

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Immobiliare

Promossa da  
**Condominio via Magenta 77, Ed. "D5"  
capannoni Rho (MI)**  
contro

N. R.G.E. **787/2019**

**Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi**  
**Custode Giudiziario: avv. Paolo Venditti**

### ELABORATO PERITALE

**Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti**  
*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233*  
*C.F. PGLGUO71L30H118Y*

*con studio in MILANO –Via Filippo Argelati n.30-B*  
*Cellulare:+39 329 433 85 94*  
*e-mail: ugopaglietti@gmail.com*

## **RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:**

**Il bene pignorato consiste in:**

**Lotto Unico: Laboratorio sito in comune di Rho, via Magenta n. 77,**  
identificato al Foglio 31, mappale 25, sub. 706, del NCEU del Comune di Rho,  
di proprietà esclusiva dell'esecutato,  
occupato da terzi con un contratto di locazione.  
Valore dell'immobile se libero 152.000,00 €  
Valore dell'immobile se occupato 121.600,00 €

### **Indice**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA .....	4
3. STATO DI POSSESSO .....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	5
6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	5
7. PRATICHE EDILIZIE .....	5
<b>DESCRIZIONE DEL BENE .....</b>	<b>6</b>
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE .....	8

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

**A. Laboratorio** sito in comune di Rho, via Magenta n. 77, palazzina 5/D, piano secondo.

**Composto da:** Un laboratorio, due bagni con antibagno e un ripostiglio.

**Superficie commerciale lorda:** mq **228,00**.

**BENE PIGNORATO**



**FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.**

Identificato in Catasto come segue:

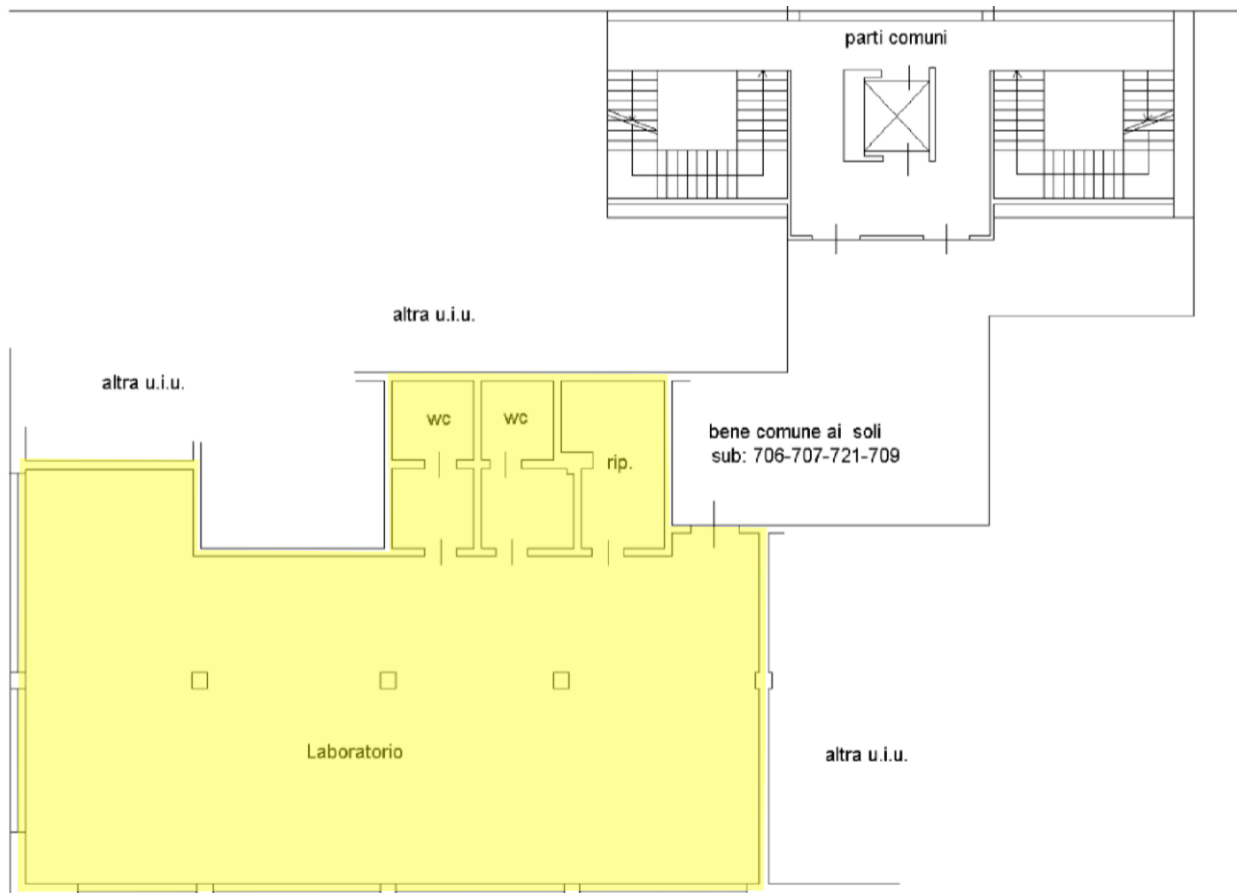
**Intestazione:**

La proprietà dell'intero bene è intestata a \_\_\_\_\_ (esecutata).

**Dati catastali:**

**Laboratorio:** Foglio 31, mappale 25, sub. 706, del NCEU del Comune di Rho, Cat C/3, classe 2, rendita catastale 941,60 €, mq. 212, totale superficie catastale 228 mq, posto al piano secondo.

**Coerenze** **in senso orario partendo da Nord:** Beni comuni, altra unità immobiliare, cortile condominiale, altra unità immobiliare.



**FIGURA 2 – Fotografia del prospetto del fabbricato e planimetria del laboratorio (evidenziato in giallo) di Via Magenta n. 77, Rho (MI).**

## 2. DESCRIZIONE ZONA

**Caratteristiche zona:** industriale / residenziale, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** industriali/commerciali.

**Servizi offerti dalla zona:** asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici :** servizio treni a 700 m.

## 3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente occupato dalla \_\_\_\_\_ con contratto di locazione di anni 6 del primo ottobre 2018 di 22.480,00 € per anno.

## 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: **Nessuno**

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria n. 148711/35080 del 3/12/10** a garanzia di mutuo fondiario a favore della \_\_\_\_\_ ;

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento:** trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II., in data 29/05/2019 ai nn. 67838/44384.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**Trascrizione n. 118471/72337 del 17/10/2011** consistente in **cessione di fitti** a favore della \_\_\_\_\_ ;

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

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

#### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Il fabbricato in questione risulta essere stato realizzato prima del settembre ed ha subito successive modifiche a seguito della concessione edilizia 166/98 e della DIA 530/02 del 29/07/2001. Lo stato di fatto del fabbricato è corrisponde alla planimetria catastale e alla planimetria allegata alla DIA 530/02.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18:	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/19:	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2019/20:	non pervenute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non pervenute
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	non pervenute
Cause in corso:	non pervenute

## 6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuale proprietario:

proprietaria, dal 18/12/2012 al 29/5/2019 in forza di atto di compravendita a rogito a firma di dott. \_\_\_\_\_ notaio in data 28.12.2012 rep. 54929/11579 trascritto a Milano 2 in data 14/01/2013 ai nn. 3817/2746, rettificata con nota in data 30/7/2013 ai nn. 60529/73751.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

**6.2.1** \_\_\_\_\_, proprietaria, dal 1/12/2010 al 18/12/2012 in forza di atto di compravendita a rogito a firma di dott. \_\_\_\_\_ notaio in data 1.12.2010 rep. 53536/11033 trascritto a Milano 2 in data 3/12/2010 ai nn. 148710/87917, rettificata con nota in data 30/7/2013 ai nn. 60528/3750

**6.2.2** \_\_\_\_\_ proprietaria, dal 28/12/2000 al 1/12/2010 in forza di atto di compravendita a rogito a firma di dott. \_\_\_\_\_ notaio in data 28.12.2000 rep. 47511 trascritto a Milano 2 in data 19/1/2001 ai nn. 5809/4153 (si precisa che il sub. 706 è ex sub. 703).

**6.2.3** \_\_\_\_\_, proprietaria, dal 4/07/1989 al 28/12/2000 in forza di atto notaio \_\_\_\_\_ in data 4.7.1989 rep. 79037/13556 trascritto a Milano 2 in data 2/8/1989 ai nn. 66850/49498.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in questione risulta essere stato realizzato prima del settembre 1967 e ha subito successive modifiche a seguito della DIA 530/2002.

## Descrizione bene

Piena proprietà di un immobile sito a Rho (MI) in via Magenta n. 77, palazzina 5/D, piano secondo di un edificio di 2 piani.  
Composto da Un laboratorio, due bagni con antibagno e un ripostiglio. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di **mq 228,00**, vedasi più sotto.

Identificato in Catasto come segue:

### Intestazione:

La proprietà dell'intero bene è intestata a \_\_\_\_\_ (esecutata).

### Dati catastali:

**Laboratorio:** Foglio 31, mappale 25, sub. 706, del NCEU del Comune di Rho, Cat C/3, classe 2, rendita catastale 941,60 €, mq. 212, totale superficie catastale 228 mq, posto al piano secondo.

**Coerenze** \_\_\_\_\_ **in senso orario partendo da Nord:** Beni comuni, altra unità immobiliare, cortile condominiale, altra unità immobiliare.

Il fabbricato in questione risulta essere stato realizzato prima del settembre 1967 e ha subito successive modifiche a seguito della DIA 530/02.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Laboratorio	228,00	1,00	228,00	Sud	Discrete
<b>Totale</b>	<b>228,00 mq</b>		<b>228,00 mq</b>		



Foto A– Veduta del laboratorio;

### Caratteristiche costruttive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: Mista Cemento Armato – Muratura portante  
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.

Strutture verticali (struttura): materiale: Mista Cemento Armato -Muratura Portante  
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.

Travi (struttura solai): materiale: cemento armato  
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.

Solai (struttura): tipologia: laterocemento  
Condizione: discrete  
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.

Muratura (esterne): tipologia: tamponatura, con rivestimento in intonaco verniciato  
Condizioni: discrete  
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: piana Si riferisce limitatamente a: edificio
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: legno; Condizioni : discreti Si riferisce limitatamente a: laboratorio.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: metallo con vetrocamera Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: laboratorio.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pittura Stato dei plafoni: discrete Si riferisce limitatamente a: laboratorio.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: intonaco + stabilitura + tinteggiatura Stato delle pareti: discrete Si riferisce limitatamente a: laboratorio.
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	bagni, materiale: gress porcellanato Si riferisce limitatamente a: laboratorio.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	gress Si riferisce limitatamente a: laboratorio.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: blindato in legno Si riferisce limitatamente a: laboratorio.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non verificata Condizione: non verificata Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: laboratorio.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: laboratorio.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano ; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: laboratorio.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: laboratorio.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: scarico condominiale Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: edificio.



<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: da verificare Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: laboratorio.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: laboratorio.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo/condominiale a ventilconvettori
ACS	tipologia: autonomo a gas
<i>Scala condominiale:</i>	tipologia: in pietra levigata rivestimento: intonaco verniciato Condizioni: discrete Si riferisce limitatamente a: edificio
Certificazione energetica:	<b>Non presente</b>
Ascensore(impianto)	Presente
Condizionamento	Presente

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **8.1 Criterio di stima**

Per quanto riguarda, la stima, deve essere precisato che :

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata.
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche.
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo.
- I procedimenti di stima utilizzati sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità.
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica, è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile.
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale.
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

## 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Rho(MI),
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rho (MI),
- Ufficio Tecnico del comune di Rho (MI)
  
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2019 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -2° semestre 2019

## 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore a mq	Valore
A	Appartamento	228,00	€ 700,00 arrotondamenti	€ 159'600,00 € 400,00
			Sommano:	€ 160.000,00

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 8.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: **Nessuno**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente **Nessuna**

Arrotondamenti: **Nessuna**

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile *de quo* costituisce una piccola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto se libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 152.000,00**

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto se occupato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova oltre un deprezzamento del 20% sul valore del bene per immobile occupato **€ 121.600,00**

Dopo quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera completa, il mandato affidatogli dal Giudice.  
Milano, 10 novembre 2019

Il perito  
Dott. Ing. Ugo Paglietti

