presso U.T. MILANO 6 al n.1630 serie 3t del **02/02/2018** – cfr allegato 3B

## 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: **Nessuno**
  - 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

**N.B:**

**per i dettagli relativi agli immobili ricompresi nelle unità negoziali si rimanda alle precisazioni anticipate al punto 'a' descritto in premessa**

##### **4.2.1 Iscrizioni:**

###### **1. Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **11/11/2005** ai nn. **167746/44770**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 10/11/2005 rep. n. 80455/15717 (notaio in Rho)

Capitale € xxx

Tasso interesse annuo 3.2%

Spese € xxx

Totale € xxx

Durata 20 anni

a favore di

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. civico 19**

#### **ELENCO ANNOTAZIONI, COMUNICAZIONI, RETTIFICHE E FORMALITÀ SUCCESSIVE**

##### **Annotazioni**

- ANNOTAZIONE presentata il 17/04/2007 Servizio di P.I. di MILANO 2 nn **57680/12485**  
Tipo di atto: 0810 - **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

##### **Comunicazioni**

- Comunicazione n. **4997** del 04/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 18/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 712 Natura: C6**
- Comunicazione n. **7578** del 30/05/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 03/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 711 Natura: C6**

#### **NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 - 11 - 15 - 35 - 36 - 37 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx.** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**
- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**
- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

## **2. Iscrizione di ipoteca giudiziale:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **23/12/2015** ai nn. **129957/23303**  
derivante da **atto giudiziario- decreto ingiuntivo** n. rep. 31752 del 13/10/2015 emesso dal Tribunale di Milano  
Capitale € xxx  
Totale € xxx  
a favore di  
**xxx** Sede xxx - Codice fiscale xxx  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
contro  
**xx** - Sede xxx  
Codice fiscale xx  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva  
**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

### **4.2.2 Pignoramenti:**

#### **1. Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/10/2016** ai nn. **113090/71707**  
derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 29/07/2016 rep. n. 39239  
a favore di

**xxx** Sede xxx - Codice fiscale xxx  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
contro

**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva  
**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

#### **NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 - 11 - 15 - 30 - 31 - 32 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati**  
in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx** Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**
- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**
- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

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

#### **4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:**

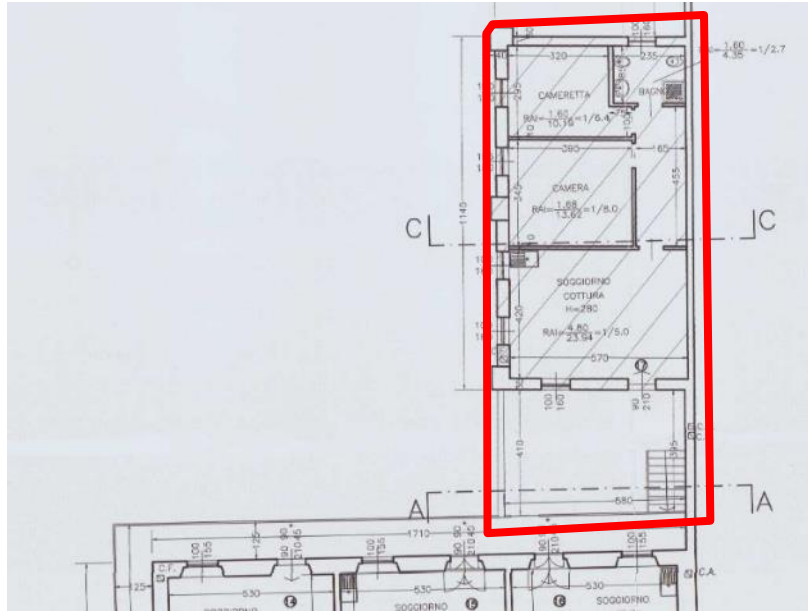
CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

CONFORMITA' edilizia: **verificata/ conforme**

#### **4.3.2 Conformità catastale:**

CONFORMITA' catastale: **verificata/ conforme**

Estratto tavola grafica D.I.A. del 20/12/2004 n C/177/2000 corrispondente planimetria catastale depositata presso N.C.E.U.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Per il compendio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risulta costituita un'organizzazione comune di livello condominiale. Allo stato attuale, le spese comuni come l'illuminazione notturna e la minima attività di giardinaggio vengono di buon accordo suddivise tra i vari proprietari.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

### 6.1 Attuali proprietari:

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

con atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/1991 rep. n. 38259 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **22/11/1991** ai nn. **88447/64499**

a favore di

**xxx** Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx** Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Unità immobiliari situate in **RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

- Porzioni di terreni di cui al foglio 34 e ai mappali 43-44-45
- Unità immobiliari di cui ai al foglio 34 mappale 44 subalterni 18-19-20-21-25-26-27-28-29-30-31-32 e 36-37

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



**xxx - Sede xxx**

Codice fiscale xxx

**Atto anteriore al ventennio****7. PRATICHE EDILIZIE:**

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso l'ufficio tecnico del comune di Rho.

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è antecedente al 1° settembre 1967, nel corso degli anni successivi il compendio è stato oggetto di diversi interventi edilizi di seguito descritti.

**7.1 Concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia**

domanda registrata in data 18/03/1986 al n pg 233

**concessione in sanatoria** rilasciata in data **15/11/1988** al n pg **233****certificato di agibilità** rilasciato in data **05/11/1990** al n pg **233****trasformazione d'uso da rustico in unità residenziale**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 15 attuale sub **707 + 708** con servi igienici
- Unità immobiliare n 14 attuale sub **709**
- Unità immobiliare n 13 attuale sub **710**
- Unità immobiliare n 12 attuale sub **711** con servi igienici
- Unità immobiliare n 44 attuale sub **714 + 715** con servi igienici
- Unità immobiliare n 43 attuale sub **716**
- Unità immobiliare n 38 attuale sub **720 sud**
- Unità immobiliare n 39 attuale sub **720 nord**
- Unità immobiliare n 36 attuale sub **721 nord** con servi igienici
- Unità immobiliare n 37 attuale sub **721 sud** con servi igienici
- Unità immobiliare n 35 attuale sub **722**

**trasformazione d'uso da fienile a box**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 11 attuale sub **712+713**

**trasformazione d'uso da fienile in unità residenziale**

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 34 attuale sub **723** con servi igienici

**7.2 Sub 712**

- **Richiesta concessione edilizia in sanatoria** del **31/03/1995** pratica **CON 542/9**  
Per realizzazione muro in blocchi e n 2 porte finestre
- **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria** del **23/01/2008** pratica **CON 542/94**

**7.3 Richiesta di P.D.C. del 28/12/2000 n 70394****Rilascio P.D.C. del 28/10/2003 n C177/2000****7.4 D.I.A. C/177 del 20/12/2004 pratica edilizia D658/04**

interventi di restauro e risanamento conservativo

**7.5 Comunicazione ultimazione lavori 20/04/2005 pg 19570****7.6 Richiesta rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426**

a seguito di integrazione documentale

**7.7 Richiesta integrazione/completamento documentale del 24/08/2005 pg 42057 da parte del Comune di Rho**

A seguito di richiesta di rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426 Documentazione richiesta in base alle prescrizioni contenute del titolo abilitativo PDC del 28/10/2003 n C177/2000 ai punti 17,18,19,20

17. il rilascio di agibilità del complesso immobiliare è subordinato all'allacciamento del medesimo alla rete fognaria comunale;
18. siano collaudati in opera i requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 02/12/1997 e s.m.i., nonché verificati i limiti di immissione e differenziali fissati da D.P.C.M. 14/11/1997 e dal piano di azionamento acustico comunale;
19. siano previsti i dispositivi di aerazione di cui all'art. 3.4.22. R.L.I. negli alloggi a singolo affaccio privi del doppio riscontro d'aria;
20. sia rispettato il divieto di installazione di apparecchiature a fiamma libera nei monolocali (art. 3.4.46. b R.L.I.);

#### 7.8 Richiesta integrazione/completamento documentale del 14/10/2005 pg 51522 da parte del Comune di Rho

A seguito di integrazione documentale del 20/09/2005 pg 46119 viene sospeso il rilascio certificato di agibilità per aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere

OGGETTO: Richiesta di rilascio Certificato di agibilità per il fabbricato sito in Via Borromeo Federico n. 19, su immobile identificato catastalmente al NCT/NCEU mappale 44 foglio n. 34.

RICH.:

PRAT.: C/17/2000

Si prende atto della documentazione integrativa del 20/09/2005 prot. 46119. In merito all'istanza circa gli aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere, si precisa che sulla medesima occorre acquisire parere della locale A.S.L. per le successive valutazioni di competenza di questa Amministrazione Comunale. Il procedimento in oggetto, relativo alla domanda di agibilità è pertanto sospeso sino ad avvenuto esito favorevole della predetta istanza.

Al fine di completare l'iter procedurale per l'**ottenimento del certificato di abitabilità** richiesto in data 02/08/2005 al n 39426 e sospeso dal Comune di Rho a seguito **delle comunicazioni emesse nelle date 24/08/2005 e 14/10/2005**, descritte ai punti 7.7 e 7.8 che precedono, si evidenzia quanto segue:

- a) Da segnalazione pervenuta alla scrivente da parte del rappresentante legale della società esecutata risulterebbe che le opere a completamento dell'allacciamento fognario del fabbricato alla rete comunale siano state eseguite nel mese di luglio 2017. L'informazione è stata confermata dalla ditta esecutrice con invio della ripartizione delle spese e del corrispettivo versato al CAP nel mese di luglio 2017 per conto delle varie proprietà committenti.

Da comunicazione inviata alla scrivente da parte della ditta esecutrice ammonterebbe a circa **€ 4.000,00** la quota totale attribuibile alle unità oggetto di pignoramento.

**Si precisa che presso la pubblica amministrazione nulla è stato rinvenuto in merito alle lavorazioni appena sopra descritte.**

- b) In merito agli ulteriori adempimenti descritti ai punti 18 – 19 – 20 del paragrafo 7.7 che precede si considera in via cautelativa la necessità di un ulteriore esborso totale pari ad **€ 4.000,00**

Al fine di completare l'iter amministrativo procedurale e le opere di completamento eventuali richieste dall'amministrazione comunale si ritiene quindi corretto considerare in via cautelativa la necessità di un esborso economico **complessivo** pari ad **€ 8.000,00** circa, derivante dagli importi evidenziati ai punti 'a' e 'b' che precedono, **fatte salve eventuali diverse determinazioni degli uffici di competenza.**

L'importo così determinato viene in questa sede distribuito per la proporzionale quota di competenza alle varie unità immobiliari oggetto di pignoramento in base alla superficie commerciale relativa di ogni unità.

\*\*\*

Viene quindi definita in **€ 737,50** la quota di spese eventuali attribuibile all'unità immobiliare di cui al **mappale 44 subalterno 723** per la regolarizzazione dell'iter procedurale amministrativo

## Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto di cui ai punti A e B Lotto 014

**CORPO A: appartamento sub 723 – piano primo**

**CORPO B: posto auto scoperto sub 718 – piano terra**

### CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Appartamento **[A/3]**, posto al P1, con accesso dal terrazzo di proprietà al termine del ballatoio comune posto a destra del corpo scala ad est, composto di 3 locali con angolo cottura, disimpegno e bagno

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **71**

Il terrazzo sviluppa una superficie lorda di circa mq **25**

### NOTA

**La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.**

**L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano primo
- **intestatari**
  - **xxx** con sede xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **44**; Sub. **723**;
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 4; consistenza vani 4; Superficie catastale totale: 79 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 72 mq; rendita 382,18; posto al P1
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i. mappale 87, ballatoio comune, cortile comune

### CORPO B

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **13**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - xxx con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **718**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 13; Superficie catastale: 13 mq; rendita 36,93; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
<i>Pareti esterne:</i> muratura portante intonacata	Normale
<i>Copertura:</i> a falda con manto in tegole di laterizio	Normale
<i>Cancelli su strada:</i> tondini in ferro verniciato	Normale
<i>Portone:</i> cancello carraio automatizzato	Normale
<i>Scale:</i> alzata e pedata in serizzo	Normale
<i>Pianerottoli comuni:</i> grès porcellanato	Normale
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
<i>Porta di ingresso:</i> a battente in legno blindata	Normale
<i>Serramenti esterni-finestre:</i> a battente in PVC doppio vetro	Normale
<i>Sistemi di oscuramento:</i> persiani in PVC	Normale
<i>inferriate:</i> non presenti	Normale
<i>zanzariere:</i> non presenti	Normale
<i>Serramenti interni-porte:</i> a battente in legno tamburato	Normale
<i>Soglie:</i> serizzo	Normale
<i>Davanzali:</i> serizzo	Normale
<i>Pavimenti:</i> grès porcellanato	Normale
<i>Rivestimenti:</i> ceramica	Normale
<i>Apparecchi sanitari:</i> lavabo, bidet, wc, doccia	Normale
<i>Corpi radianti:</i> termosifoni in ghisa	Normale
<i>Scale interne:</i> struttura in ferro/pedate in legno - non autorizzate	Normale
<i>Struttura tavolati interni:</i> laterizio forato	Normale
<i>Finitura tavolati interni:</i> idropittura	Normale

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Finitura plafoni: idropittura	Normale
-------------------------------	---------

<b>impianti:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Citofonico: video	Normale
Riscaldamento: autonomo	Normale
Antifurto: non presente	Normale
Condizionamento: non presente	Normale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### Critero di stima

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima applicata al compendio oggetto di pignoramento si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'b', del quale si richiama di seguito una sintesi.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

### TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 014

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	Appartamento	70,67	1,00	70,67
<b>A</b>	Terrazzo	25,25	0,25	6,31
<b>B</b>	Posto auto	13	0,40	5,20
<b>totale</b>		<b>108,92</b>		<b>82,18</b>

### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: II SEMESTRE 2017
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - II Semestre

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa

**1.500,00 €/mq**

+

<b>VALUTAZIONE BENI</b>				
descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento con terrazzo e posto auto scoperto	82,18	1.500,00	€ 123.270,00	€123.270,00
<b>Lotto 14</b>			<b>€ 123.270,00</b>	<b>€ 123.270,00</b>

<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</b>	
<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 123.270</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 6.163,50</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7)	<b>-€ 737,50</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2):	<b>-€ 0,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 116.369,00</b>

<b>INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA</b>	
<b>Libero:</b> <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€ 116.369,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 116.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 92.800,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 93.000,00</b>

\*\*pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

\*\*\*

#### **Giudizio di comoda divisibilità:**

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistic

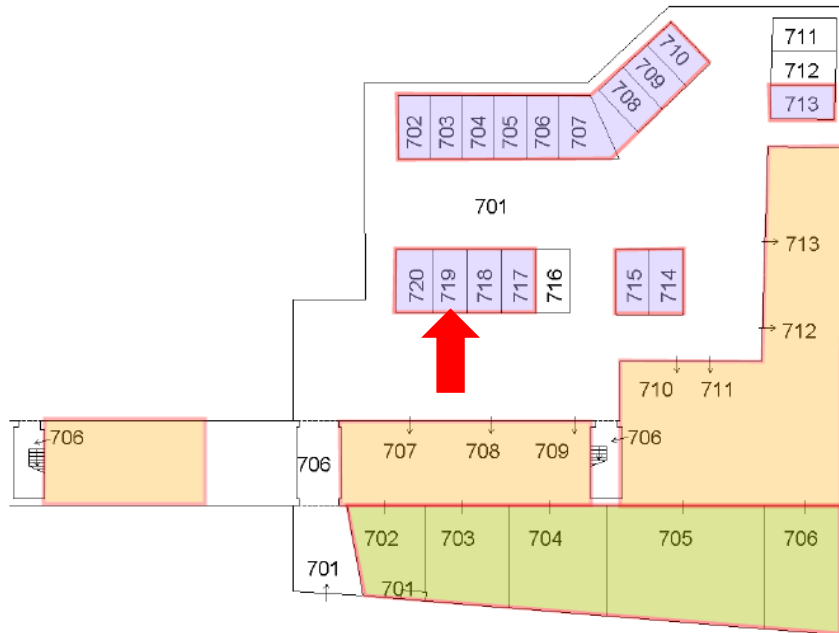
**Beni immobili siti in Rho (MI)  
frazione Pantanedo - Via Federico Borromeo 19  
LOTTO N° 015  
MAPP 240 SUB 719**

**CORPO A: posto auto scoperto sub 719 – piano terra**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione POSTO AUTO sub 719**



Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **13**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **719**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 13; Superficie catastale: 13 mq; rendita 36,93; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale urbano ed extra urbano con parcheggi sufficienti.
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale misto commerciale
- Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A sud-est il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)
- Collegamenti pubblici (Km):** ingressi svicoli tangenziali e autostradali A50 – A52- A4 - A8 (100 m), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 528

## 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **libero**.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore all'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



- 1) **periodo di indagine dal 10/09/2004 al 10/10/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
  - o xxx con sede in xxx  
CODICE FISCALE xxx
- 3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**  
Immobili in **Rho, via Federico Borromeo 19**

Foglio 34  
Mappale 44  
Subalterni **707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-720-721-722-723**

Foglio 34  
Mappale 240  
Subalterni **702-703-704-705-706-707-708-709-710-713-714-715-717-718-719-720**

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria risulta 1 contratto registrato telematicamente presso U.T. MILANO 6 al n.1630 serie 3t del **02/02/2018** – cfr allegato 3B

#### 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: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

##### **N.B:**

**per i dettagli relativi agli immobili ricompresi nelle unità negoziali si rimanda alle precisazioni anticipate al punto 'a' descritto in premessa**

##### 4.2.1 Iscrizioni:

###### 1. **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **11/11/2005** ai nn. **167746/44770**  
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 10/11/2005 rep. n. 80455/15717 (notaio in Rho)  
Capitale € xxx  
Tasso interesse annuo 3.2%  
Spese € xxx  
Totale € xxx  
Durata 20 anni  
a favore di  
**xxx** Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1  
contro  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva  
**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

## ELENCO ANNOTAZIONI, COMUNICAZIONI, RETTIFICHE E FORMALITÀ SUCCESSIVE

### Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 17/04/2007 Servizio di P.I. di MILANO 2 nn **57680/12485**  
Tipo di atto: 0810 - **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

### Comunicazioni

- Comunicazione n. **4997** del 04/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 18/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 712 Natura: C6**
- Comunicazione n. **7578** del 30/05/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 03/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 711 Natura: C6**

### NOTA

Gli Immobili elencati ai numeri **10 - 11 - 15 - 35 - 36 - 37 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
**XXX**  
contro  
**XXX** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**
- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di  
**XXX**  
contro  
**XXX** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**
- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di  
**XXX**  
contro  
**XXX** - Sede xxx  
Codice fiscale xxxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

**2. Iscrizione di ipoteca giudiziale:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **23/12/2015** ai nn. **129957/23303**  
derivante da **atto giudiziario- decreto ingiuntivo** n. rep. 31752 del 13/10/2015 emesso dal  
Tribunale di Milano

Capitale € xxx

Totale € xxx

a favore di

**xxx** Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

**4.2.2 Pignoramenti:**

**1. Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/10/2016** ai nn. **113090/71707**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 29/07/2016 rep. n. 39239

a favore di

**xxx** Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

**NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 - 11 - 15 - 30 - 31 - 32 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati**  
in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**

a favore di

**xxx**

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**

**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**

- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**

a favore di

**xxx**

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**

**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**

- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**

a favore di

**xxx**

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**

**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

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

#### 4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

CONFORMITA' edilizia: **verificata/ conforme**

#### 4.3.2 Conformità catastale:

CONFORMITA' catastale: **verificata/ conforme**

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

Per il compendio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risulta costituita un'organizzazione comune di livello condominiale. Allo stato attuale, le spese comuni come l'illuminazione notturna e la minima attività di giardinaggio vengono di buon accordo suddivise tra i vari proprietari.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

#### 6.1 Attuali proprietari:

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

con atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/1991 rep. n. 38259 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **22/11/1991** ai nn. **88447/64499**

a favore di

**xxx** Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Unità immobiliari situate in **RHO (MI) - VIA BORRAMEO N. civico 19**

- Porzioni di terreni di cui al foglio 34 e ai mappali 43-44-45
- Unità immobiliari di cui ai al foglio 34 mappale 44 subalterni 18-19-20-21-25-26-27-28-29-30-31-32 e 36-37

## 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

xxx - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Atto anteriore al ventennio

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso l'ufficio tecnico del comune di Rho.

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è antecedente al 1° settembre 1967, nel corso degli anni successivi il compendio è stato oggetto di diversi interventi edilizi di seguito descritti.

### 7.1 Concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia

domanda registrata in data 18/03/1986 al n pg 233

**concessione in sanatoria** rilasciata in data **15/11/1988** al n pg **233**

**certificato di agibilità** rilasciato in data **05/11/1990** al n pg **233**

### trasformazione d'uso da rustico in unità residenziale

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 15 attuale sub **707 + 708** con servi igienici
- Unità immobiliare n 14 attuale sub **709**
- Unità immobiliare n 13 attuale sub **710**
- Unità immobiliare n 12 attuale sub **711** con servi igienici
- Unità immobiliare n 44 attuale sub **714 + 715** con servi igienici
- Unità immobiliare n 43 attuale sub **716**
- Unità immobiliare n 38 attuale sub **720 sud**
- Unità immobiliare n 39 attuale sub **720 nord**
- Unità immobiliare n 36 attuale sub **721 nord** con servi igienici
- Unità immobiliare n 37 attuale sub **721 sud** con servi igienici
- Unità immobiliare n 35 attuale sub **722**

### trasformazione d'uso da fienile a box

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 11 attuale sub **712+713**

### trasformazione d'uso da fienile in unità residenziale

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 34 attuale sub **723** con servi igienici

### 7.2 Sub 712

- **Richiesta concessione edilizia in sanatoria** del **31/03/1995** pratica **CON 542/9**  
Per realizzazione muro in blocchi e n 2 porte finestre
- **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria** del **23/01/2008** pratica **CON 542/94**

### 7.3 Richiesta di P.D.C. del 28/12/2000 n 70394

Rilascio P.D.C. del 28/10/2003 n C177/2000

### 7.4 D.I.A. C/177 del 20/12/2004 pratica edilizia D658/04

interventi di restauro e risanamento conservativo

### 7.5 Comunicazione ultimazione lavori 20/04/2005 pg 19570

### 7.6 Richiesta rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426

a seguito di integrazione documentale

### 7.7 Richiesta integrazione/completamento documentale del 24/08/2005 pg 42057 da parte del Comune di Rho

A seguito di richiesta di rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426 Documentazione richiesta in base alle prescrizioni contenute del titolo abilitativo PDC del 28/10/2003 n C177/2000 ai punti 17,18,19,20

- 17.il rilascio di agibilità del complesso immobiliare è subordinato all'allacciamento del medesimo alla rete fognaria comunale;
- 18.siano collaudati in opera i requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 02/12/1997 e s.m.i., nonchè verificati i limiti di immissione e differenziali fissati da D.P.C.M. 14/11/1997 e dal piano di azionamento acustico comunale;
- 19.siano previsti i dispositivi di aerazione di cui all'art. 3.4.22. R.L.I. negli alloggi a singolo affaccio privi del doppio riscontro d'aria;
- 20.sia rispettato il divieto di installazione di apparecchiature a fiamma libera nei monolocali (art. 3.4.46. b R.L.I.);

#### 7.8 Richiesta integrazione/completamento documentale del 14/10/2005 pg 51522 da parte del Comune di Rho

A seguito di integrazione documentale del 20/09/2005 pg 46119 viene sospeso il rilascio certificato di agibilità per aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere

*OGGETTO: Richiesta di rilascio Certificato di agibilità per il fabbricato sito in Via Borromeo Federico n. 19, su immobile identificato catastalmente al NCT/NCEU mappale 44 foglio n. 34.*

RICH. [REDACTED]  
PRAT.: C177/2000

*Si prende atto della documentazione integrativa del 20/09/2005 prot. 46119. In merito all'istanza circa gli aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere, si precisa che sulla medesima occorre acquisire parere della locale A.S.L. per le successive valutazioni di competenza di questa Amministrazione Comunale. Il procedimento in oggetto, relativo alla domanda di agibilità è pertanto sospeso sino ad avvenuto esito favorevole della predetta istanza.*

Al fine di completare l'iter procedurale per **l'ottenimento del certificato di abitabilità** richiesto in data 02/08/2005 al n 39426 e sospeso dal Comune di Rho a seguito **delle comunicazioni emesse nelle date 24/08/2005 e 14/10/2005**, descritte ai punti 7.7 e 7.8 che precedono, si evidenzia quanto segue:

- a) Da segnalazione pervenuta alla scrivente da parte del rappresentante legale della società esecutata risulterebbe che le opere a completamento dell'allacciamento fognario del fabbricato alla rete comunale siano state eseguite nel mese di luglio 2017. L'informazione è stata confermata dalla ditta esecutrice con invio della ripartizione delle spese e del corrispettivo versato al CAP nel mese di luglio 2017 per conto delle varie proprietà committenti.  
Da comunicazione inviata alla scrivente da parte della ditta esecutrice ammonterebbe a circa **€ 4.000,00** la quota totale attribuibile alle unità oggetto di pignoramento.  
**Si precisa che presso la pubblica amministrazione nulla è stato rinvenuto in merito alle lavorazioni appena sopra descritte.**
- b) In merito agli ulteriori adempimenti descritti ai punti 18 – 19 – 20 del paragrafo 7.7 che precede si considera in via cautelativa la necessità di un ulteriore esborso totale pari ad **€ 4.000,00**

Al fine di completare l'iter amministrativo procedurale e le opere di completamento eventuali richieste dall'amministrazione comunale si ritiene quindi corretto considerare in via cautelativa la necessità di un esborso economico **complessivo** pari ad **€ 8.000,00** circa, derivante dagli

importi evidenziati ai punti 'a' e 'b' che precedono, **fatte salve eventuali diverse determinazioni degli uffici di competenza.**

L'importo così determinato viene in questa sede distribuito per la proporzionale quota di competenza alle varie unità immobiliari oggetto di pignoramento in base alla superficie commerciale relativa di ogni appartamento, ad esclusione quindi dei posti auto per la natura stessa delle incombenze procedurali rimaste incomplete.

## Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto di cui al punto A Lotto 015

### CORPO A: posto auto scoperto sub 719 – piano terra

#### CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **13**

#### Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **719**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 13; Superficie catastale: 13 mq; rendita 36,93; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
<i>Pareti esterne:</i> muratura portante intonacata	Normale
<i>Copertura:</i> a falda con manto in tegole di laterizio	Normale
<i>Cancelli su strada:</i> tondini in ferro verniciato	Normale
<i>Portone:</i> cancello carraio automatizzato	Normale
<i>Scale:</i> alzata e pedata in serizzo	Normale

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Pianerottoli comuni: grès porcellanato	Normale
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Pavimenti: masselli drenanti autobloccanti	Normale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### Criterio di stima

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima applicata al compendio oggetto di pignoramento si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'b', del quale si richiama di seguito una sintesi.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

### TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 015

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	Posto auto	13	1,00	13
	<b>totale</b>	<b>13</b>		<b>13</b>

### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: Il SEMESTRE 2017
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - Il Semestre

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a circa

**600,00 €/mq**

### VALUTAZIONE BENI

descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
posto auto scoperto	13	600,00	€ 7.800,00	€7.800,00
<b>Lotto 15</b>			<b>€ 7.800,00</b>	<b>€ 7.800,00</b>

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 7.800,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 390,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7)	-€ 0,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2):	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 7.410,00

**INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABLE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA**

<b>Libero:</b> <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€ 7.410,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 7.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 5.600,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 6.000,00</b>

\*\*pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

\*\*\*

**Giudizio di comoda divisibilità:**

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

\*\*\*

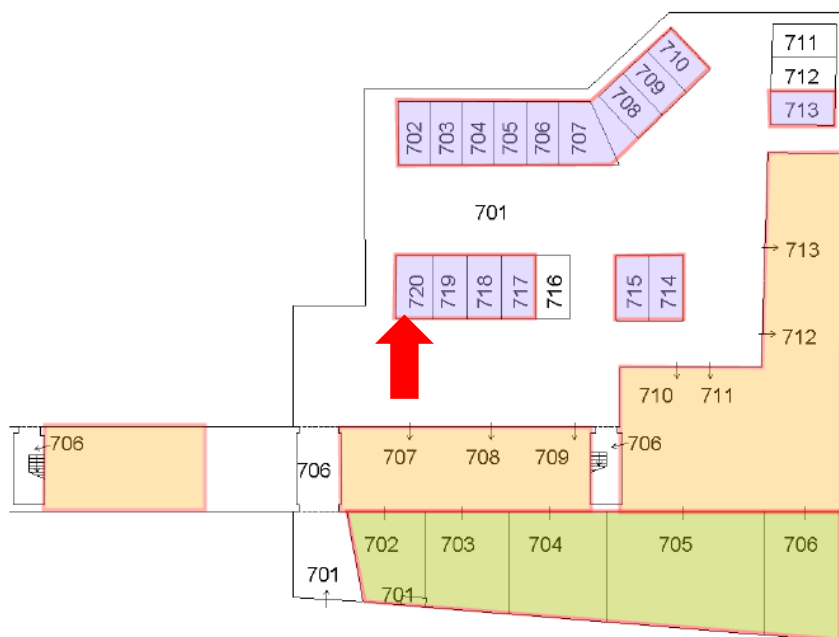
**Beni immobili siti in Rho (MI)**  
**frazione Pantanedo - Via Federico Borromeo 19**  
**LOTTO N° 016**  
**MAPP 240 SUB 720**

**CORPO A: posto auto scoperto sub 720 – piano terra**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**CORPO A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19



**PLANIMETRIA PIANO TERRA / localizzazione POSTO AUTO sub 720**



Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **14**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **720**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 14; Superficie catastale: 14 mq; rendita 39,77; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, cortile comune

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale urbano ed extra urbano con parcheggi sufficienti.
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale misto commerciale
- Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A sud-est il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)
- Collegamenti pubblici (Km):** ingressi svicoli tangenziali e autostradali A50 – A52- A4 - A8 (100 m), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 528

## 3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **libero**.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) elativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore all'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/09/2004 al 10/10/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
  - o xxx con sede in xxx  
CODICE FISCALE xxx
- 3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**  
Immobili in **Rho, via Federico Borromeo 19**

Foglio 34  
Mappale 44  
Subalterni **707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-720-721-722-723**

Foglio 34  
Mappale 240  
Subalterni **702-703-704-705-706-707-708-709-710-713-714-715-717-718-719-720**

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria risulta 1 contratto registrato telematicamente presso U.T. MILANO 6 al n.1630 serie 3t del **02/02/2018** – cfr allegato 3B

#### 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: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

**N.B:**

**per i dettagli relativi agli immobili ricompresi nelle unità negoziali si rimanda alle precisazioni anticipate al punto 'a' descritto in premessa**

##### 4.2.1 Iscrizioni:

###### 1. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **11/11/2005** ai nn. **167746/44770**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 10/11/2005 rep. n. 80455/15717 (notaio in Rho)

Capitale € xxx

Tasso interesse annuo 3.2%

Spese € xxx

Totale € xxx

Durata 20 anni

a favore di

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx** - Sede xxxx

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Codice fiscale xxx  
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva  
**RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

## ELENCO ANNOTAZIONI, COMUNICAZIONI, RETTIFICHE E FORMALITÀ SUCCESSIVE

### Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 17/04/2007 Servizio di P.I. di MILANO 2 nn **57680/12485**  
Tipo di atto: 0810 - **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

### Comunicazioni

- Comunicazione n. **4997** del 04/04/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 18/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 712 Natura: C6**
- Comunicazione n. **7578** del 30/05/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/03/2014.  
**Cancellazione parziale** eseguita in data 03/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)  
**Foglio: 34 Particella: 240 Subalterno: 711 Natura: C6**

### NOTA

Gli Immobili elencati ai numeri **10 - 11 - 15 - 35 - 36 - 37 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**lxxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**
- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx** - Sede xxx  
Codice fiscale xxx  
Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**
- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**  
a favore di  
**xxx**  
contro  
**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**  
**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

## **2. Iscrizione di ipoteca giudiziale:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **23/12/2015** ai nn. **129957/23303** derivante da **atto giudiziario- decreto ingiuntivo** n. rep. 31752 del 13/10/2015 emesso dal Tribunale di Milano

Capitale € xxx

Totale € xxx

a favore di

**xxx** Sede xxx- Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEIO N. CIVICO 19**

### **4.2.2 Pignoramenti:**

#### **1. Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/10/2016** ai nn. **113090/71707**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 29/07/2016 rep. n. 39239

a favore di

**xxx** Sede xxx - Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Gravame iscritto su diversi immobili tra cui quelli oggetto della procedura esecutiva

**RHO (MI) - VIA BORROMEIO N. CIVICO 19**

### **NOTA**

Gli Immobili elencati ai numeri **10 - 11 - 15 - 30 - 31 - 32 dell'unità negoziale n 1 sono stati alienati** in forza degli atti di compravendita di seguito evidenziati:

- 1) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 27/07/2007 rep. n. 84213/17689 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **03/08/2007** ai nn. **129216/68201**

a favore di

**xxx**

contro

**xxx** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 717**

**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 716**

- 2) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85814/50200**  
a favore di

**XXX**

contro

**XXX** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 719**

**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 711**

- 3) atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 11/06/2010 rep. n. 89133/20078 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **07/07/2010** ai nn. **85815/50201**

a favore di

**XXX**

contro

**XXX** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

Immobili: **Foglio 34 Particella 44 Subalterno 718**

**Foglio 34 Particella 240 Subalterno 712**

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

#### 4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

CONFORMITA' edilizia: **verificata/ conforme**

#### 4.3.2 Conformità catastale:

CONFORMITA' catastale: **verificata/ conforme**

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

Per il compendio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risulta costituita un'organizzazione comune di livello condominiale. Allo stato attuale, le spese comuni come l'illuminazione notturna e la minima attività di giardinaggio vengono di buon accordo suddivise tra i vari proprietari.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 20/11/2017 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

#### 6.1 Attuali proprietari:

**XXX** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

con atto di compravendita a firma del Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/1991 rep. n. 38259 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **22/11/1991** ai nn. **88447/64499**

a favore di

**XXX** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

**XXX** - Sede xxx

Codice fiscale xxx

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Unità immobiliari situate in **RHO (MI) - VIA BORROMEO N. CIVICO 19**

- Porzioni di terreni di cui al foglio 34 e ai mappali 43-44-45
- Unità immobiliari di cui ai al foglio 34 mappale 44 subalterni 18-19-20-21-25-26-27-28-29-30-31-32 e 36-37

## 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

**xxx - Sede xxx**

Codice fiscale xxx

**Atto anteriore al ventennio**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso l'ufficio tecnico del comune di Rho.

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è antecedente al 1° settembre 1967, nel corso degli anni successivi il compendio è stato oggetto di diversi interventi edilizi di seguito descritti.

### 7.1 Concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia

domanda registrata in data 18/03/1986 al n pg 233

**concessione in sanatoria** rilasciata in data **15/11/1988** al n pg **233**

**certificato di agibilità** rilasciato in data **05/11/1990** al n pg **233**

#### trasformazione d'uso da rustico in unità residenziale

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 15 attuale sub **707 + 708** con servi igienici
- Unità immobiliare n 14 attuale sub **709**
- Unità immobiliare n 13 attuale sub **710**
- Unità immobiliare n 12 attuale sub **711** con servi igienici
- Unità immobiliare n 44 attuale sub **714 + 715** con servi igienici
- Unità immobiliare n 43 attuale sub **716**
- Unità immobiliare n 38 attuale sub **720 sud**
- Unità immobiliare n 39 attuale sub **720 nord**
- Unità immobiliare n 36 attuale sub **721 nord** con servi igienici
- Unità immobiliare n 37 attuale sub **721 sud** con servi igienici
- Unità immobiliare n 35 attuale sub **722**

#### trasformazione d'uso da fienile a box

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 11 attuale sub **712+713**

#### trasformazione d'uso da fienile in unità residenziale

opere ultimate entro il 1° settembre 1957

- Unità immobiliare n 34 attuale sub **723** con servi igienici

### 7.2 Sub 712

- **Richiesta concessione edilizia in sanatoria** del **31/03/1995** pratica **CON 542/9**  
Per realizzazione muro in blocchi e n 2 porte finestre
- **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria** del **23/01/2008** pratica **CON 542/94**

### 7.3 Richiesta di P.D.C. del 28/12/2000 n 70394

**Rilascio P.D.C. del 28/10/2003 n C177/2000**

### 7.4 D.I.A. C/177 del 20/12/2004 pratica edilizia D658/04

interventi di restauro e risanamento conservativo

### 7.5 Comunicazione ultimazione lavori 20/04/2005 pg 19570

### 7.6 Richiesta rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426

a seguito di integrazione documentale



**7.7 Richiesta integrazione/completamento documentale del 24/08/2005 pg 42057 da parte del Comune di Rho**

A seguito di richiesta di rilascio certificato di agibilità del 02/08/2005 n 39426 Documentazione richiesta in base alle prescrizioni contenute del titolo abilitativo PDC del 28/10/2003 n C177/2000 ai punti 17,18,19,20

17.il rilascio di agibilità del complesso immobiliare è subordinato all'allacciamento del medesimo alla rete fognaria comunale;

18.siano collaudati in opera i requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 02/12/1997 e s.m.i., nonché verificati i limiti di immissione e differenziali fissati da D.P.C.M. 14/11/1997 e dal piano di azionamento acustico comunale;

19.siano previsti i dispositivi di aerazione di cui all'art. 3.4.22. R.L.I. negli alloggi a singolo affaccio privi del doppio riscontro d'aria;

20.sia rispettato il divieto di installazione di apparecchiature a fiamma libera nei monolocali (art. 3.4.46. b R.L.I.);

**7.8 Richiesta integrazione/completamento documentale del 14/10/2005 pg 51522 da parte del Comune di Rho**

A seguito di integrazione documentale del 20/09/2005 pg 46119 viene sospeso il rilascio certificato di agibilità per aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere

*OGGETTO: Richiesta di rilascio Certificato di agibilità per il fabbricato sito in Via Borromeo Federico n. 19, su immobile identificato catastalmente al NCT/NCEU mappale 44 foglio n. 34.*

RICH.: [REDACTED]  
PRAT.: C177/2000

*Si prende atto della documentazione integrativa del 20/09/2005 prot. 46119. In merito all'istanza circa gli aspetti relativi allo smaltimento delle acque nere, si precisa che sulla medesima occorre acquisire parere della locale A.S.L. per le successive valutazioni di competenza di questa Amministrazione Comunale. Il procedimento in oggetto, relativo alla domanda di agibilità è pertanto sospeso sino ad avvenuto esito favorevole della predetta istanza.*

Al fine di completare l'iter procedurale per **l'ottenimento del certificato di abitabilità** richiesto in data 02/08/2005 al n 39426 e sospeso dal Comune di Rho a seguito **delle comunicazioni emesse nelle date 24/08/2005 e 14/10/2005**, descritte ai punti 7.7 e 7.8 che precedono, si evidenzia quanto segue:

- a) Da segnalazione pervenuta alla scrivente da parte del rappresentante legale della società esecutata risulterebbe che le opere a completamento dell'allacciamento fognario del fabbricato alla rete comunale siano state eseguite nel mese di luglio 2017. L'informazione è stata confermata dalla ditta esecutrice con invio della ripartizione delle spese e del corrispettivo versato al CAP nel mese di luglio 2017 per conto delle varie proprietà committenti. Da comunicazione inviata alla scrivente da parte della ditta esecutrice ammonterebbe a circa **€ 4.000,00** la quota totale attribuibile alle unità oggetto di pignoramento. **Si precisa che presso la pubblica amministrazione nulla è stato rinvenuto in merito alle lavorazioni appena sopra descritte.**
- b) In merito agli ulteriori adempimenti descritti ai punti 18 – 19 – 20 del paragrafo 7.7 che precede si considera in via cautelativa la necessità di un ulteriore esborso totale pari ad **€ 4.000,00**

Al fine di completare l'iter amministrativo procedurale e le opere di completamento eventuali richieste dall'amministrazione comunale si ritiene quindi corretto considerare in via cautelativa la necessità di un esborso economico **complessivo** pari ad **€ 8.000,00** circa, derivante dagli importi evidenziati ai punti 'a' e 'b' che precedono, **fatte salve eventuali diverse determinazioni degli uffici di competenza.**

L'importo così determinato viene in questa sede distribuito per la proporzionale quota di competenza alle varie unità immobiliari oggetto di pignoramento in base alla superficie commerciale relativa di ogni appartamento, ad esclusione quindi dei posti auto per la natura stessa delle incombenze procedurali rimaste incomplete.

## Descrizione Appartamento e Posto Auto scoperto di cui al punto A Lotto 016

### CORPO A: posto auto scoperto sub 720 – piano terra

#### CORPO A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Posto auto scoperto** sito in Rho (MI), località Pantanedo, via Federico Borromeo, al civico 19

Posto auto scoperto **[C/6]** posto al PT, con accesso cortile comune ed ingresso da via Federico Borromeo 19

Il posto auto sviluppa una superficie lorda di circa mq **14**

#### Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 19, piano terra
- **intestatari**
  - **xxx** con sede in xxx  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **240**; Sub. **720**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 2; consistenza mq 14; Superficie catastale: 14 mq; rendita 39,77; posto al PT
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2006 protocollo n. MI0375418 in atti dal 08/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38589.1/2006)
  - VARIAZIONE del 08/06/2005 protocollo n. MI0448145 in atti dal 08/06/2005 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 84558.1/2005)
- **Coerenze del posto auto scoperto, da nord in senso orario:**  
cortile comune, a.u.i., cortile comune, cortile comune

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### componenti edilizie del fabbricato:

#### stato di manutenzione

Pareti esterne: muratura portante intonacata

Normale

Copertura: a falda con manto in tegole di laterizio

Normale

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

Cancelli su strada: tondini in ferro verniciato	Normale
Portone: cancello carraio automatizzato	Normale
Scale: alzata e pedata in serizzo	Normale
Pianerottoli comuni: grès porcellanato	Normale
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Pavimenti: masselli drenanti autobloccanti	Normale

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### Criterio di stima

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima applicata al compendio oggetto di pignoramento si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'b', del quale si richiama di seguito una sintesi.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito sintetizzati:

- Segmentazione del mercato
- Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
- Misurazione delle superfici
- Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
- Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

### TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 016

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	Posto auto	14	1,00	14
	<b>totale</b>	<b>14</b>		<b>14</b>

### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: Il SEMESTRE 2017
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - Il Semestre

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a circa

**600,00 €/mq**

### VALUTAZIONE BENI

descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
posto auto scoperto	14	600,00	€ 8400,00	€ 8.400,00

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti

<b>Lotto 16</b>	<b>€ 8400,00</b>	<b>€ 8.400,00</b>
-----------------	------------------	-------------------

### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

**Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:** € 8.400,00

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 420,00

Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi paragrafi 4.3 e 7) -€ 0,00

Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 2.2): -€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 7.980,00

### INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA

**Libero:** € 7.980,00  
(esempio piena proprietà 1/1)

**arrotondato: € 8.000,00**

**\*\*Occupato:** € 6.400,00  
(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)

**arrotondato: € 6.000,00**

\*\*pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

\*\*\*

#### Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per le dimensioni dello stesso e la disposizione impiantistica

\*\*\*

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, 03/07/2018

Il perito  
Arch. Elisabetta Nicoletti

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode: Avv. Maria Grazia Laterza  
Esperto Nominato: Arch. Elisabetta Nicoletti



NICOLETTI  
ELISABETTA CAROLINA  
architetto  
12781

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,  
DELLA PROVINCIA DI MILANO  
CONSERVATORI

*Elisabetta Nicoletti*

## ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

allegato_0_RIEPILOGO LOTTI-SUPERFICI-VALORI.pdf	allegato_C1_fotografie LOTTO 001.pdf
allegato_1_verbale di visita.pdf	allegato_C2_fotografie LOTTO 002.pdf
allegato_2_atto provenienza.pdf	allegato_C3_fotografie LOTTO 003.pdf
allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE.pdf	allegato_C4_fotografie LOTTO 004.pdf
allegato_3B_esito accesso atti AGENZ ENTRATE.pdf	allegato_C5_fotografie LOTTO 005.pdf
allegato_4A_verifica urbanistica.pdf	allegato_C6_fotografie LOTTO 006.pdf
allegato_4B_verifica urbanistica_condoni.pdf	allegato_C7_fotografie LOTTO 007.pdf
allegato_A_note ipocatastali ESTRATTE.pdf	allegato_C8_fotografie LOTTO 008.pdf
allegato_B2_planimetrie catastali da 707 a 723_702 a 720.pdf	allegato_C9_fotografie LOTTO 009.pdf
allegato_B3_elaborato planimetrico 44.pdf	allegato_C10_fotografie LOTTO 010.pdf
allegato_B3_visure storiche catastali da 707 a 723_702 a 720	allegato_C11_fotografie LOTTO 011.pdf
allegato_B4_elaborato planimetrico 240.pdf	allegato_C12_fotografie LOTTO 012.pdf
allegato_B5_superfici_SEL_da 707 a 723.pdf	allegato_C13_fotografie LOTTO 013.pdf
allegato_B6_PLANIMETRIE_GENERALI NUMERI.pdf	allegato_C14_fotografie LOTTO 014.pdf
allegato_B7_PARCHEGGI.pdf	allegato_C15_fotografie LOTTO 015.pdf
	allegato_C16_fotografie LOTTO 016.pdf