

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 647/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Flaviana Boniolo**

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Rho (MI)-

Via Don Giacomo Lattuada 14



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Rho (MI) via Don Giacomo Lattuada 14
Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 1, particella 227, subalterno 34,

Corpo B

Beni in: Rho (MI) via Don Giacomo Lattuada 14
Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]
Dati Catastali: foglio 1, particella 228, subalterno 3,

Stato occupativo

Corpo A: occupato dall'esecutato e perciò libero al decreto di trasferimento
Corpo B: occupato da altra persona senza nessun contratto registrato e perciò libero al decreto di trasferimento

Contratti di locazione in essere

NESSUNO come comunicato dall'Agenzia delle Entrate con mail del 21/06/2023 (vedi allegato 7).

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 139.000,00 (centotrentanovemila,00)
da occupato: **Non occupato**

LOTTO 001
(Appartamento con cantina + box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Rho via Don Giacomo Lattuada 14, appartamento posto al piano primo composto attualmente da ingresso, cucina, bagno, ripostiglio, soggiorno, 2 camere e due balconi. Fa parte dell'unità immobiliare anche il locale cantina a piano interrato.



L'unità immobiliare ha doppio affaccio sul cortile condominiale.

L'edificio non è dotato di ascensore, ma il complesso condominiale è dotato di servizio di portineria.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietà di

[redacted] nato il [redacted] C.F. [redacted] e di [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

Eventuali comproprietari: NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rho (MI) come segue: (All. 2)

Intestati:

[redacted] nato [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

Piena Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

Piena Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio 1, particella 227 sub. 34

dati classamento: **Categoria A/3 - Classe 6 - Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale mq. 115 - Rendita Euro 872,81**

Indirizzo: Via Don Giacomo Lattuada 14, scala 2 piano: 1 - S1

Dati derivanti da: Atto del [redacted] - Pubblico Ufficiale [redacted] sede [redacted]
(MI) - Repertorio n. [redacted] - COMPRAVENDITA Trascrizione n. [redacted] in atti dal [redacted]

1.4. Coerenze in contorno da nord in senso orario

Appartamento: appartamento interno 5, cortile comune, appartamento interno 3, vano scala, cortile comune

Cantina: cantina interno 13, corridoio comune, vano comune, cortile comune

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

NESSUNA

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Rho via Don Giacomo Lattuada 14, box posto al piano terra con accesso dal cortile interno dalla Via Padre Bernardo Banfi 14.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di proprietà di



[REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e di [REDACTED]
[REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
Eventuali comproprietari: NESSUNO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (All. 2)

Intestati:

[REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Piena Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

[REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Piena Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio 1, particella 228 sub. 3

dati classamento: **Categoria C/6 – Classe 7 – Consistenza 16 mq. - Superficie catastale mq. 16 – Rendita Euro 99,16**

Indirizzo: Via Don Giacomo Lattuada 14, piano: T

Dati derivanti da: Atto del 08/11/2001 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] sede [REDACTED]
(MI) - Repertorio [REDACTED] - COMPRAVENDITA Trascrizione [REDACTED] in atti dal [REDACTED]

1.4. Coerenze in contorno da nord in senso orario

Box: box n. 7, cortile comune, box n. 5 e 3.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

NESSUNA

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Rho

Via Lattuada è localizzata in zona periferica del comune di Rho (frazione Passirana).

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da residenze mono e bifamiliari di due piani fuori terra, edificate tra la metà degli anni Cinquanta e i primi anni Sessanta e da qualche edificio di più recente edificazione.

Il complesso immobiliare si trova in prossimità dello svincolo dell'autostrada dei Laghi.

Fascia/zona: periferica/RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE, LUCERNATE, FIERA

Codice zona: D1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Ville e villini

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.



Servizi offerti dalla zona: la zona non è molto ben servita dai servizi di prima necessità.

A circa 2 chilometri di distanza si trova il Centro Commerciale di Arese che offre servizi quali supermercato, ristoranti, negozi di ogni genere e l'ambulatorio polispecialistico di Humanitas.

La zona non è molto ben servita dal punto di vista dei trasporti.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (All. 1 – Foto esterne)

Il fabbricato, costruito nei primi anni Settanta fa parte di un condominio costituito da 4 palazzine di quattro piani fuori terra, dove al piano terra si trovano i box. Il complesso condominiale si trova all'interno di un giardino piantumato con parcheggi interni e percorsi carrabili che collegano le varie palazzine.

L'accesso al complesso immobiliare avviene dalla via Padre Bernardo Banfi 14 a doppio senso di marcia e a fondo cieco, dove si trovano l'accesso carrabile, pedonale e i citofoni.

All'ingresso del cortile si trova la portineria che fa servizio giornaliero.

Dall'androne si accede tramite scala alle varie unità immobiliari.

L'edificio, dove si trova l'unità immobiliare oggetto di procedura, non è dotato ascensore.

- struttura: pilastri in CLS e tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestite in intonaco
- copertura: a doppia falda in tegole
- accesso allo stabile: portone a due battenti in alluminio con specchiature in vetro;
- scala interna: in CLS con alzate e pedate rivestite in travertino e parapetto in ferro verniciato di colore bianco
- ascensore: non presente;
- portineria: presente;

2.3 Caratteristiche descrittive interne (All. 1 – Foto interne)

L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato contraddistinto dal mappale 227 (vedi planimetria Catastale).

L'immobile, come accertato nel corso del sopralluogo è stato oggetto di interventi edilizi interni senza presentazione di nessuna pratica edilizia successivamente alla presentazione della Licenza Edilizia assentita in data 17/07/1972. (vedi ALL. 8)

Gli interventi eseguiti consistenti nella demolizione di alcuni tavolati interni sono comunque conformi a quanto stabilito dal regolamento Edilizio di Rho.

Attualmente l'unità immobiliare è composta da un corridoio di ingresso, cucina aperta sul corridoio, bagno, soggiorno doppio per l'eliminazione di una camera, 2 camere, ripostiglio e 2 balconi. Fa parte dell'unità immobiliare anche la cantina posta a piano interrato.

L'unità immobiliare si presenta in scarso stato di manutenzione.

Corpo A:

Appartamento:

- **esposizione:** doppia sui cortili;
- **pareti:** normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad H. 200 e nella



- cucina fino a circa H. 1,60;
- **pavimenti:** nei locali di soggiorno in parquet in scarso stato di manutenzione;
- Bagno: pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica in sufficiente stato di conservazione
Cucina: pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica in scarso stato di conservazione
- **infissi esterni:** in legno con vetro singolo ancora risalenti alla costruzione dell'immobile e molto ammalorati; protezioni esterne con tapparelle in plastica;
- **porta d'accesso:** non blindata a battente in legno;
- **porte interne:** in legno tinteggiate di colore bianco con apertura a battente;
- **imp. citofonico:** presente;
- **imp. elettrico:** sotto traccia;
- **imp. idrico:** sottotraccia;
- **imp. termico:** centralizzato con radiatori in ghisa;
- **acqua calda sanitaria:** autonoma prodotta da una caldaia a gas posta nel locale cucina;
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, bidet, WC e vasca;
- **impianto di condizionamento:** non presente;
- **altezza dei locali:** circa H. m. 3,00;

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera grecata di colore grigio;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati;

Corpo B:

Box:

- **pareti:** al rustico tinteggiate di colore bianco;
- **pavimento:** battuto di cemento
- **serranda:** in alluminio con apertura manuale;

2.4 Breve descrizione della zona

In Comune di Rho

Via Lattuada è localizzata in zona periferica del comune di Rho (frazione Passirana).

Lo sviluppo edilizio circostante è a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da residenze mono e bifamiliari di due piani fuori terra, edificate tra la metà degli anni Cinquanta e i primi anni Sessanta e da qualche edificio di più recente edificazione.

Il complesso immobiliare si trova in prossimità dello svincolo dell'autostrada dei Laghi.



Servizi offerti dalla zona: la zona non è molto ben servita dai servizi di prima necessità.

A circa 2 chilometri di distanza si trova il Centro Commerciale di Arese che offre servizi quali supermercato, ristoranti, negozi di ogni genere e l'ambulatorio polispecialistico di Humanitas.

La zona non è molto ben servita dal punto di vista dei trasporti.

Lungo la via a Banfi non ci sono spazi di parcheggio.

2.5 Certificazioni energetiche (All. 10):

Dalla visura effettuata dalla sottoscritta presso il catasto energetico non risulta essere stato presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE).

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state prodotte dall'Amministratore.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta dal Comune di Rho.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27/07/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, grazie ad uno degli esecutati, si è rilevato che l'appartamento è occupato da [REDACTED]

3.2 Esistenza contratti di locazione

La sottoscritta ha richiesto all'Agenzia delle Entrate se sussistono contratti di locazione registrati dagli esecutati, e la stessa ha comunicato con mail del 21/06/2023 che non sussistono contratti di locazione registrati (vedi ALL. 7).

4 PROVENIENZA (All. 4 - Atto di compravendita)

4.1 Attuali proprietari

[REDACTED] nato [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Piena Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

[REDACTED] nata a [REDACTED], il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Piena Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

In forza di atto di atto di compravendita in autentica Notaio [REDACTED] di [REDACTED] del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] trascritto a Milano 2 il [REDACTED] al nn. [REDACTED]

L'appartamento sito a Rho in Via Don Giacomo Lattuada 14 P. 1/S1, censito al foglio 1, particella 227, sub 34 e il box censito al foglio 1, particella 228, sub 3 erano pervenuti agli stessi da Spada Maria Grazia.

dal 09/11/2001 ad oggi



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 5)

Dai certificati ipotecari del 2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione presso l'Agenzia delle Entrate di Milano per nominativi (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(All. 5)**) alla data del 17/09/2023 si evince:

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

NESSUNA

- **Misure Penali**

NESSUNA

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

NESSUNA

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

NESSUNO

Eventuali note: NESSUNA

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

- **Iscrizioni**

[redacted] iscritta il [redacted] di nn. [redacted] a Milano 2 in forza di atto a rogito Notaio [redacted] di [redacted] in data [redacted] rep. n. [redacted] a favore [redacted] con sede in [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà contro [redacted] nato [redacted] e [redacted] nata [redacted] [redacted] il [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Importo ipoteca [redacted] di cui [redacted] di capitale per la durata di 20 anni.

Grava sulle unità immobiliari site a Rho in Via Don Giacomo Lattuada 14 censite al foglio 1, particella 227, sub 34 (appartamento) e al foglio 1, particella 228, sub 3 (box).

E' stata presentata annotazione di iscrizione in data [redacted] di nn. [redacted] per surrogazione a favore [redacted] nato a Rho [redacted]

[redacted] iscritta il [redacted] di nn. [redacted] derivante da Atto Amministrativo del [redacted] rep. n. [redacted] a favore [redacted] con sede in [redacted] contro [redacted] nato [redacted] il [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà Importo ipoteca [redacted] di cui [redacted] di capitale

Grava sulle unità immobiliari site a Rho in Via Don Giacomo Lattuada 14 censite al foglio 1, particella 227, sub 34 (appartamento) e al foglio 1, particella 228, sub 3 (box).



[redacted] iscritta il [redacted] ai nn. [redacted] a Milano 2 in forza di atto Notarile [redacted] di [redacted] in data [redacted] ep. [redacted] a favore di [redacted] nato a [redacted] C. [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà contro [redacted] nato [redacted] e [redacted] nata a [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà Importo ipoteca [redacted] di cui [redacted] di capitale

Grava sulle unità immobiliari site a Rho in Via Don Giacomo Lattuada 14 censite al foglio 1, particella 227, sub 34 (appartamento) e al foglio 1, particella 228, sub 3 (box).

Si richiede la rinnovazione dell'ipoteca iscritta il [redacted] ai nn. [redacted] a margine della quale fu eseguito l'annotamento di surroga in data [redacted] ai nn. [redacted] con atto del Notaio [redacted] de [redacted] rep.

[redacted] iscritta il [redacted] ai nn. [redacted] a Milano 2 in forza di atto Notarile [redacted] di [redacted] in data [redacted] ep. n. [redacted] per cambiamento domicilio ipotecario, a favore di [redacted] contro [redacted]

NOTA:

Con il suddetto atto i Signori [redacted] e [redacted] quali unici titolari per quote uguali hanno richiesto la variazione del domicilio eletto fissandolo per entrambi in [redacted] in quanto [redacted] non aveva fatto alcuna specifica elezione di domicilio ipotecario.

Sui beni, oggetto di procedura, era stata iscritta ipoteca in data [redacted] a favore di [redacted] per garanzia di un mutuo a [redacted] contro [redacted]

In data [redacted] ai nn. [redacted] l'ipoteca venne annotata di surrogazione a favore del nuovo creditore [redacted]

In data [redacted] moriva [redacted] Con testamento pubblico richiesto di registrazione con verbale del Notaio [redacted] di [redacted] in data [redacted] repertorio [redacted] registrato a Milano 6 il [redacted] al numero [redacted] venivano nominati eredi il nipote [redacted] nato a [redacted] per la quota di 2/4 e per la quota di 1/4 ciascuno i di lui coniuge [redacted] il [redacted]

Per il credito in oggetto fu presentata dichiarazione di successione, registrata a Rho in data 27/06/2020 al numero 31 volume 9990 e successiva integrazione.

In data [redacted] moriva il [redacted] e la sua eredità è stata devoluta, in forza di legge, alla moglie [redacted] e al figlio [redacted] che l'accettarono con atto del [redacted] rep. [redacted] trascritto a Milano 2 in data [redacted] ai nn. [redacted]

A fronte di quanto esposto sopra, pertanto i Signori [redacted] e [redacted] sono titolari per la quota di 1/2 ciascuno del credito garantito dalla annotata ipoteca.

• **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il [redacted] ai nn. [redacted] nascente da verbale di pignoramento immobili del [redacted] ep. n. [redacted] emesso dal Tribunale di Milano contro [redacted]



Il [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore
a [redacted] nata [redacted] C.F. [redacted] e [redacted]
nato [redacted] C.F. [redacted]

Grava sulle unità immobiliari site a Rho in Via Don Giacomo Lattuada 14 censite al foglio
1, particella 227, sub 34 (appartamento) e al foglio 1, particella 228, sub 3 (box).

6 CONDOMINIO (All. 6)

L'immobile è amministrato dallo Studio ACIP & JURIS s.r.l. con sede in Baranzate (MI) in Via
Milano 234 – mail: info@acipejuris.com

La sottoscritta ha inviato richiesta della documentazione condominiale con mail in data
14/06/2023 e si riporta quanto trasmesso dall'Amministratore.

Millesimi di proprietà generali appartamento: **8,40/1.000,00**

Millesimi di proprietà generali box: **0,57/1.000,00**

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione appartamento: circa **€. 4.000,00**

Spese ordinarie annue di gestione box: circa **€. 68,00**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa
€. 8.136,00.

Il saldo totale delle spese insolute alla data del 12/09/2023 ammonta ad un totale per
appartamento e box di circa **€. 31.540,00**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NESSUNA

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie
per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali
insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui
gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché
eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o
deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNO

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1° settembre 1967.

Per la costruzione dell'immobile è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 178 in data 17/07/1972
con protocollo n. 13969



Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Rho nell'ambito del **Tessuto Urbano Consolidato (TUC) – Tessuti urbani compatti a cortina (art. 21.2) – ADR: Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile**

Alla data del sopralluogo l'appartamento non risulta conforme alla planimetria catastale.

L'unità immobiliare non è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Milano:

- **Licenza Edilizia n. 178/72 rilasciata in data 27/12/1972** (vedi ALL. 8)

7.2 Certificato di agibilità:

Per l'immobile è stato rilasciato **Certificato di Agibilità n. 186** in data **23/04/1970** (vedi ALL. 9)

7.3 Conformità edilizia:

L'unità immobiliare a piano primo, come accertato nel corso del sopralluogo è stato oggetto di interventi edili interni senza presentazione di nessuna pratica edilizia successivamente alla presentazione della Licenza Edilizia assentita in data 17/07/1972. Gli interventi eseguiti, consistenti nella demolizione di alcuni tavolati interni, sono comunque conformi a quanto stabilito dal regolamento Edilizio di Rho (vedi ALL. 8).

Secondo quanto stabilito dall'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia, ai sensi del DPR n. 380 del 06/06/2001, **è possibile richiedere una CILA in sanatoria** in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della segnalazione.

Pertanto per quanto verificato, il sottoscritto CTU ritiene che le opere realizzate **SONO SANABILI**.

Bisognerà presentare una CILA in sanatoria

Costi stimati: circa €. 800,00 per la presentazione della pratica edilizia da parte di un tecnico

€. 1.000,00 per sanzioni amministrative da versare all'Ufficio Tecnico

Per quanto attiene gli **eventuali** costi di oneri o sanzioni da versare, gli Uffici competenti si riservano di pronunciarsi all'esito dell'istruttoria conseguente la presentazione della pratica edilizia.

7.4 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento **non risulta conforme** alla planimetria catastale presentata in data 19/09/1974.

Sono sanabili:

mediante la presentazione di un nuovo DOCFA dove verranno indicate le modifiche effettuate a piano primo, dopo il rilascio della SCIA in sanatoria.

Costi stimati: circa €. 600,00 per la presentazione della pratica catastale da parte di un tecnico

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza



La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione fra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	108,1	100%	108,1
balconi	mq.	15,2	30%	3,8
cantina	mq.	13,2	25%	3,3
		136,5		115,2
		mq. lordi		mq. commerciali

Arrotondati a mq. 115,00

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	16,0	100%	16,0
		16,0		16,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione di beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2 Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 - Fascia/zona: periferica/RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE, LUCERNATE, FIERA

Codice zona: D1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Ville e villini

che dà quotazioni per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale da **1.100** euro/mq. a **1.400** euro/mq.

Box: stato conservativo normale da **700** euro/mq. a **1.200** euro/mq.



CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO E PROVINCIA

Periodo: 2° semestre 2022

Zona: Settore Nord/Ovest

valore di compravendita per appartamenti vecchi - prezzo min. **750** / prezzo max. **950** (Euro/mq.)

box: da **12.000** a **14.000** euro

Al fine di avere un quadro completo dei valori commerciali, attribuibili all'immobile, si sono esaminate alcune offerte reperibili da annunci immobiliari, valutando il prezzo quale proposta di vendita, soggetta quindi a normale margine di trattativa con probabile abbattimento dell'importo richiesto.

Le offerte propongono importi unitari superiori a quelli indicati dai citati listini, variabili tra **1.300** e **1.600** €/mq.

Nella valutazione dell'unità immobiliare considerando la destinazione d'uso assentita, la tipologia del fabbricato con caratteristiche interne scarse e che l'unità immobiliare si trova al piano primo, si ritiene adeguato l'importo unitario di **€ 1.250,00 /mq.**

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A3	115,0	€ 1.250,00	€ 143.750,00
				€ 143.750,00

Descrizione	Categoria catastale Immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C6	16,0	€ 850,00	€ 13.600,00
				€ 13.600,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



ALLEGATI

- 1) Fotografie esterne ed interne
- 2) Visura Storica, Planimetria catastale e estratto mappa
- 3) Rilievo metrico appartamento
- 4) Atto di provenienza
- 5) Ispezione ipotecaria e note
- 6) Risposta Amministratore del Condominio
- 7) Risposta Agenzia delle Entrate
- 8) Pratica Edilizia del 1972
- 9) Copia certificato di Agibilità



ALLEGATO 2

Catasto: visura storica appartamento e planimetria
visura storica box e planimetria
estratto mappa



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/06/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/06/2023

Dati identificativi: Comune di RHO (H264) (MI)

Foglio 1 Particella 227 Subalterno 34

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RHO (H264) (MI)

Foglio 1 Particella 227

Classamento:

Rendita: Euro 872,81

Categoria A/3^a, Classe 6, Consistenza 6,5 vani

Foglio 1 Particella 227 Subalterno 34

Indirizzo: VIA DON GIACOMO LATTUADA n. 14 Scala 2 Piano S - 1

Dati di superficie: Totale: 115 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 110 m²

> Intestati catastali

- > 1. [REDACTED]
nato a [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
- > 2. [REDACTED]
nata a [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di RHO (H264) (MI)

Foglio 1 Particella 227 Subalterno 34



> **Indirizzo**

dall'Impianto al 22/07/2016

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **RHO (H264) (MI)**

Foglio 1 Particella 227 Subalterno 34

VIA DON LUIGI LATTUADA n. 14 Scala 2 Piano
S - 1

Partita: 4975

dal 22/07/2016

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/07/2016
Pratica n. MI0394602 in atti dal 22/07/2016
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 147455.1/2016)

Immobile attuale

Comune di **RHO (H264) (MI)**

Foglio 1 Particella 227 Subalterno 34

VIA DON GIACOMO LATTUADA n. 14 Scala 2
Piano S - 1

> **Dati di classamento**

dall'Impianto al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **RHO (H264) (MI)**

Foglio 1 Particella 227 Subalterno 34

Rendita: Lire 2.996

Categoria A/3^{es}, Classe 6, Consistenza 6,5 vani

Partita: 4975

dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **RHO (H264) (MI)**

Foglio 1 Particella 227 Subalterno 34

Rendita: Euro 872,81

Rendita: Lire 1.690.000

Categoria A/3^{es}, Classe 6, Consistenza 6,5 vani

Partita: 4975

> **Dati di superficie**

dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
19/09/1974, prot. n. 000043128

Comune di **RHO (H264) (MI)**

Foglio 1 Particella 227 Subalterno 34

Totale: 115 m²

Totale escluse aree scoperte : 110 m²



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RHO (H264)(MI) Foglio 1 Particella 227 Sub. 34

✓ 1. [REDACTED]
Sede in [REDACTED]
☐ dall'impianto al 10/03/1980 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

✓ 1. [REDACTED]
nata a [REDACTED]
☐ dal 10/03/1980 al 08/11/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

2. SCRITTURA PRIVATA del 10/03/1980 Pubblico
ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED]
Repertorio n. [REDACTED] - AP Sede [REDACTED]
Registrazione [REDACTED] registrato in data
26/06/1980 - ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO
(Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n.
[REDACTED] Reparto PI di MILANO 2 in atti dal
[REDACTED]

✓ 1. [REDACTED]
nato a [REDACTED]
☐ dal 08/11/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 08/11/2001 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Sede ARESE (MI) Repertorio n. [REDACTED]
COMPRAVENDITA Trascrizione n. [REDACTED]
Reparto PI di MILANO 2 in atti dal [REDACTED]

✓ 2. [REDACTED]
nata a [REDACTED] il
11/11/1955
☐ dal 08/11/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

Documento rilasciato da: Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 55649 del 12/06/2023 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: DI TOCCO EMANUELA

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico



MODULARIO
F. - CH. S. T. - 313



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

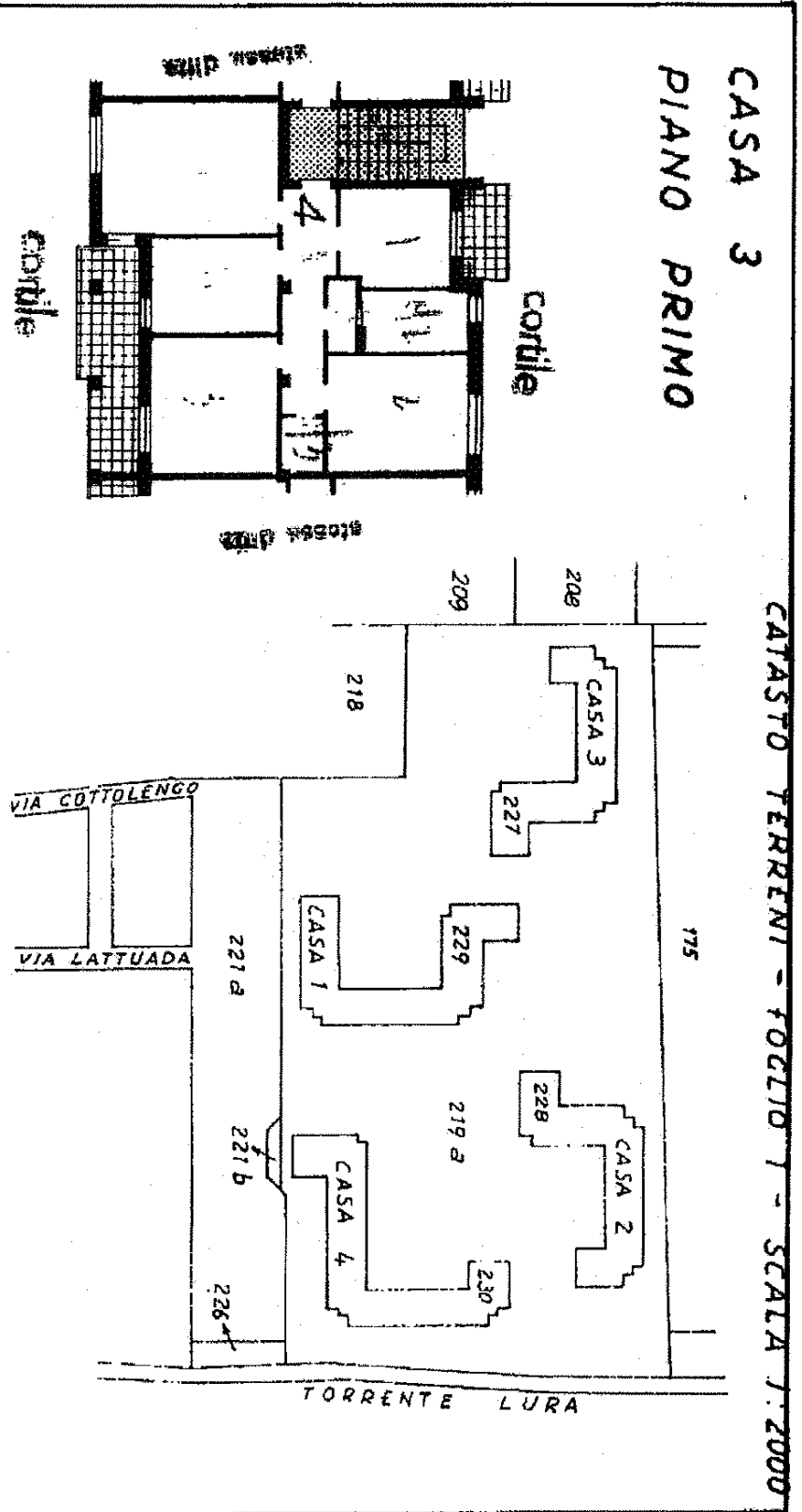
(R. DECRETO-LIBRO 14 APRILE 1950, N. 459)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **RHO** - loc. **PASSIRANA** Via **Lattuada**

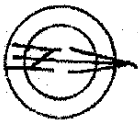
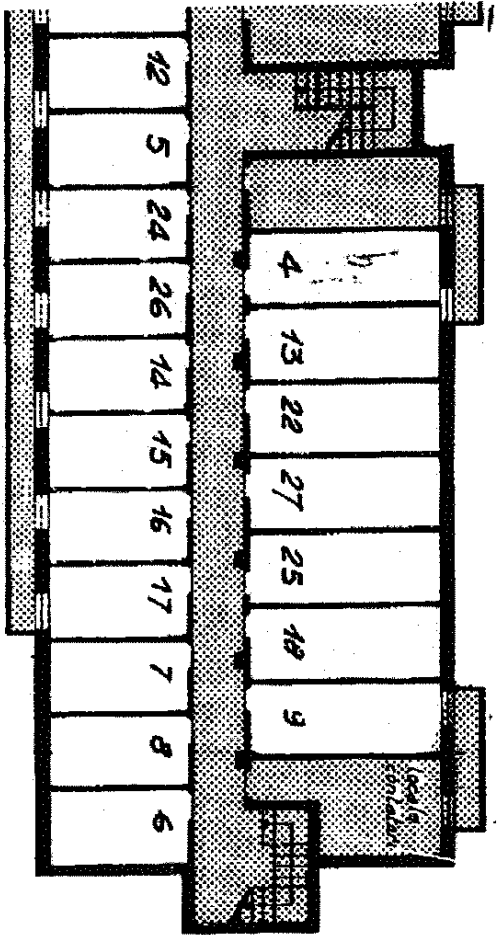
Ditta **COOPERATIVA EDILIZIA S. GIULIANO PRIMA S.R.L.**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MILANO**

CATASTO FERRINI - FOGLIO 1 - SCALA 1:2000



PIANO CANTINATO



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **19 SET 1974**
 PROT. N° **62203**



Completata dal **Geometra**
 (Titolo, legge 6 giugno 1964 n. 412)
Gianmario Liguori
 Iscritto all'Albo de **Geometri**
 della Provincia di **Milano**
 DATA
 Firma: **Gianmario Liguori**

Data di presentazione: 19/09/1974 - Data: 30/06/2023 - N. pratica: MI0273747/2023 - Richiedente: DI TOCCO EMANUELA CTU RGE 647/2022 - Ultima planimetria in atti
 Scheda I di 1 - Formato di acq.: A3(297x419) - Fatt. di scala: 1:1



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/06/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/06/2023

Dati identificativi: Comune di RHO (H264) (MI)

Foglio 1 Particella 228 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RHO (H264) (MI)

Foglio 1 Particella 228

Classamento:

Rendita: Euro 99,16

Categoria C/6^a, Classe 7, Consistenza 16 m²

Foglio 1 Particella 228 Subalterno 3

Indirizzo: VIA DON GIACOMO LATTUADA n. 14 Piano T

Dati di superficie: Totale: 16 m²

> Intestati catastali

> 1. [REDACTED]

nato a [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

> 2. [REDACTED]

nata a [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di RHO (H264) (MI)

Foglio 1 Particella 228 Subalterno 3



> Indirizzo

☐ dall'impianto al 22/07/2016

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di RHO (H264) (MI)

Foglio 1 Particella 228 Subalterno 3

VIA DON LUIGI LATTUADA n. 14 Piano T

Partita: 4975

☐ dal 22/07/2016

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/07/2016
Pratica n. MI0394625 in atti dal 22/07/2016
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 147478.1/2016)

Immobile attuale

Comune di RHO (H264) (MI)

Foglio 1 Particella 228 Subalterno 3

VIA DON GIACOMO LATTUADA n. 14 Piano T

> Dati di classamento

☐ dall'impianto al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di RHO (H264) (MI)

Foglio 1 Particella 228 Subalterno 3

Rendita: Lire 235

Categoria C/6^{al}, Classe 7, Consistenza 16 m²

Partita: 4975

☐ dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di RHO (H264) (MI)

Foglio 1 Particella 228 Subalterno 3

Rendita: Euro 99,16

Rendita: Lire 192.000

Categoria C/6^{al}, Classe 7, Consistenza 16 m²

Partita: 4975

> Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
19/09/1974, prot. n. 000043103

Comune di RHO (H264) (MI)

Foglio 1 Particella 228 Subalterno 3

Totale: 16 m²



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RHO (H264)(MI) Foglio 1 Particella 228 Sub. 3

- > 1. [REDACTED] 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
Sede in [REDACTED]
☐ dal 05/11/1985 al 05/11/1985 antecedente
l'impianto meccanografico
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)
- > 1. [REDACTED] 2. SCRITTURA PRIVATA del 05/11/1985 Pubblico
(CF [REDACTED]) ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED] Repertorio n.
nata a [REDACTED] [REDACTED] Sede [REDACTED] (MI) Registrazione Volume 160
☐ dal 05/11/1985 al 08/11/2001 n. [REDACTED] registrato in data 14/11/1985 - Voltura n.
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2) [REDACTED] in atti dal 31/08/1988
- > 1. [REDACTED] 3. Atto del 08/11/2001 Pubblico ufficiale [REDACTED]
(CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] Sede [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED]
☐ dal 08/11/2001 al 08/11/2001 COMPRAVENDITA (passando intermedi da esaminare)
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di Trascrizione n. [REDACTED] Reparto P1 di MILANO 2
separazione dei beni (deriva dall'atto 3) in atti dal 03/12/2001
- > 2. [REDACTED]
nata a [REDACTED]
☐ dal 08/11/2001 al 08/11/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 3)
- > [REDACTED]
nato a [REDACTED]
☐ dal 08/11/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 4)
- > [REDACTED]
nata a [REDACTED] il
☐ dal 08/11/2001
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

Documento rilasciato da: Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 62863 del 30/06/2023
Richiedente: DI TOCCO EMANUELA

Tributi speciali: Euro 1,00



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 314



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 15

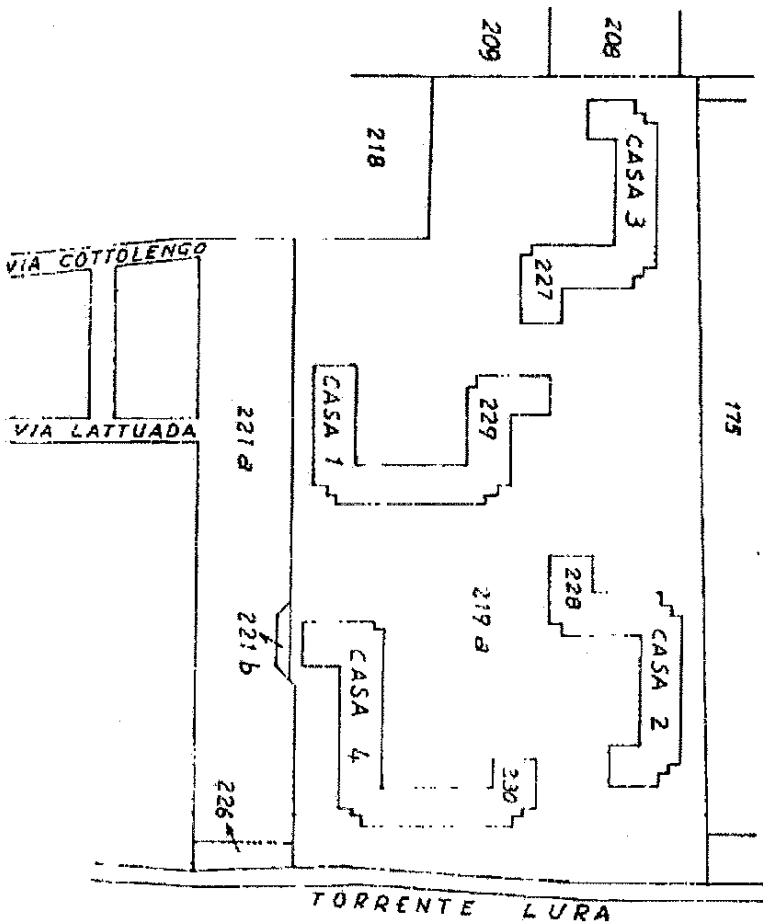
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1969, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **RHO - loc. PASSIRANA** Via **Lattuada**

Ditta **COOPERATIVA EDILIZIA S. GIULIANO** PRIMA S.r.l.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MILANO**

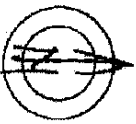
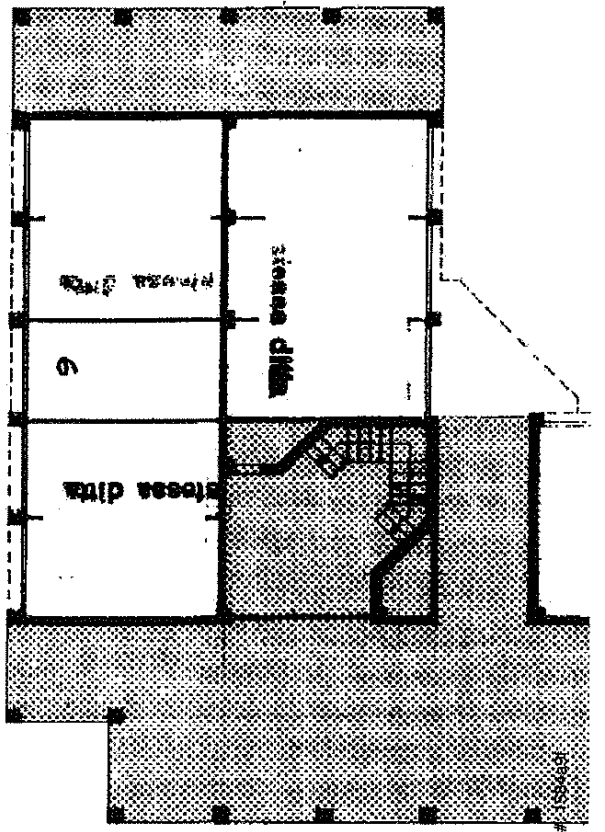
CATASTO TERRENI - FOGLIO 1 - SCALA 1:2000



CASA 2

PIANO TERRENO



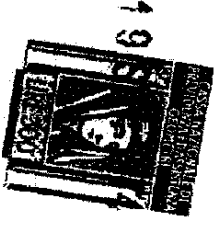


ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Catasto di Fabbricati - Situazione al 12/06/2023 - Comune di RHO (MI204) - Foglio 100
VIA DON GIACOMO LATTUADA n. 14 Piano T

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	19 SET 2023
PROT. n°	400023



CMN

Completata dal Geometra

Gianelli Luigi

Iscritto all'Albo de Geometri

della Provincia di Milano

DATA

Firma: Gianelli Luigi

N=5044100

E=1503400



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali - Direttore GIANLUCA SALAMONE

Vis. ord. (1.00 euro)

Firmato Da: EMANUELA DI TOCCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 158499

Comune: (MI) RHO
Foglio: 1

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m
12-Giu-2023 11:19:34
Particella: 227
Percorso pratica MI0243957/2023
Rich. n. 55649



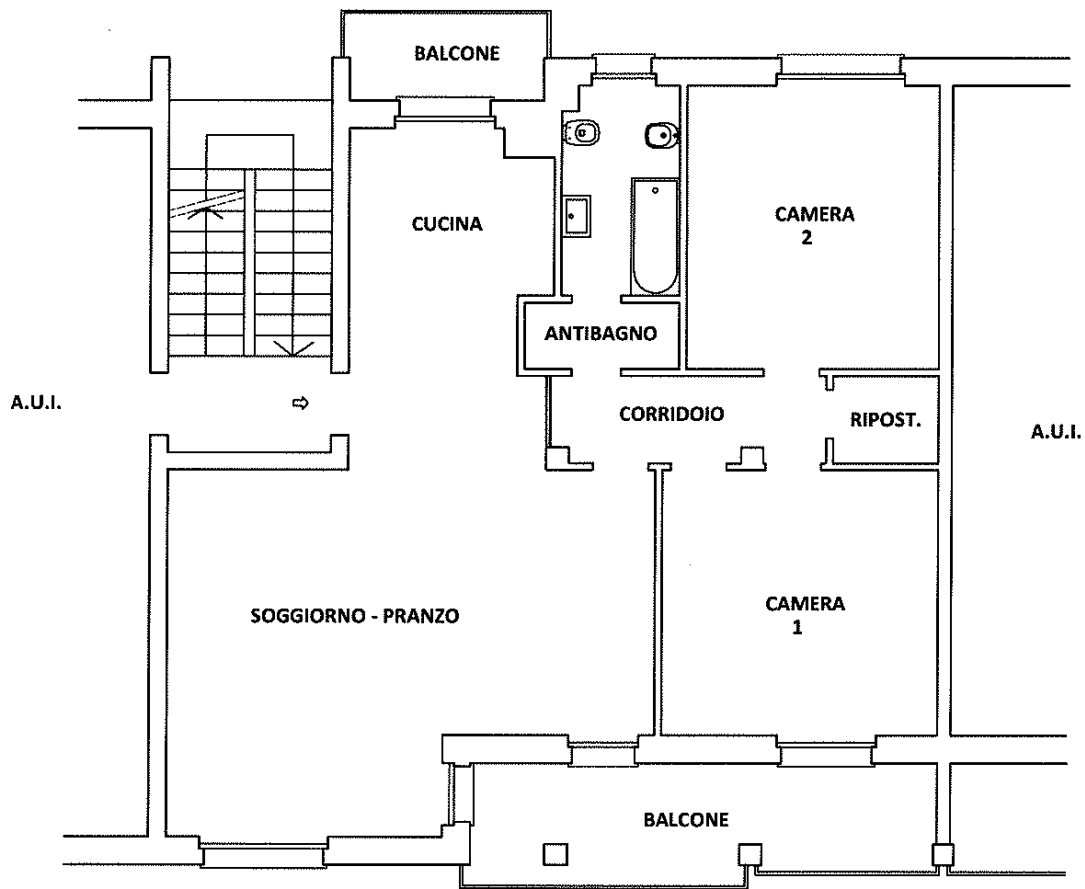
ALLEGATO 3

Rilievo metrico appartamento e box
in scala 1:100



**UNITA' IMMOBILIARE SITA A RHO (MI)
VIA DON GIACOMO LATTUADA 14
FOGLIO 1, PARTICELLA 227, SUB 34**

CORTILE



**RILIEVO METRICO - STATO ESISTENTE
scala 1:100**



ALLEGATO 4

Atto di provenienza



N. [redacted] di Repertorio N. [redacted] di Raccolta

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno otto novembre duemilauno, in Rho, Largo Don Giulio Rusconi n. 10, presso i locali della [redacted]

8 novembre 2001

Avanti a me [redacted] Notaio in [redacted] iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese, senza l'assistenza dei testimoni, per espressa e concorde rinuncia fattavi dai componenti, col mio consenso, ricorrendo le condizioni di legge,

si costituiscono

quale parte venditrice:

[redacted] nata a [redacted]

il giorno [redacted] residente in [redacted]

[redacted] la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

codice fiscale [redacted]

quale parte acquirente:

signori:

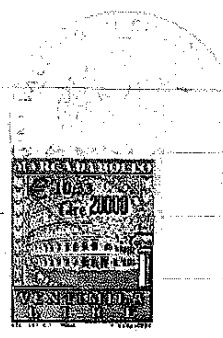
[redacted], commerciante, nato a [redacted] il giorno [redacted]

[redacted]

codice fiscale [redacted]

[redacted] nata a [redacted]

il giorno [redacted]



Registrato a Rho

il [redacted]

al n. [redacted]

esatto L. 11.584.000

di cui L. 5.094.000

per invim e

L. [redacted]

per trascriz. e voltura



[Redacted text]

[Redacted text]

codice fiscale

coniugi in regime di separazione dei beni, entrambi residenti in

Dell'identità personale delle parti costituite sono certo.

Le stesse mi hanno richiesto di ricevere questo atto, con il quale così

CONVENGONO:

la signora

VENDE

ai signori

acquirenti in comune e pro indiviso per quote uguali tra loro, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte dell'edificio sito in Comune di RHO, via Don Lattuada n. 14, e precisamente nel fabbricato denominato "Casa 3":

a) appartamento, distinto con il numero interno 4, posto al piano primo, avente accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e bagno, con annesso vano di cantina al piano cantinato;

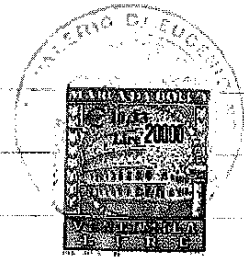
confinanti rispettivamente:

. l'appartamento con: appartamento interno 5, cortile comune, appartamento interno 3, vano scala, cortile comune;

. il vano cantina con: cantina interno 13, corridoio comune, vano comune, cortile comune;



229



censito nel Catasto dei Fabbricati dello stesso Comune alla
partite 4975, foglio 1, particella 227 sub. 34, via Lattuada
Don Luigi n. 14 piano 1, SI. scala 2. cat. A/3. classe 6.
vani 6,5, con rendita catastale di lire 1.690.000 (Euro
872,81);

b) vano ad uso autorinessa, nel fabbricato denominato "Casa
2", distinto con il numero 6, posto al piano terreno, confi-
nante con: box numero 7, cortile comune, boxes nn. 5 e 3;

censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 1, particella
228 sub. 3, via Lattuada Don Luigi n. 14, piano I, cat. C/6,
classe 7, mq. 16, con rendita catastale di lire 192.000 (Euro
99,16).

Gli immobili si trasferiscono negli attuali stato e consi-
stenza, ben noti agli acquirenti, con ogni accessorio, ac-
cessione, dipendenza e pertinenza, uso, diritto, ragione ed
azione, eventuali servizi ^oattive e passive e quant'altro ne
possa limitare od ampliare il godimento.

Restano attribuiti alla parte acquirente i diritti di comu-
nione e condominio spettanti in proporzione a quanto venduto
alla parte alienante, in conformità, in ogni caso, al rego-
lamento di condominio ed alle tabelle millesimali, ben noti
alla parte acquirente.

PROVENIENZA

I beni alienati sono pervenuti alla disponente:

per quanto riguarda l'appartamento:



- in forza di acquisto oneroso, con atto autentificato dal notaio [redacted] di Milano in data 10 marzo 1980, repertorio n. [redacted] registrato a Milano il 26 marzo 1980, al n. [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 il giorno 3 aprile 1980 ai nn. 20041/16513;

per quanto riguarda il vano ad uso autorimessa:

- in forza di acquisto oneroso, con atto autentificato dal notaio [redacted] di Nerviano in data [redacted], repertorio n. [redacted] registrato a Rho il [redacted] al n. [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 il giorno 26 novembre 1985 ai nn. [redacted], atti ai quali le parti fanno esplicito riferimento per le particolari pattuizioni in esso contenute e che qui devono intendersi integralmente riportate e trascritte.

PREZZO

Il prezzo della vendita è fissato in lire 200 000 000

(duecentomilioni),

di cui lire 22 000 000 (ventiduemilioni)

per il vano ad uso autorimessa, che la parte alienante dichiara aver già ricevuto, prima e fuori di questo atto, dalla parte acquirente, in favore della quale, pertanto, rilascia ampia e finale quietanza di saldo, rinunciando all'ipoteca legale.

GARANZIE



La parte alienante garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, ed in particolare garantisce:

- la legittimità formale e sostanziale dei titoli di provenienza:

- che gli immobili non sono gravati da garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri, diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscano in modo apprezzabile il libero godimento.

Garantisce, inoltre, la parte venditrice:

- che quanto venduto è immune da vizi;

- di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa o imposta (diretta o indiretta) comunque afferente i caspiti in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente dovute anche se accertate o iscritte a ruolo successivamente alla stipula di questo atto:

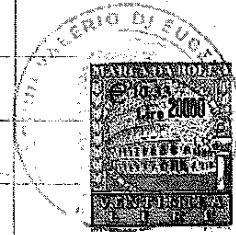
- di aver corrisposto gli oneri condominiali, sia ordinari che straordinari, sino alla data odierna.

POSSESSO

Gli effetti attivi e passivi dell'atto sono da oggi rispettivamente a vantaggio e carico degli acquirenti, in una con il possesso ed il materiale godimento degli immobili.

LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47

La parte alienante dichiara che la edificazione dei beni in



[REDACTED]

oggetto e avvenuta in virtù di licenze edilizie, rilasciate dal Comune di Rho, in data 17 luglio 1972 n. 178 prot.n. 13969 (il fabbricato di cui fa parte l'appartamento) e in data 15 giugno 1972, n. 170/71 (il vano ad uso autorimessa); che per opere effettuate all'interno dell'immobile in contratto è stata rilasciata dal Comune di Rho concessione edilizia in data 24 settembre 1980 prot.n. 11391 e che, fino ad oggi, non sono intervenuti ulteriori modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quanto altro soggetto a concessione, approvazione, autorizzazione, né risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori di alcun genere.

[REDACTED]

LEGGE 26 GIUGNO 1990, N.165

Ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, la parte alienante, consapevole della responsabilità penale in caso di dichiarazioni false o mendaci, dichiara, per gli effetti di cui all'art. 3, comma 13 ter, della legge 165/1990, che il reddito relativo agli immobili in oggetto è stato inserito nell'ultima dichiarazione dei redditi, per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione.

DICHIARAZIONI FISCALI - SPESE

- Ai fini fiscali le parti dichiarano che tra loro non intercorre alcuno dei rapporti di parentela o coniugio di cui all'art. 26, D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.



- La parte alienante mi consegna la prescritta dichiarazione IN.V.IM., con indicazione del valore finale al 31 dicembre 1992, ai sensi dell'art. 17, comma 7, lett. a), d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504.

Agevolazioni fiscali

- Gli acquirenti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n.131, nota II-bis, chiedono di poter usufruire delle agevolazioni fiscali previste in materia di acquisto di prima casa di abitazione per le imposte di registro, ipotecaria e catastali: IN.V.IM. ridotta alla metà (diminuita ulteriormente di un quarto, ai sensi dell'art. 7, comma 4 della Legge n. 488 del 23 dicembre 1999). All'uopo dichiarano:

- che gli immobili in oggetto non hanno caratteristiche di lusso;
- di essere residenti nel Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili acquistati;
- di non essere titolari esclusivi di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui sono situati gli immobili acquistati;
- di non essere attualmente titolari, neppure per quota, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dagli stessi con le agevolazioni di



234

cui all'art. 3, comma 131, lett. c), della Legge 28 dicembre 1995, n. 549.

il nuovo

La parte acquirente si dice adotta del fatto che l'eventuale alienazione degli immobili per un periodo di cinque anni da oggi, qualora non seguita - entro un anno dalla vendita - dal reiniego del prezzo nell'acquisto di altra casa di abitazione da adibire a propria abitazione principale, comporterà la decadenza dai benefici conseguiti con questo atto.

il vecchio

TRASCritto A MILANO 2

IL [redacted]
N. [redacted] REG. D'ORD.
N. [redacted] REG. TRASC.

La stessa parte acquirente, in riferimento all'articolo 7 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, dichiara di non aver venduto, nel corso dell'ultimo anno, alcun immobile acquistato con le agevolazioni fiscali di cui sopra.

- Spese e imposte di questo atto per legge.

NOTA SPESE	
Bollo	60000
Scritto	9000
Onorario	60000
Tassa Archivio	6000
Repertorio	500
Copia Registro	97000
Copia Voltura	30000

Q

Di questo atto, scritto da persona di mia fiducia e comple-

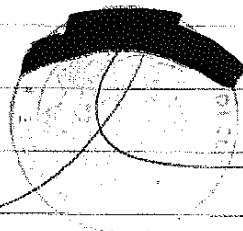


tato da me notaio. ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e con me lo sottoscrivono in calce e nel margine dei fogli intermedi.

Tre fogli per 0110 pagine intere e questa fin qui.

[Redacted text block]

[Redacted signature]



Certificazione di conformità di copia digitale a originale analogico

(art.22, comma 1, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82*art. 68 – ter, legge 16 febbraio 1913, n. 89)

Certifico io sottoscritto, Dott. [REDACTED] Notaio in Milano iscritto al collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di Certificato di Vigenza fino al 28 luglio 2023, rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), e contenuta in un supporto informatico, è conforme al documento originale analogico nei miei rogiti, firmato a norma di legge.

Ai sensi dell'art. 22, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, l'esecuzione e produzione della presente copia di documento analogico formata su supporto informatico, "sostituisce quella dell'originale".

Milano, nel mio studio in Largo Donegani n. 2, il giorno ventidue giugno duemilaventitre.

File firmato digitalmente dal notaio [REDACTED]



ALLEGATO 5

Copia Ispezioni ipotecarie



Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T26940 del 17/09/2023

per dati anagrafici

Motivazione 0

Richiedente DTCMNL

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Sesso: Maschio
Luogo di Nascita: [REDACTED]
Data di Nascita: [REDACTED]
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1973 al 17/09/2023
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1973 al 17/09/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	27/08/1996 al	15/09/2023
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1973 al	26/08/1996

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/11/2001 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 08/11/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RHO(MI)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2001 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 08/11/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RHO(MI)



Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T26940 del 17/09/2023

per dati anagrafici

Motivazione 0

Richiedente DTCMNL

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 26/11/2013 (SURROGAZIONE)
2. Iscrizione n. [REDACTED] del 28/06/2021

*** NOTA ANNOTATA

3. ISCRIZIONE CONTRO del 26/09/2005 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 14/09/2005
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Immobili siti in RHO(MI)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 12/03/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 29/10/2007 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 19/10/2007
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Immobili siti in RHO(MI)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 18/11/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/2010 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 31/03/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Immobili siti in RHO(MI)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 28/06/2021 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 08/11/2001
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in RHO(MI)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione [REDACTED] del 2001

Documenti successivi correlati:



Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

Data 17/09/2023 Ora 19:09:43
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T26940 del 17/09/2023

per dati anagrafici

Motivazione 0

Richiedente DTCMNL

1. Annotazione n. [REDACTED] del 07/10/2021 (CAMBIAMENTO DOMICILIO IPOTECARIO)
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2022 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED] del 23/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in RHO(MI)
Nota disponibile in formato elettronico



ALLEGATO 6

Risposta Amministratore Condominio





Amministrazioni e Revisioni
Condominiali



Socio Rotary Club

Gent.Le
Arch. Di Tocco
archditocco@alice.it

.....

Oggetto: Supercondominio "Passirana Residence" Via Don Lattuada 14 in Passirana di Rho.
Condominio "Passirana Casa 2" Via Don Lattuada 14 in Passirana di Rho.
Condominio "Passirana Casa 3" Via Don Lattuada 14 in Passirana di Rho.
RGE 647/2022 – Tribunale di Milano / [REDACTED]
Ns. Protocollo n° 0011297-23

Con la presente in qualità di amministratore del condominio in oggetto, a seguito di Sua e-mail del giorno 11 Settembre 2023, per comunicarle il saldo contabile aggiornato delle spese condominiali per l'immobile in oggetto e risponderle ai quesiti posti.

Siamo a ricordarle che in perizia dovrà indicare, ai sensi e per gli effetti della legge 220 del 2012 (riforma del condominio), che i contributi dovuti per le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione sono prededucibili con richiamo all'art. 111 del regio decreto 16 marzo 1942 n° 267 e successive modifiche; si precisa, altresì, che la corte di cassazione civile n. 12877/2016 ha chiarito il principio che le spese condominiali di conservazione dell'immobile sono prededucibili anche rispetto al creditore di 1° grado.

Rispondiamo di seguito ai quesiti posti:

- l'ammontare delle spese condominiali ordinarie annue
(SUPER) circa € 4.100,00 (CASA 2) circa € 68,00 (CASA 3) circa € 1.350,00
- i millesimi di proprietà **(SUPER) App. 8,40 + box 0,57 (CASA 2) box 0,57 (CASA 3) app. 8,40**
- l'eventuale ammontare delle spese totali insolute **(SUPER) € 28.920,05 (CASA 2) 2.621,20 (CASA 3) € 19.870,09**
- copia del regolamento condominiale: **in allegato**

Cogliamo l'occasione per porgere i nostri più cordiali saluti.

Baranzate 12/09/2023

Settore A.c.i.p.

[REDACTED SIGNATURE]

Coordinatore Regione Lombardia Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari Professionisti



Professionisti Responsabili distinti per singolo Settore: A.c.i.p. Amministrazione Condominiale - Jurlis Settore Legale - TecnoAcip Settore Tecnico e d'Ingegneria
Via Milano 234 in Baranzate (MI) tel./fax 02-3561245 - info@acipejuris.com - Linea Emergenze 339-1799881
Capitale Sociale € 10.000 interamente versato - REA n° MI-1946861 Codice Fiscale / Partita Iva 07249380960

Firmato Da: EMANUELA DI TOCCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1584a9f



ALLEGATO 7

Risposta Agenzia delle Entrate



Ufficio di Milano 6

Direzione Provinciale II di Milano

Ufficio Territoriale di Milano 6

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE 647/2022

Gentile Architetto,

si comunica che da interrogazione in Anagrafe Tributaria a nome di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED]
- [REDACTED] A nata a [REDACTED] il [REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED]

Non risultano registrati contratti nel ruolo di dante causa e aventi ad oggetto gli immobili pignorati.

Cordiali saluti,

IL FUNZIONARIO (*)
[REDACTED]

“(*) Firma su delega del Direttore Provinciale (Laura Viazzi) disposta con atto n. 208044 del 19 giugno 2023”

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente



ALLEGATO 8

Pratica Edilizia



178/72



COMUNE DI RHO
PROVINCIA DI MILANO

COPIA

Nulla osta per esecuzione lavori edili

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted]

domiciliato in Milano

Via [redacted]

presentato in data 17.7.1972 - n° 13969 - con la quale chiede di essere autorizzato
alla costruzione di un fabbricato d'abitazione

in questo Comune al mapp. N. 175a-177a in Via Cottolengo

Visti i disegni e i documenti allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere della Commissione edilizia in data 27.7.1972;

Visti i Regolamenti comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade Comunali;

Visto il Capo IV del titolo II della Legge 17 agosto 1942, N. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967 N. 765

Vista la legge comunale e provinciale;

Vista la ricevuta di versamento della somma di £. 421. '20,= sul
c.c. 1/15046 a favore della Cassa Nazionale di Previdenza per
Ingegneri ed Architetti;-

Concede il proprio

NULLA OSTA

NOTIFICATO
oggi al [redacted] da [redacted] in [redacted]
a mani di [redacted] Camillo Croce
addi 19-1-1973
Il Ricevente [redacted] Il Messa Comunale [redacted]

al Sig. [redacted]

per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e polizia locale, in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte affinché la costruzione riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate.

1. - Devono essere salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi.
2. - Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti al fabbricato, deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose; deve evitare per quanto è possibile gli incomodi che i terzi possano risentire dalle esecuzioni di tali opere.
3. - Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.
4. - Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dagli Uffici comunali. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venga abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.
5. - Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne immediatamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso.
6. - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti, pure agli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto ed il riparo su cui è collocata.
7. - A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico.

Il presente permesso deve sempre restare sul luogo dei lavori a disposizione degli agenti e funzionari incaricati del controllo.



9. - Dovranno essere osservate tutte le norme regolamentari, riguardanti le opere in cemento armato.

10. - Prima dell'inizio dei lavori è fatto obbligo di richiedere in tempo utile l'assegnazione dei punti fissi di linea e di livello. Qualora gli interessati non ottemperassero agli obblighi di cui sopra il Sindaco potrà ordinare la sospensione dei lavori o promuovere la demolizione delle opere eseguite non regolamentari.

11. - Avanti l'inizio dei lavori dovrà essere presentata all'Ufficio Imposte di Consumo sui materiali la denuncia relativa.

12. - Si avverte che non verrà rilasciato il nulla osta di abitabilità se non verranno osservate le norme dettate dall'Ufficio Consorziale di Igiene e Sanità di Rho in materia di smaltimento dei liquami domestici.

12

13. - A mente del vigente regolamento edilizio comunale, la validità del presente Nulla Osta è limitata a mesi trascorsi i quali le opere non potranno essere iniziate senza presentazione di nuova denuncia.

DATI RELATIVI ALL'ART. 11 DEL D.M. 2-8-1969

Residenziale 3,2

Destinazione prevista dal P.R.G.

20.000 mc/ha

Densità edilizia max. prevista dal P.R.G.:

19.900 mc/ha

Densità edilizia in progetto:

Altezza max. prevista dal P.R.G.: m. 12,50 n° piani 3

Altezza prevista in progetto: 12,00 n° piani 3

Rapporto max di copertura previsto dal P.R.G.: 33%

Rapporto di copertura previsto in progetto: 17,42%

Area netta del lotto: mq. 23.930,70

Volume totale della costruzione: mc. 47.824,= (fabbricato interessato mc. 10.778)

Note

Il proprietario, il direttore dei lavori e l'assuntore sono tutti responsabili di ogni eventuale inosservanza di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Qualora l'assuntore non fosse specificato, rimangono responsabili il proprietario e il direttore dei lavori.

Alla presente si allega in restituzione, debitamente vistato un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, che forma parte integrante della licenza stessa.

27 Dicembre 1972

Dalla Residenza Municipale addi

IL SINDACO
L'ASSESSORE DELEGATO
ALCANTARA



ALLEGATO 9

Certificato di agibilità



178/72

N. _____



COPIA

COMUNE DI RHO

PROVINCIA DI MILANO

NULLA OSTA DI ABITABILITA' **IL SINDACO**

Vista la domanda in data **26 Marzo 1974 - n° 5433 -**

presentata dal Sig. _____

residente a **Milano** Via _____ N. _____

per ottenere nulla osta di abitabilità **del fabbricato di abitazione**
di nuova costruzione composto di n° 114 locali utili oltre
i servizi - LOTTO N° 3 -

Ubicat^o nel territorio di questo Comune, in Via **Don Lattuada** N. **14**

Visti i referti del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario

dai quali risulta che furono rispettate tutte le condizioni prescritte dall'articolo 221 del T. U. delle leggi sanitarie 27-7-34 - n. 1265 e quelle contenute nei locali Regolamenti d'Igiene ed edilizio vigenti;

Vista la ricevuta di versamento sul c.c.p. n. 3/46000 in data **4.4.1974**

da cui risulta che é stata pagata la tassa di concessione governativa di L. **141.000,-**

A U T O R I Z Z A
l'abitabilità della casa suddetta.-

Rho, li **13 Dicembre 1974**



IL SINDACO

