
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **1444/2014 e 48/2016**
RIUNITE

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

ELABORATO PERITALE - Integrazione 10/06/2018
LOTTI

- 001 – Negozio** – via Galleria Gandhi 10 - Rho — **sub 141/707**
- 002 – Negozio** – via Togliatti 30/34 - Rho — **sub 145**
- 003 – Negozio** – via Togliatti 30/34 - Rho — **sub 146**
- 004 – Negozio** – via Togliatti 30/34 - Rho — **sub 147**
- 005 – Deposito** – via Togliatti 30/34 - Rho — **sub 193**
- 006 – Negozio** – via Togliatti 30/34 - Rho — **sub 712**
- 007 – Negozio** – via Togliatti 30/34 - Rho — **sub 713**
- 008 – Negozio** – via Togliatti 30/34 - Rho — **sub 714**
- 009 – Negozio** – via Togliatti 30/34 - Rho — **sub 718**
- 010 – Negozio** – via Togliatti 30/34 - Rho — **sub 719**
- 011 – Deposito** – via Togliatti 30/34 - Rho — **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

C.F. NCLLBT71D69F704J – P.IVA N. 02904080963

con studio in Milano – Via Eustachi 2

e-mail: nicolettielisabetta@gmail.com

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

INDICE

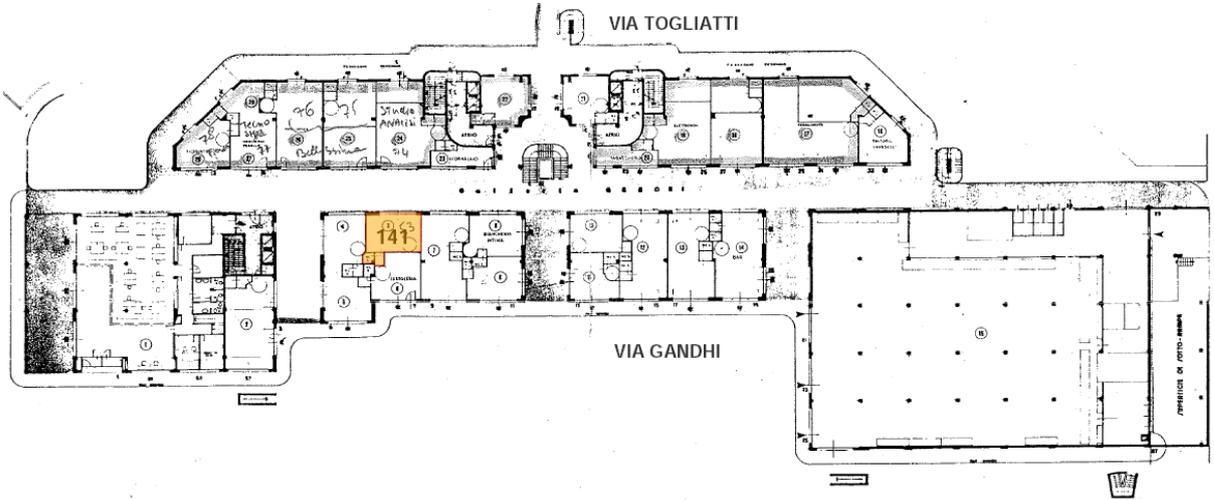
INDICE SINTETICO	6
PREMESSE	11
LOTTO N° 001 SUB 141 / SUB 707	14
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	14
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	16
3. STATO DI POSSESSO:	17
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	17
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	23
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	24
7. PRATICHE EDILIZIE:	24
Descrizione negozi di cui ai punti A e B	25
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	28
LOTTO N° 002 SUB 145	31
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	31
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	32
3. STATO DI POSSESSO:	33
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	33
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	39
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	39
7. PRATICHE EDILIZIE:	40
Descrizione negozio di cui al punto A	41
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	43
LOTTO N° 003 SUB 146	45
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	45
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	46
3. STATO DI POSSESSO:	47
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	47
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	53
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	54
7. PRATICHE EDILIZIE:	54

Descrizione negozio di cui al punto A	55
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:.....	57
LOTTO N° 004 SUB 147	60
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	60
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	61
3. STATO DI POSSESSO:.....	61
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	62
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	68
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	68
7. PRATICHE EDILIZIE:	69
Descrizione negozio di cui al punto A	69
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:.....	71
LOTTO N° 005 SUB 193	74
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	74
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	75
3. STATO DI POSSESSO:.....	75
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	76
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	82
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	82
7. PRATICHE EDILIZIE:	83
Descrizione cantina/deposito di cui al punto A	83
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:.....	85
LOTTO N° 006 SUB 712	88
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	88
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	89
3. STATO DI POSSESSO:.....	89
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	90
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	96
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	96
7. PRATICHE EDILIZIE:	97
Descrizione negozio di cui al punto A	97
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:.....	99

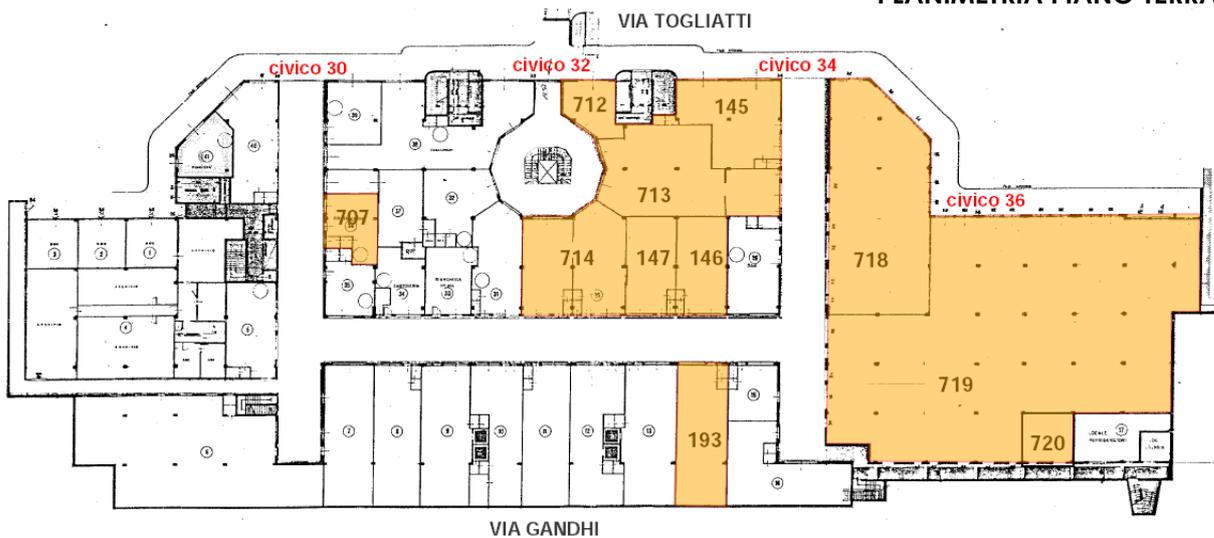
LOTTO N° 007 SUB 713	101
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	101
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	103
3. STATO DI POSSESSO:.....	103
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	103
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	110
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	110
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	110
Descrizione negozio di cui al punto A	111
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:.....	113
 LOTTO N° 008 SUB 714	 116
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	116
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	117
3. STATO DI POSSESSO:.....	117
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	118
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	124
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	124
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	125
Descrizione negozio di cui al punto A	126
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:.....	128
 LOTTO N° 009 SUB 718	 130
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	130
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:.....	131
3. STATO DI POSSESSO:.....	132
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	132
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	138
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	139
7. PRATICHE EDILIZIE:.....	139
Descrizione negozio di cui al punto A	140
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:.....	142
 LOTTO N° 010 SUB 719	 145
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	145

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	146
3. STATO DI POSSESSO:	146
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	146
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE:	152
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	153
7. PRATICHE EDILIZIE:	153
Descrizione negozio di cui al punto A	154
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	156
LOTTO N° 011 SUB 720	158
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	158
2. DESCRIZIONE SOMMARIA:	159
3. STATO DI POSSESSO:	159
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	160
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE:	165
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	166
7. PRATICHE EDILIZIE:	166
Descrizione cantina/deposito di cui al punto A	167
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:	169
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:	171

INDICE SINTETICO
Beni in Rho (MI) – via Galleria Gandhi 10 / via Togliatti 30-32-34-36
Lotti da 001 a 011 compresi



PLANIMETRIA PIANO TERRA



PLANIMETRIA PIANO INTERRATO

Lotto:	001	<u>Negozio – via Galleria Gandhi 10/via Togliatti 30</u>
Corpo:	A	Negozio
Livello		Piano Terra
Categoria:		Negozio [C/1]
Dati Catastali:		foglio 26 , particella 578 , subalterno 141
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
superficie comm. lorda:		mq 39

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

Corpo: B Negozio
Livello Piano Interrato
Categoria: Negozio [C/1]
Dati Catastali: foglio **26**, particella **578**, 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: non conforme
superficie comm. lorda: mq 47

valore di mercato stimato € 95.000,00
valore di mercato per quota € 95.000,00
Prezzo da libero: € **85.000,00**
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)
Prezzo da occupato: € **68.000,00**
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

Lotto: 002 **Negozio – via Togliatti 34**

Corpo: A Negozio
Livello Piano Interrato
Categoria: Negozio [C/1]
Dati Catastali: foglio **26**, particella **578**, subalterno **145**
Diritto e quota piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso: libero
conformità urbanistica: conforme
conformità edilizia: lievemente difforme
conformità catastale: lievemente difforme
superficie comm. lorda: mq 117
valore di mercato stimato € 111.150,00
valore di mercato per quota € 111.150,00
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: 003 **Negozio – via Togliatti 34**

Corpo: A Negozio
Livello Piano Interrato
Categoria: Negozio [C/1]
Dati Catastali: foglio **26**, particella **578**, subalterno **146**
Diritto e quota piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso: libero
conformità urbanistica: conforme
conformità edilizia: lievemente difforme
conformità catastale: lievemente difforme
superficie comm. lorda: mq 72
valore di mercato stimato € 61.200,00
valore di mercato per quota € 61.200,00
Prezzo da libero: € **55.000,00**
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)
Prezzo da occupato: € **44.000,00**

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

Lotto:	004	<u>Negozio – via Togliatti 34</u>
Corpo:	A	Negozio
Livello		Piano Interrato
Categoria:		Negozio [C/1]
Dati Catastali:		foglio 26 , particella 578 , subalterno 147
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		libero
conformità urbanistica:		conforme
conformità edilizia:		lievemente difforme
conformità catastale:		lievemente difforme
superficie comm. lorda:		mq 70
valore di mercato stimato		€ 59.500,00
valore di mercato per quota		€ 59.500,00
Prezzo da libero:		€ 54.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:		€ 43.000,00
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		

Lotto:	005	<u>Cantina/Deposito – via Togliatti 34</u>
Corpo:	A	Negozio
Livello		Piano Interrato
Categoria:		Cantina/Deposito [C/2]
Dati Catastali:		foglio 26 , particella 578 , subalterno 193
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 108
valore di mercato stimato		€ 70.200,00
valore di mercato per quota		€ 70.200,00
Prezzo da libero:		€ 67.000,00
(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:	006	<u>Negozio – via Togliatti 32</u>
Corpo:	A	Negozio
Livello		Piano Interrato
Categoria:		Negozio [C/1]
Dati Catastali:		foglio 26 , particella 578 , 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
superficie comm. lorda:		mq 40
valore di mercato stimato		€ 36.000,00
valore di mercato per quota		€ 36.000,00
Prezzo da libero:		€ 33.000,00

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

Prezzo da occupato: € 26.000,00

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

Lotto:	007	<u>Negozi - via Togliatti 32/34</u>
Corpo:	A	Negozi
Livello		Piano Interrato
Categoria:		Negozi [C/1]
Dati Catastali:		foglio 26 , particella 578 , subalterno 713
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		libero
conformità urbanistica:		conforme
conformità edilizia:		lievemente difforme
conformità catastale:		lievemente difforme
superficie comm. lorda:		mq 196
valore di mercato stimato	€	176.400,00
valore di mercato per quota	€	176.400,00
Prezzo da libero:	€	162.000,00
		(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)
Prezzo da occupato:	€	130.000,00
		(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

Lotto:	008	<u>Negozi - via Togliatti 30/32/34</u>
Corpo:	A	Negozi
Livello		Piano Interrato
Categoria:		Negozi [C/1]
Dati Catastali:		foglio 26 , particella 578 , subalterno 714
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		libero
conformità urbanistica:		conforme
conformità edilizia:		lievemente difforme
conformità catastale:		lievemente difforme
superficie comm. lorda:		mq 158
valore di mercato stimato	€	142.200,00
valore di mercato per quota	€	142.200,00
Prezzo da libero:	€	129.000,00
		(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)
Prezzo da occupato:	€	103.000,00
		(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

Lotto:	009	<u>Negozi - via Togliatti 34</u>
Corpo:	A	Negozi
Livello		Piano Interrato
Categoria:		Negozi [C/1]
Dati Catastali:		foglio 26 , particella 578 , subalterno 718
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso:		libero
conformità urbanistica:		conforme
conformità edilizia:		lievemente difforme
conformità catastale:		lievemente difforme
superficie comm. lorda:		mq 334
valore di mercato stimato	€	317.300,00

valore di mercato per quota € 317.300,00
Prezzo da libero: € **293.000,00**
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)
Prezzo da occupato: € **234.000,00**
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

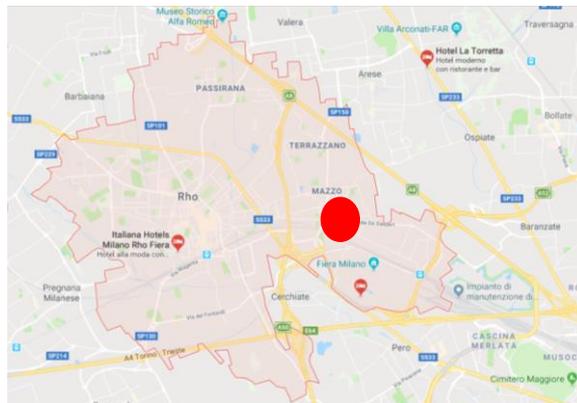
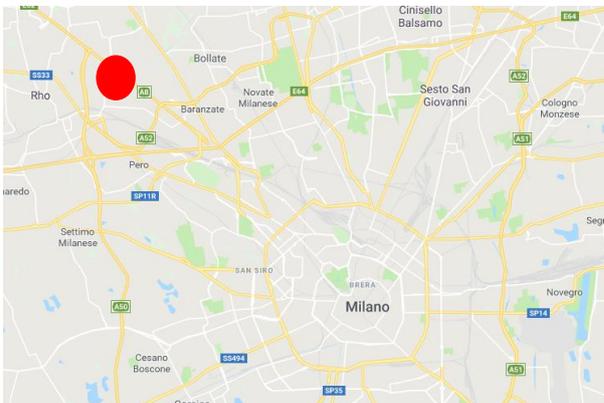
Lotto: 010 **Negozio – via Togliatti 32**
Corpo: A Negozio
Livello Piano Interrato
Categoria: Negozio [C/1]
Dati Catastali: foglio **26**, particella **578**, subalterno **719**
Diritto e quota piena proprietà per la quota di 1/1
Stato di possesso: libero
conformità urbanistica: conforme
conformità edilizia: conforme
conformità catastale: conforme
superficie comm. lorda: mq 1.035
valore di mercato stimato € 983.250,00
valore di mercato per quota € 983.250,00
Prezzo da libero: € **917.000,00**
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)
Prezzo da occupato: € **734.000,00**
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

Lotto: 011 **Cantina/Deposito – via Togliatti 34**
Corpo: A Negozio
Livello Piano Interrato
Categoria: Cantina/Deposito [C/2]
Dati Catastali: foglio **26**, particella **578**, subalterno **720**
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 37
valore di mercato stimato € 18.500,00
valore di mercato per quota € 18.500,00
Prezzo da libero: € **17.000,00**
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)
Prezzo da occupato: € **14.000,00**
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)

PREMESSE

inquadramento territoriale

I beni oggetto di stima sono ubicati a Mazzo, una frazione di Rho - comune ricompreso nella città metropolitana di Milano, posta ad est del centro abitato, verso Bollate, Baranzate e Pero.

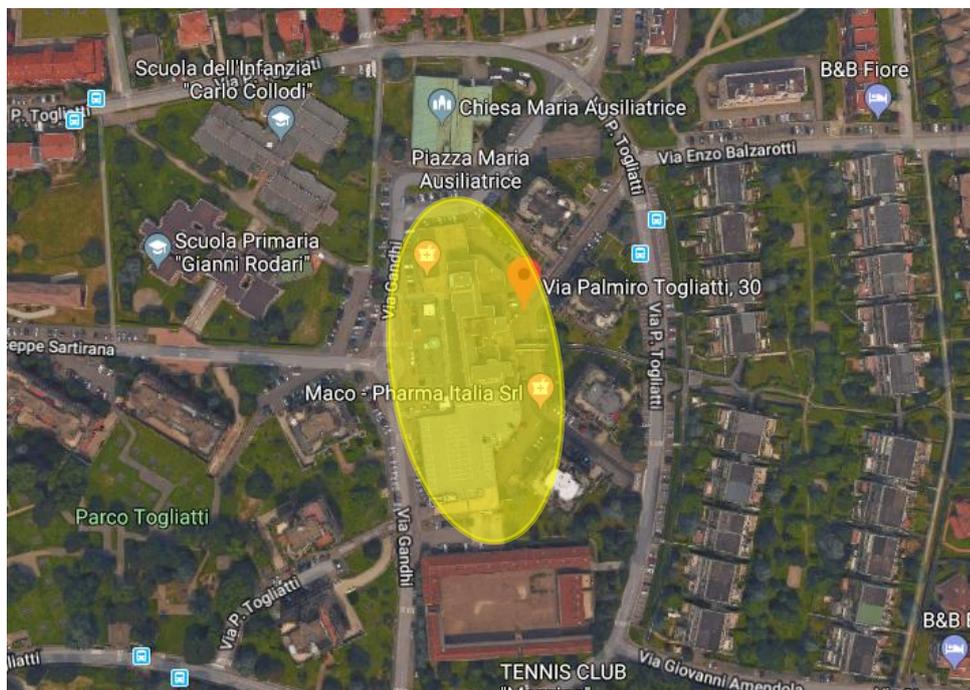


L'area di interesse è ricompresa tra i tracciati autostradali della A4 Milano-Torino e della A8 Milano-Laghi, delimitata a sud dalla linea ferroviaria e dal nuovo Polo Fieristico RHO-PERO, nelle immediate vicinanze della SS33 strada statale del Sempione e della Tangenziale ovest.



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

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è racchiuso in una specie di asola definita dalla via Gandhi a ovest e dalla via Togliatti ad est



Contesto

Il contesto in cui è inserito il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima è a destinazione per lo più residenziale, in alcuni casi con i piani terra destinati al commerciale, e caratterizzato da densità mista, sono di fatto presenti sia palazzine di tipo civile che ville unifamiliari e bifamiliari

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con sufficiente presenza nelle vicinanze di negozi/supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, chiesa, farmacia, centri sportivi e zone a verde.



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

Fabbricato

Il fabbricato a destinazione per lo più commerciale e terziaria, edificato negli anni 80 con materiali misti di tipo prefabbricato ed eseguiti in opera, si sviluppa su 6 livelli: 5 piani fuori terra e 1 piano parzialmente interrato e parzialmente aperto verso la Via Togliatti che corre su un tracciato ribassato rispetto alla via Gandhi favorendo così l'esposizione con vetrine verso l'esterno anche di alcuni negozi posti al PS1

PROSPETTO VERSO VIA GANDHI



PROSPETTO VERSO VIA TOGLIATTI



VETRINE VERSO VIA TOGLIATTI



Premesse alla stima

Le valutazioni di seguito esposte si sono basate sulla presa visione dei luoghi nello stato di fatto in cui si trovano e vanno recepite in considerazione delle limitate possibilità di accesso agli stessi per la presenza di materiali di vario genere lasciati in deposito che non hanno consentito una più approfondita disamina dei vari comparti visitati.

I valori di mercato proposti tengono conto, oltre che dei fattori che meglio verranno di seguito argomentati, anche dello **stato manutentivo in cui si trovano sia i beni pignorati che il**

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

fabbricato di cui gli stessi fanno parte, non ultimo il blocco o la manomissione di diverse aperture/vetrine/serrande/basculanti che non si è provveduto a ripristinare in sede di sopralluogo essendo state sostituite solo le serrature strettamente necessarie all'accesso alle singole unità immobiliari.

SI SEGNALE INFINE CHE IN NESSUN CASO LE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI ESECUZIONE POTRANNO ESSERE UTILIZZATE AD USO AUTORIMESSA PER LA PRESENZA DI IMPIANTI DI DIVERSA NATURA ALL'INTERNO DELLE STESSE E PERCHÉ NON ASSENTITE A TALE FINE, QUINDI NON DOTATE DI TUTTI I REQUISITI NECESSARI PER IL RICOVERO DI AUTOMEZZI

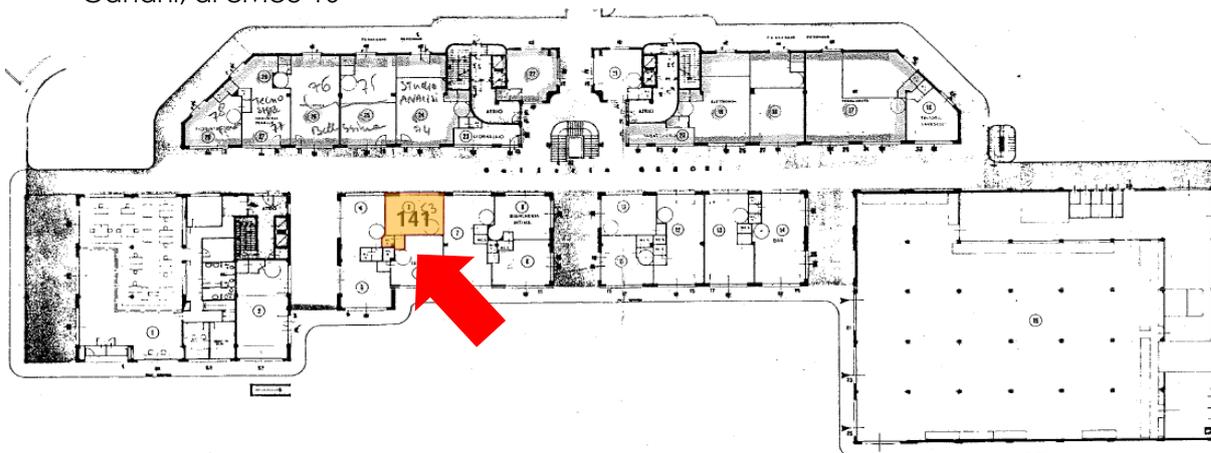
**Beni immobili siti in Rho (MI)
Via Galleria Gandhi 10 / Via Togliatti 30
LOTTO N° 001 SUB 141 / SUB 707**

CORPO A: negozio sub 141 – piano terra

CORPO B: negozio sub 707 – piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Rho (MI), Via Galleria Gandhi, al civico 10



PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE – PIANO T / localizzazione unità sub 141

Negozio **[C/1]** ad 1 luce posto al PT, con accesso da via Galleria Gandhi al PT e da passaggio carraio comune al PS1 avente accesso da via Togliatti 30, composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio 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, come meglio precisato al paragrafo 4.3 che segue.

Identificato in Catasto come segue:

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

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Gandhi 10, piano terra
- **intestatari**
 1. **XXXXXXXX** con sede in XXXXXXXX
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n. **578**; Sub. **141**;
- **dati di classamento**
Categoria C/1; classe 6; consistenza mq 36; Superficie catastale: 37 mq; rendita 1.217,81; posto al PT
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE del 30/09/2013 protocollo n. MI0490330 in atti dal 30/09/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 96786.1/2013)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - CLASSAMENTO del 10/07/1991 in atti dal 29/10/1999 FIN. 98 (n. DI5069.284/1999)
 - VARIAZIONE del 18/12/1988 in atti dal 10/07/1991 FE DA COLLEGARE ALLA PARTITA 5652 (n. 54356/1988)
- **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**
altra unità immobiliare, Galleria Gandhi, altra unità immobiliare e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare e altra unità immobiliare

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 30



PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE – PIANO S1 / localizzazione unità sub 707

Negozio **[C/1]** posto al PS1, con accesso da passaggio carraio comune avente ingresso da via Togliatti 30 al PS1, composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **47**

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, come meglio precisato al paragrafo 4.3 che segue.

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 30, piano interrato
- **intestatari**
 1. XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n **578**; Sub. **707**;
- **dati di classamento**
Categoria C/1; classe 6; consistenza mq 44; Superficie catastale: 47 mq;
rendita 1.488,43; posto al PS1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0702541 in atti dal 18/12/2014 ARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 239606.1/2014)
 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 31/12/1997 in atti dal 31/12/1997 CANTINA NEGOZIO (n. 372386.1/1997)
 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/10/1996 in atti dal 01/10/1996 (n. 210698.1/1996)
- **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**
passaggio carraio comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale 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 il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)
- Collegamenti pubblici (Km):** ingressi Tangenziale ovest (1 km), autostrada A8 (1 km), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 542

NOTA

Allo stato attuale i corpi A e B del lotto 001 risultano fusi e collegati tra loro e con altra unità immobiliare di proprietà di terzi sub 706 a formare un'unica unità commerciale distribuita tra PT e PS1 con scala interna di collegamento posta in corrispondenza del corpo B sub 707 e del sub 706 al PT. L'effettiva consistenza e le difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte verranno meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato.

3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile costituito dai sub 141 e 707 risulta **occupato senza titolo per attività commerciale**.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. allegati 3A-3B) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore ai 2 atti di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

1) **periodo di indagine dal 10/06/2002 al 09/02/2016**

2) **proprietari nel periodo di indagine**

o XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX

CODICE FISCALE XXXXXXXX

3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**

Immobili in Rho, via Togliatti 30/34 e Galleria Gandhi 10

Foglio 26

Mappale 578

Subalterni **141 - 145 - 146 - 147 - 193 - 707 - 712 - 713 - 714 - 718 - 719 - 720**

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria risultano 2 contratti registrati telematicamente il **29/11/2006** al n. **2028** e al n. **2029** della **Serie 3T**, prorogati sino al 30/09/2010

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 dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Capruzzi, notaio in Milano e in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

4.2.1 Iscrizioni:

1. [Iscrizione di ipoteca volontaria:](#)

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998** ai nn. **78861/20259**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho) a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

• Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **18 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'**unità negoziale n. 1**

Rho, Galleria Gandhi

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

Importo capitale: £ XXXXXXXXX

Importo totale: £ XXXXXXXXX

2. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **02/11/1998** ai nn. **86674/22354**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho).

Rettifica di precedente ipoteca iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998** ai nn. **78861/20259**

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da **18 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Galleria Gandhi

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

Importo capitale: £ XXXXXXXXX

Importo totale: £ XXXXXXXXX

NOTE

- 1) alla' Sezione D – Ulteriori informazioni'

".....SI PRECISA CHE LA PRESENTE NOTA DI ISCRIZIONE E' IN RIPETIZIONE DI PRECEDENTE NOTA

DEPOSITATA PRESSO CODESTO UFFICIO IN DATA 9 OTTOBRE 1998 A NN. 78861/20259 IN QUANTO PER PURO ERRORE MATERIALE L'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI RHO DESCRITTO AL PUNTO 1.7 DEL QUADRO B VENIVA INDICATOAL N.C.E.U. CON IL FOGLIO 26 MAPPALE 578 SUBALTERNO **174** ANZICHE' CON I L FOGLIO 26 MAPPALE 578 **SUBALTERNO 147**. SI PRECISA ALTRESI CHE DAL GIORNO 1° NOVEMBRE 1998 L'ISTITUTO XXXXXXXX HA MUTATO LA DENOMINAZIONE IN ISTITUTO XXXXXXXX"

2) Si precisa che a margine della formalità (quindi unicamente della rettifica) risultano i seguenti annotamenti:

- Atto in data 30/11/1999 repertorio 70655/10433 Dott.ssa Maria Gentile (Notaio in Rho) - annotato in data 14/04/2005 ai nn 53076/13409, portante frazionamento in quote dell'ipoteca, e precisamente:
 - a. Lotto n 4 – **mapp 578/sub 712** – capitale € XXXX / garanzia € XXXXX
 - b. Lotto n 5 – **mapp 578/sub 713** – capitale € XXXXX / garanzia € XXXXX
 - c. Lotto n 6 – **mapp 578/sub 714** – capitale € XXXXXX / garanzia € XXXXXX
 - d. Lotto n 7 – **mapp 578/sub 147**– capitale € XXXXXX / garanzia € XXXXXX
 - e. Lotto n 8 – **mapp 578/sub 146** – capitale € XXXXX / garanzia € XXXXX
 - f. Lotto n10 –**mapp 578/sub 193** – capitale € XXXXXX / garanzia € XXXXX
 - g. Lotto n11– **mapp 578/sub 718** – capitale € XXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - h. Lotto n 12 – **mapp 578/sub 719** – capitale € XXXXX/ garanzia € XXXXX
 - i. Lotto n 13 – **mapp 578/sub 720** – capitale € XXXXX / garanzia € XXXXX
 - j. Lotto n 14 – **mapp 578/sub 145** – capitale € XXXX / garanzia € XXXX
 - k. Lotto n 15 – **mapp 578/sub 707** – capitale € XXXXXXX/ garanzia € XXXXX
- Atto in data 29/10/2007 repertorio 84566/17841 Dott.ssa Maria Gentile (Notaio in Rho) - annotato in data 03/12/2007 ai nn 181109/38173, portante svincolo delle unità immobiliari ai mappali:
 - l. **mapp 578/sub 718**
 - m. **mapp 578/sub 719**
 - n. **mapp 578/sub 720**

3. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **16/11/2007** ai nn. **172815/45609**

derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/2007 rep. n. 84565/17840 (notaio in Rho).

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 718

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Importo capitale: € XXXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXXX

4. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **31/10/2013** ai nn. **98181/17300**

derivante da 0200 ordinanza - ingiunzione ex art. 14 d.lgs. 150/2011 del Tribunale di Milano con atto giudiziario in data 18/12/2012 rep. n. 270

a favore di

XXXXXXXXXX - Codice fiscale XXXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **8 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Rho, Galleria Gandhi n 10

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Rho, Galleria Gandhi n 10

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

Importo capitale: € XXXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXXX

5. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

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

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano con atto giudiziario in data 13/10/2015 rep. n. 31752

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **141 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

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

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 141

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 145

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 146

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 147

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 193

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 707

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 712

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 713

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 714

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 718

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 719

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 720

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

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

Importo capitale: € XXXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXXX

4.2.2 Pignoramenti:

1. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/07/2014** ai nn. **62933/43922**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 15/04/2014 rep. n. 8877

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 713

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 714

Rho, Galleria Gandhi n 10

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 141

Rho, Via Togliatti n 34

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 720

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 713

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 714

Rho, Galleria Gandhi n 10

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 141

Rho, Via Togliatti n 34

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 720

2. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/02/2016** ai nn. **12286/7818**
derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 22/12/2015 rep. n.
56974

a favore di

XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

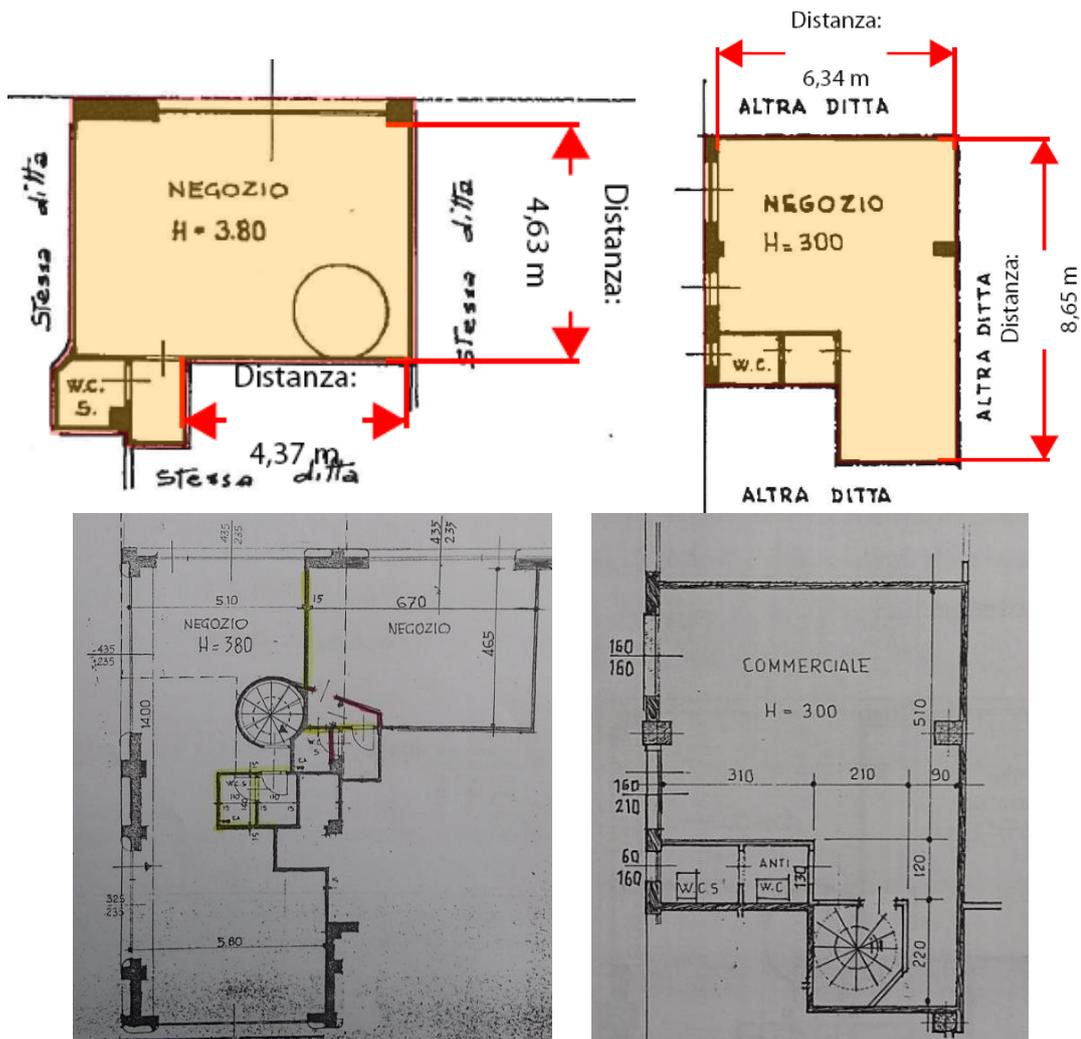
4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

CONFORMITA' edilizia: **verificata/conforme**

4.3.2 Conformità catastale:

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



Rispetto a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo non risultano conformi le modifiche operate per la fusione dei sub **141, 707** (oggetto di esecuzione) ed altra unità immobiliare sub 706 di proprietà di terzi a formazione di unica unità commerciale distribuita tra piano terra e piano interrato.

Nello specifico si evidenziano le difformità di seguito elencate.

- Eliminazione tavolato di separazione tra sub 141 al PT e unità immobiliare adiacente a nord sub 706
- Modifica del servizio igienico e disimpegno per realizzazione di 2 bagni con disimpegno comune
- Scala interna di collegamento tra altra unità immobiliare di proprietà di terzi sub 706 al PT e sub 707 al PS1

Per l'**adeguamento documentale catastale** delle 2 unità immobiliari pignorate a seguito delle modifiche apportate si quantifica un importo complessivo, comprensivo anche di spese tecniche, pari ad **€ 1.600,00** salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La richiesta di informazioni relative alle spese condominiali è stata inoltrata all'amministrazione del condominio al fine di ottenere le seguenti indicazioni per il futuro acquirente:

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

Relativamente al sub 141 – corpo A

- 1) l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie **€ 1.231,94**
- 2) l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) **€ 2.917,74**
- 3) Debito maturato sino alla data odierna dall'esecutato **€ 24.187,13**

Relativamente al sub 707 – corpo B

- 1) l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie **€ 1.158,60**
- 2) l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) **€ 951,63**
- 3) Debito maturato sino alla data odierna dall'esecutato **€ 3.757,26**

Spese condominiali totali maturate nel biennio precedente alla stima **€ 3.869,37**

NOTA

Nelle spese ordinarie annue è ricompresa la quota completa relativa al riscaldamento centralizzato mentre nelle spese maturate nel biennio è computata solo una quota minima in quanto per non aggravare ulteriormente la posizione debitoria è stata di recente provvisoriamente bloccata l'alimentazione ai corpi radianti fan-coils presenti a soffitto nelle varie unità immobiliari

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Caprucci, notaio in Milano e in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

con atto antecedente al ventennio a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 28/12/1982 rep. n. 8894 (notaio in Rho).

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **26/01/1983** ai nn. **5768/4995**

a favore di

XXXXXXXXXX

codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente ad area in parte edificabile nel comune di Rho censita al CT al foglio 26, mappale 199

contro

XXXXXXXXXX Codice fiscale non disponibile

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà dei seguenti intestatari

XXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso al P.A. di Rho

7.1 DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 13480 del 29/07/1977

7.2 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 858

- del **18/01/1982** - variante pratica 201/77
- 7.3 CONCESSIONE EDILIZIA n 201/1977 del 07/04/1982**
- 7.4 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 19104 del 03/01/1983** - variante pratica 201/77
- 7.5 CONCESSIONE PER VARIANTE- OPERA EDILIZIA IN CORSO del 01/12/1983**
- 7.6 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 38 del 03/08/1984** - variante pratica 201/77
- 7.7 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 25334 del 30/10/1984** - variante pratica 201/77
- 7.8 CONCESSIONE PER VARIANTE – OPERA EDILIZIA IN CORSO del 05/03/1987**
- 7.9 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27250 del 09/10/1987**
- 7.10 DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 35318 del 18/12/1987**
Completamento lavori a seguito di concessione scaduta – pratica 201/77
- 7.11 CONCESSIONE EDILIZIA n 35318 rilasciata in data 03/03/1988**
- 7.12 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 0762 del 27/07/1988** - variante pratica 201/77
- 7.13 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27008 del 23/10/1988** - variante pratica 201/77
- 7.14 CONCESSIONE PER VARIANTE N 338/87 – OPERA EDILIZIA IN CORSO del 24/02/1989**
- 7.15 RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 20450 del 11/07/1989 – licenze di costruzione n 201/77 e 338/87**
- 7.16 NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 29/11/1989 (con esclusione del cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.17 RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 17551 del 14/06/1990 – licenze di costruzione n 201/77 e 338/87 (per il cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.18 NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 15/07/1991 (per il cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.19 Domanda di condono edilizio n 319 presentata in data 28/02/1985 per cambio di destinazione d'uso da cantina a negozio – relativa al sub 707**
- 7.20 Rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n 358.0/95 del 22/11/1999**
- 7.21 Certificato di Agibilità per Concessione edilizia in sanatoria n 358.0/95 del 22/11/1999**
- 7.22 D.I.A. n D574/2003 del 07/08/2003 per opere interne**

Descrizione negozi di cui ai punti A e B

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Rho (MI), Via Galleria Gandhi, al civico 10

Negozio **[C/1]** ad 1 luce posto al PT, con accesso da via Galleria Gandhi al PT e da passaggio carraio comune al PS1 avente accesso da via Togliatti 30, composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio 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

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

effettivamente rilevato in sede di sopralluogo, come meglio precisato al paragrafo 4.3 che segue.

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Gandhi 10, piano terra
- **intestatari**
 1. **XXXXXXXX**
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n **578**; Sub. **141**;
- **dati di classamento**
Categoria C/1; classe 6; consistenza mq 36; Superficie catastale: 37 mq;
rendita 1.217,81; posto al PT
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE del 30/09/2013 protocollo n. MI0490330 in atti dal 30/09/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 96786.1/2013)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - CLASSAMENTO del 10/07/1991 in atti dal 29/10/1999 FIN. 98 (n. DI5069.284/1999)
 - VARIAZIONE del 18/12/1988 in atti dal 10/07/1991 FE DA COLLEGARE ALLA PARTITA 5652 (n. 54356/1988)
- **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**
altra unità immobiliare, Galleria Gandhi, altra unità immobiliare e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare e altra unità immobiliare

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 30

Negozio **[C/1]** posto al PS1, con accesso da passaggio carraio comune avente ingresso da via Togliatti 30 al PS1, composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **47**

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, come meglio precisato al paragrafo 4.3 che segue.

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 30, piano interrato
- **intestatari**
 1. **XXXXXXXX** con sede in XXXXXXXX
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n **578**; Sub. **707**;
- **dati di classamento**
Categoria C/1; classe 6; consistenza mq 44; Superficie catastale: 47 mq;
rendita 1.488,43; posto al PS1

• **dati derivanti da**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0702541 in atti dal 18/12/2014 ARIAIONE DI CLASSAMENTO (n. 239606.1/2014)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 31/12/1997 in atti dal 31/12/1997 CANTINA NEGOZIO (n. 372386.1/1997)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/10/1996 in atti dal 01/10/1996 (n. 210698.1/1996)

• **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**

passaggio carraio comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare

NOTA

Allo stato attuale i corpi A e B del lotto 001 risultano fusi e collegati tra loro e con altra unità immobiliare di proprietà di terzi (sub 706) a formare un'unica unità commerciale distribuita tra PT e PS1 con scala interna di collegamento posta in corrispondenza del corpo B. L'effettiva consistenza e le difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte sono state meglio dettagliate al paragrafo 4.3 dedicato.

L'unità immobiliare di cui al sub 141 al PT ha un'altezza interna di circa 3,15 m

L'unità immobiliare di cui al sub 707 al PS1 ha un'altezza interna di circa 2,80 m

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

Il Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. mercantili	Sup. Comm. mq	Esposizione	Condizioni
Piano Terra					
Negozi - corpo A	38,78	1	38,78	ovest/est	buone
Sub 141					
Piano Interrato					
Negozi - corpo B	46,72	0,8	37,37	Nord/sud	discrete
Sub 707					
Totale	85,50		76,15		
Totale arrotondato			76		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): Materiale: Tipologia: cemento armato

Strutture verticali (struttura): Materiale: cemento armato

Travi (struttura): Materiale: cemento armato

Solai (struttura): Tipologia: latero cemento/predalles

Muratura (struttura): Tipologia: muratura non portante

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: piana / guaina bituminosa
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente in legno
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: vetrine alluminio/vetro antisfondamento – finestre ferro/vetro Protezioni esterne: serrande in ferro
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	Materiale: intonaco e pittura / cartongesso
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: forati + intonaco tinteggiato
<i>Rivestimento(componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagni/Materiale: ceramica Ubicazione: altri vani /Materiale: finitura a gesso tinteggiato
<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagni /Materiale: ceramica Ubicazione: altri locali /Materiale: pvc/ceramica
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia/ canalizzato esterno Condizioni: funzionante Certificazione: non recuperata
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: non presente
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: riscaldamento centralizzato a fan coil /produzione di acqua calda autonoma con boiler
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	Tipologia: a chiocciola in ferro/ rivestita in pvc
Certificazione energetica:	non presente
Ascensore(impianto)	presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

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, inteso come sopra, 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 per la cui più dettagliata trattazione si rimanda all'allegato 7_SPIEGAZIONE METODO MCA:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

8.2. 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

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'esposizione, del piano, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Si è tenuto infine conto del persistere della crisi economica-finanziaria globale che continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni dovuta al protrarsi dell'incertezza, alla difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato.

Il valore del bene come sopra definito può essere quindi considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve ritenersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

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

1.250,00 €/mq

8.3. Valutazioni corpi

Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
2 negozi al PT sub 141 e PS1 sub 707	76 mq	€ 95.000,00	€ 95.000,00

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 forfaitario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 4.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia Opere: aggiornamento 2 schede planimetriche catastali per opere interne realizzate e regolarmente dichiarate	€ 1.600,00
Spese condominiale maturate nel biennio precedente alla stima	€ 3.869,37

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

Giudizio di comoda divisibilità:

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto**Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile**

nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni – libero – a corpo:

€ 84.780,63

arrotondato **€ 85.000,00**

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

al netto delle decurtazioni – occupato – a corpo:

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 una riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicitaria tecnica di settore, ottenendo un valore di mercato pari a

€ 68.000,00

arrotondato **€ 68.000,00**

**Beni immobili siti in Rho (MI)
Via Togliatti 34
LOTTO N° 002 SUB 145**

CORPO A: negozio sub 145 – piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 34



PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE – PIANO S1 / localizzazione unità sub 145

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

Negoziò [C/1] posto al PS1, con accesso da passaggio carraio comune avente ingresso da via Togliatti 34 al PS1 e da vetrine su pubblica via, attualmente non apribili, composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **117**

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, come meglio precisato al paragrafo 4.3 che segue.

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 30/34, piano interrato
- **intestatari**
 1. **XXXXXXXX** con sede in XXXXXXXX
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n **578**; Sub. **145**;
- **dati di classamento**
Categoria C/1; classe 6; consistenza mq 99; Superficie catastale: 106 mq; rendita 3.348,97; posto al PS1
- **dati derivanti da**
 - o Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - o VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0702339 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 239406.1/2014)
 - o VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/12/1997 in atti dal 30/12/1997 CANTINA NEGOZIO (n. 372373.1/1997)
 - o VARIAZIONE del 19/12/1988 in atti dal 10/07/1991 DA COLLEGARE ALLA PARTITA 5652 (n. 54357/1988)
- **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**
altra unità immobiliare e corpo scale comune, via Togliatti, passaggio carraio comune, altra unità immobiliare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico locale 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 il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)

Collegamenti pubblici (Km): ingressi Tangenziale ovest (1 km), autostrada A8 (1 km), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 542

3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **libero** sebbene ingombro da materiale di vario genere lasciato in deposito

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 ai 2 atti di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

1) **periodo di indagine dal 10/06/2002 al 09/02/2016**

2) **proprietari nel periodo di indagine**

o XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX

CODICE FISCALE XXXXXXXX

3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**

Immobili in Rho, via Togliatti 30/34 e Galleria Gandhi 10

Foglio 26

Mappale 578

Subalterni **141 - 145 - 146 - 147 - 193 - 707 - 712 - 713 - 714 - 718 - 719 - 720**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo Anagrafe Tributaria, nel periodo di indagine indicato, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati a nome dei soggetti segnalati come proprietari dell'immobile ed aventi per oggetto il bene pignorato.

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 dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Capruzzi, notaio in Milano e in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

4.2.1 Iscrizioni:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998** ai nn. **78861/20259**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho)

a favore di

XXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **18 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

XXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

Rho, Galleria Gandhi

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

Importo capitale: £ XXXXXXXXX

Importo totale: £ XXXXXXXXX

2. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **02/11/1998** ai nn. **86674/22354**
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa
Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho).

Rettifica di precedente ipoteca iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998**
ai nn. **78861/20259**

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **18 immobili** di cui di seguito si
elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

Rho, Galleria Gandhi

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**

Importo capitale: £ XXXXXXXX

Importo totale: £ XXXXXXXX

NOTE

1)

alla' Sezione D – Ulteriori informazioni'

".....SI PRECISA CHE LA PRESENTE NOTA DI ISCRIZIONE E' IN RIPETIZIONE DI PRECEDENTE
NOTA

DEPOSITATA PRESSO CODESTO UFFICIO IN DATA 9 OTTOBRE 1998 A NN. 78861/20259 IN
QUANTO PER PURO ERRORE MATERIALE L'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI RHO DESCRITTO
AL PUNTO 1.7 DEL QUADRO B VENIVA INDICATOAL N.C.E.U. CON IL FOGLIO 26 MAPPALE
578 SUBALTERNO **174** ANZICHE' CON I L FOGLIO 26 MAPPALE 578 **SUBALTERNO 147**. SI
PRECISA ALTRESI CHE DAL GIORNO 1 NOVEMBRE 1998 L'ISTITUTO XXXXXXXX HA MUTATO
LA DENOMINAZIONE IN ISTITUTO XXXXXXXX

Si precisa che a margine della formalità (quindi unicamente della rettifica) risultano i
seguenti annotamenti:

- Atto in data 30/11/1999 repertorio 70655/10433
Dott.ssa Maria Gentile (Notaio in Rho) - annotato in data 14/04/2005 ai nn
53076/13409, portante frazionamento in quote dell'ipoteca, e precisamente:
 - a. Lotto n 4 – **mapp 578/sub 712** – capitale €
XXXX / garanzia € XXXXX
 - b. Lotto n 5 – **mapp 578/sub 713** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
 - c. Lotto n 6 – **mapp 578/sub 714** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
 - d. Lotto n 7 – **mapp 578/sub 147**– capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
 - e. Lotto n 8 – **mapp 578/sub 146** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
 - f. Lotto n10 –**mapp 578/sub 193** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
 - g. Lotto n11– **mapp 578/sub 718** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
 - h. Lotto n 12 – **mapp 578/sub 719** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
 - i. Lotto n 13 – **mapp 578/sub 720** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
 - j. Lotto n 14 – **mapp 578/sub 145** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
 - k. Lotto n 15 – **mapp 578/sub 707** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
- Atto in data 29/10/2007 repertorio 84566/17841 Dott.ssa Maria Gentile (Notaio
in Rho) - annotato in data 03/12/2007 ai nn 181109/38173, portante svincolo
delle unità immobiliari ai mappali:
 - l. **mapp 578/sub 718**
 - m. **mapp 578/sub 719**
 - n. **mapp 578/sub 720**

3. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **16/11/2007** ai nn. **172815/45609**

derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a firma della Dott.ssa Maria
Gentile in data 29/10/2007 rep. n. 84565/17840 (notaio in Rho).

a favore di

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

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Importo capitale: € XXXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXXX

4. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **31/10/2013** ai nn. **98181/17300**

derivante da 0200 ordinanza - ingiunzione ex art. 14 d.lgs. 150/2011 del Tribunale di Milano con atto giudiziario in data 18/12/2012 rep. n. 270

a favore di

XXXXXXXXXX - Codice fiscale XXXXXXXXX

• Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **8 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Rho, Galleria Gandhi n 10

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Rho, Galleria Gandhi n 10

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

Importo capitale: € XXXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXXX

5. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

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

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano con atto giudiziario in data 13/10/2015 rep. n. 31752

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

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **141 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

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

Importo capitale: € XXXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXXX

4.2.2 Pignoramenti:

1. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/07/2014** ai nn. **62933/43922**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 15/04/2014 rep. n. 8877

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Rho, Galleria Gandhi n 10

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Rho, Via Togliatti n 34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**
Rho, Galleria Gandhi n 10
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**
Rho, Via Togliatti n 34
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

2. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/02/2016** ai nn. **12286/7818**
derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 22/12/2015 rep. n.
56974

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

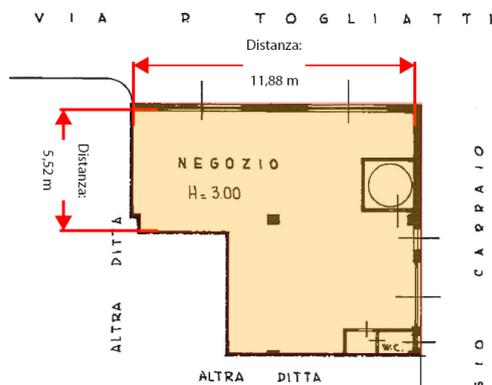
CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

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

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 i profili edilizio e catastale** le modifiche operate per la fusione con il sub 713 confinante. Nello specifico si evidenziano le difformità di seguito elencate.

- Demolizione di porzione di tavolato a confine con il sub 713 e realizzazione di porta a battente

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:

La richiesta di informazioni relative alle spese condominiali è stata inoltrata all'amministrazione del condominio al fine di ottenere le seguenti indicazioni per il futuro acquirente:

Relativamente al sub 145 – corpo A

- 1) l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie **€ 2.655,63**
- 2) l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) **€ 2.192,43**
- 3) Debito maturato sino alla data odierna dall'esecutato **€ 9.967,77**

Spese condominiali totali maturate nel biennio precedente alla stima **€ 2.192,43**

NOTA

Nelle spese ordinarie annue è compresa la quota completa relativa al riscaldamento centralizzato mentre nelle spese maturate nel biennio è computata solo una quota minima in quanto per non aggravare ulteriormente la posizione debitoria è stata di recente provvisoriamente bloccata l'alimentazione ai corpi radianti fan-coils presenti a soffitto nelle varie unità immobiliari

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Capruzzi, notaio in Milano e in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

con atto antecedente al ventennio a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 28/12/1982 rep. n. 8894 (notaio in Rho).

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **26/01/1983** ai nn. **5768/4995**

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente ad area in parte edificabile nel comune di Rho censita al CT al foglio 26, mappale 199

contro

XXXXXXXXXX Codice fiscale non disponibile

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà dei seguenti intestatari

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso al P.A. di Rho

- 7.1 **DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 13480 del 29/07/1977**
- 7.2 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 858 del 18/01/1982 - variante pratica 201/77**
- 7.3 **CONCESSIONE EDILIZIA n 201/1977 del 07/04/1982**
- 7.4 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 19104 del 03/01/1983 - variante pratica 201/77**
- 7.5 **CONCESSIONE PER VARIANTE- OPERA EDILIZIA IN CORSO del 01/12/1983**
- 7.6 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 38 del 03/08/1984 - variante pratica 201/77**
- 7.7 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 25334 del 30/10/1984 - variante pratica 201/77**
- 7.8 **CONCESSIONE PER VARIANTE - OPERA EDILIZIA IN CORSO del 05/03/1987**
- 7.9 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27250 del 09/10/1987**
- 7.10 **DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 35318 del 18/12/1987**
Completamento lavori a seguito di concessione scaduta - pratica 201/77
- 7.11 **CONCESSIONE EDILIZIA n 35318 rilasciata in data 03/03/1988**
- 7.12 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 0762 del 27/07/1988 - variante pratica 201/77**
- 7.13 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27008 del 23/10/1988 - variante pratica 201/77**
- 7.14 **CONCESSIONE PER VARIANTE N 338/87 - OPERA EDILIZIA IN CORSO del 24/02/1989**
- 7.15 **RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 20450 del 11/07/1989 - licenze di costruzione n 201/77 e 338/87**
- 7.16 **NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 29/11/1989 (con esclusione del cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.17 **RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 17551 del 14/06/1990 - licenze di costruzione n 201/77 e 338/87 (per il cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.18 **NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 15/07/1991 (per il cantinato al di sotto del**

supermercato)

7.19 Domanda di condono edilizio n 327 presentata in data 28/02/1985 per cambio di destinazione d'uso da cantina a negozio – relativa al sub 145

7.20 Rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n 366.0/95 del 22/11/1999

7.21 Certificato di Agibilità per Concessione edilizia in sanatoria n 366.0/95 del 22/11/1999

Descrizione negozio di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 34

Negozio **[C/1]** posto al PS1, con accesso da passaggio carraio comune avente ingresso da via Togliatti 34 al PS1 e da vetrine su pubblica via, attualmente non apribili, composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **117**

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, come meglio precisato al paragrafo 4.3 che segue.

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 30/34, piano interrato
- **intestatari**
 1. **XXXXXXXXXX** con sede in XXXXXXXXX
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n **578**; Sub. **145**;
- **dati di classamento**
Categoria C/1; classe 6; consistenza mq 99; Superficie catastale: 106 mq; rendita 3.348,97; posto al PS1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0702339 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 239406.1/2014)
 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/12/1997 in atti dal 30/12/1997 CANTINA NEGOZIO (n. 372373.1/1997)
 - VARIAZIONE del 19/12/1988 in atti dal 10/07/1991 DA COLLEGARE ALLA PARTITA 5652 (n. 54357/1988)
- **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:** altra unità immobiliare e corpo scale comune, via Togliatti, passaggio carraio comune, altra unità immobiliare

L'unità immobiliare di cui al sub 145 al PS1 ha un'altezza interna di circa 2,70 m

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

Il Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. mercantili	Sup. Comm. mq	Esposizione	Condizioni
Piano Interrato					
Negoziò – corpo A	117,39	1	117,39	Ovest/est	discrete
Sub 145					
Totale	117,39		117,39		
Totale arrotondato			117		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	Materiale: Tipologia: cemento armato
Strutture verticali (struttura):	Materiale: cemento armato
Travi (struttura):	Materiale: cemento armato
Solai (struttura):	Tipologia: latero cemento/predalles
Muratura (struttura):	Tipologia: muratura non portante
Copertura (struttura e rivestimento)	Tipologia: piana / guaina bituminosa
Infissi interni (componente edilizia):	Tipologia: ante a battente in legno/ferro
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: vetrine telaio metallico/vetro – finestre telaio metallico/vetro Protezioni esterne: serrande/basculanti in ferro
Plafoni(componente edilizia):	Materiale: intonaco e pittura / controsoffitto in doghe pvc removibili
Pareti (interne):	Materiale: forati + intonaco tinteggiato
Rivestimento(componente edilizia):	Ubicazione: bagni/Materiale: ceramica Ubicazione: altri vani /Materiale: finitura a gesso tinteggiato
Pavimenti : (componente edilizia):	Ubicazione: bagni /Materiale: ceramica Ubicazione: altri locali /Materiale: piastrelle in marmo
Elettrico (impianto):	Tipologia: sottotraccia/ canalizzato esterno Condizioni: non funzionante Certificazione: non recuperata
Fognatura (impianto):	Tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
Citofonico (impianto):	Tipologia: non presente
Idrico (impianto):	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;

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

Termico (impianto):	Tipologia: riscaldamento centralizzato a fan coil /produzione di acqua calda autonoma con boiler
Scala interna (componente edilizia):	non presente
Certificazione energetica:	non recuperata
Ascensore(impianto)	presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

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, inteso come sopra, 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 per la cui più dettagliata trattazione si rimanda all'allegato 11_SPIEGAZIONE METODO MCA:

6. Segmentazione del mercato
7. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
8. Misurazione delle superfici
9. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
10. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

8.2. 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

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'esposizione, del piano, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Si è tenuto infine conto del persistere della crisi economica-finanziaria globale che continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni dovuta al protrarsi dell'incertezza, alla difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità

disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato.

Il valore del bene come sopra definito può essere quindi considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve ritenersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

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

950,00 €/mq

8.3. Valutazioni corpi

Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Negozio PS1 – sub 145	117 mq	€ 111.150,00	€ 111.150,00

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:	€ 5.557,50
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia Opere: chiusura porzione di tavolato a separazione con sub 713	€ 1.500,00
Spese condominiale maturate nel biennio precedente alla stima	€ 2.192,43

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

Giudizio di comoda divisibilità:

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni – libero – a corpo:

€ 101.900,07

arrotondato € **102.000,00**

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

al netto delle decurtazioni – occupato – a corpo:

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 compitamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina una riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicitica tecnica di settore, ottenendo un valore di mercato pari a

€ 81.600,00

arrotondato € **82.000,00**

Beni immobili siti in Rho (MI)

Via Togliatti 34

LOTTO N° 003 SUB 146

CORPO A: negozio sub 146 – piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 34



PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE – PIANO S1 / localizzazione unità sub 146

Negozio **[C/1]** posto al PS1, con accesso da passaggio carraio comune avente ingresso da via Togliatti 34 al PS1, composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **72**

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, come meglio precisato al paragrafo 4.3 che segue.

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 30/34, piano interrato
- **intestatari**
 1. **XXXXXXXX** con sede in XXXXXXXX
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n. **578**; Sub. **146**;
- **dati di classamento**
Categoria C/1; classe 6; consistenza mq 66; Superficie catastale: 71 mq; rendita 2.232,64; posto al PS1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0702340 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 239407.1/2014)
 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/12/1997 in atti dal 30/12/1997 CANTINA NEGOZIO (n. 372374.1/1997)
 - VARIAZIONE del 19/12/1988 in atti dal 10/07/1991 DA COLLEGARE ALLA PARTITA 5652 (n. 54357/1988)
- **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**
altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, passaggio carraio comune,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

- Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale 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 il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)
- Collegamenti pubblici (Km):** ingressi Tangenziale ovest (1 km), autostrada A8 (1 km), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 542

3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **libero** sebbene ingombro da materiale di vario genere lasciato in deposito

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 ai 2 atti di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/06/2002 al 09/02/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
 - o XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX
CODICE FISCALE XXXXXXXX
- 3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**
Immobili in Rho, via Togliatti 30/34 e Galleria Gandhi 10
Foglio 26
Mappale 578
Subalterni **141 - 145 - 146 - 147 - 193 - 707 - 712 - 713 - 714 - 718 - 719 - 720**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo Anagrafe Tributaria, nel periodo di indagine indicato, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati a nome dei soggetti segnalati come proprietari dell'immobile ed aventi per oggetto il bene pignorato.

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 dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Capruzzi, notaio in Milano e

in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

4.2.1 Iscrizioni:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998** ai nn. **78861/20259** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho) a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX)

Codice fiscale XXXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **18 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

Rho, Galleria Gandhi

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

Importo capitale: £ XXXXXXXXX

Importo totale: £ XXXXXXXXX

2. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **02/11/1998** ai nn. **86674/22354** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho).

Rettifica di precedente ipoteca iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998** ai nn. **78861/20259**

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **18 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Galleria Gandhi

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

Importo capitale: £ XXXXXXXX

Importo totale: £ XXXXXXXX

NOTE

1)

alla' Sezione D – Ulteriori informazioni'

".....SI PRECISA CHE LA PRESENTE NOTA DI ISCRIZIONE E' IN RIPETIZIONE DI PRECEDENTE
NOTA

DEPOSITATA PRESSO CODESTO UFFICIO IN DATA 9 OTTOBRE 1998 A NN. 78861/20259 IN
QUANTO PER PURO ERRORE MATERIALE L'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI RHO DESCRITTO
AL PUNTO 1.7 DEL QUADRO B VENIVA INDICATOAL N.C.E.U. CON IL FOGLIO 26 MAPPALE
578 SUBALTERNO **174** ANZICHE' CON I L FOGLIO 26 MAPPALE 578 **SUBALTERNO 147**. SI
PRECISA ALTRESI CHE DAL GIORNO 1 NOVEMBRE 1998 L'ISTITUTO BANCARIO XXXXXXXX
HA MUTATO LA DENOMINAZIONE IN ISTITUTO XXXXXXXX"

2)

Si precisa che a margine della formalità (quindi
unicamente della rettifica) risultano i seguenti annotamenti:

- Atto in data 30/11/1999 repertorio 70655/10433
Dott.ssa Maria Gentile (Notaio in Rho) - annotato in data 14/04/2005 ai nn
53076/13409, portante frazionamento in quote dell'ipoteca, e precisamente:
 - a. Lotto n 4 – **mapp 578/sub 712** – capitale €
XXXXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - b. Lotto n 5 – **mapp 578/sub 713** – capitale €
XXXXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - c. Lotto n 6 – **mapp 578/sub 714** – capitale €
XXXXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - d. Lotto n 7 – **mapp 578/sub 147**– capitale €
XXXXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX Lotto n 8 – **mapp 578/sub 146** –
capitale € XXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - e. Lotto n10 –**mapp 578/sub 193** – capitale €
XXXXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - f. Lotto n11– **mapp 578/sub 718** – capitale €
XXXXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - g. Lotto n 12 – **mapp 578/sub 719** – capitale €
XXXXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - h. Lotto n 13 – **mapp 578/sub 720** – capitale €
XXXXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX

- i. Lotto n 14 – **mapp 578/sub 145** – capitale €
XXXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXXX
- j. Lotto n 15 – **mapp 578/sub 707** – capitale €
XXXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXXX
- Atto in data 29/10/2007 repertorio 84566/17841 Dott.ssa Maria Gentile (Notaio in Rho) - annotato in data 03/12/2007 ai nn 181109/38173, portante svincolo delle unità immobiliari ai mappali:
 - k. mapp 578/sub 718
 - l. mapp 578/sub 719
 - m. mapp 578/sub 720

3. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **16/11/2007** ai nn. **172815/45609** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/2007 rep. n. 84565/17840 (notaio in Rho).
a favore di

XXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1**
Foglio 26 Particella 578 Subalterno 718
Foglio 26 Particella 578 Subalterno 719
Foglio 26 Particella 578 Subalterno 720

contro

XXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Importo capitale: € XXXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXXX

4. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **31/10/2013** ai nn. **98181/17300** derivante da 0200 ordinanza - ingiunzione ex art. 14 d.lgs. 150/2011 del Tribunale di Milano con atto giudiziario in data 18/12/2012 rep. n. 270
a favore di

XXXXXXXXX - Codice fiscale XXXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **8 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, via Togliatti n 30/34

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1**
Foglio 26 Particella 578 Subalterno 145
Foglio 26 Particella 578 Subalterno 146
Foglio 26 Particella 578 Subalterno 147

Rho, Galleria Gandhi n 10

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1**
Foglio 26 Particella 578 Subalterno 141

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Rho, Galleria Gandhi n 10

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

Importo capitale: € XXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXX

5. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

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

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano con atto giudiziario in data 13/10/2015 rep. n. 31752

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **141 immobili** di cui di seguito si

elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

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

Importo capitale: € XXXXXXXX Importo totale: € XXXXXXXX

4.2.2 Pignoramenti:

1. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/07/2014** ai nn. **62933/43922**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 15/04/2014 rep. n. 8877

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 713

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 714

Rho, Galleria Gandhi n 10

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 141

Rho, Via Togliatti n 34

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 720

contro

XXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 713

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 714

Rho, Galleria Gandhi n 10

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 141

Rho, Via Togliatti n 34

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 720

2. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/02/2016** ai nn. **12286/7818**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 22/12/2015 rep. n. 56974

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 712

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 713

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 714

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 147

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 146

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 193

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 718

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 719

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 145

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 707

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 720

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 712

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 713

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 714
Foglio 26 Particella 578 Subalterno 147
Foglio 26 Particella 578 Subalterno 146
Foglio 26 Particella 578 Subalterno 193
Foglio 26 Particella 578 Subalterno 718
Foglio 26 Particella 578 Subalterno 719
Foglio 26 Particella 578 Subalterno 145
Foglio 26 Particella 578 Subalterno 707
Foglio 26 Particella 578 Subalterno 720

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

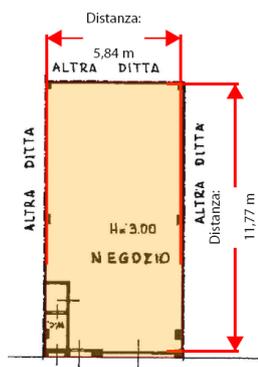
4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

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 le modifiche operate per la fusione con il sub 147 confinante

Nello specifico si evidenziano le difformità di seguito elencate.

- Demolizione di porzione di tavolato a confine con il sub 147 e realizzazione di porta a battente – **difforme sotto i profili edilizio-catastale**
- Mancata rappresentazione sulla planimetria catastale del vano cieco regolarmente autorizzato e realizzato **difforme sotto il profilo catastale**

Per il **ripristino della conformità dello stato dei luoghi** rispetto a quanto dichiarato sotto il profilo edilizio e catastale e per l'**adeguamento documentale della planimetria catastale** con inserimento del vano cieco realizzato e regolarmente autorizzato si quantifica un importo complessivo per opere edili, comprensivo anche di spese tecniche, pari ad **€ 2.000,00** salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La richiesta di informazioni relative alle spese condominiali è stata inoltrata all'amministrazione del condominio al fine di ottenere le seguenti indicazioni per il futuro acquirente:

Relativamente al sub 146 – corpo A

- 1) l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie **€ 1.679,89**

2) l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) **€ 1.379,65**

3) Debito maturato sino alla data odierna dall'esecutato **€ 6.277,32**

Spese condominiali totali maturate nel biennio precedente alla stima **€ 1.379,65**

NOTA

Nelle spese ordinarie annue è ricompresa la quota completa relativa al riscaldamento centralizzato mentre nelle spese maturate nel biennio è computata solo una quota minima in quanto per non aggravare ulteriormente la posizione debitoria è stata di recente provvisoriamente bloccata l'alimentazione ai corpi radianti fan-coils presenti a soffitto nelle varie unità immobiliari

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Caprucci, notaio in Milano e in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

con atto antecedente al ventennio a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 28/12/1982 rep. n. 8894 (notaio in Rho).

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **26/01/1983** ai nn. **5768/4995**

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente ad area in parte edificabile nel comune di Rho censita al CT al foglio 26, mappale 199

contro

XXXXXXXXXX Codice fiscale non disponibile

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà dei seguenti intestatari

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso al P.A. di Rho

7.1 DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 13480 del 29/07/1977

7.2 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 858 del 18/01/1982 - variante pratica 201/77

7.3 CONCESSIONE EDILIZIA n 201/1977 del 07/04/1982

7.4 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 19104 del 03/01/1983 - variante pratica 201/77

7.5 CONCESSIONE PER VARIANTE- OPERA EDILIZIA IN CORSO del 01/12/1983

7.6 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 38 del 03/08/1984 - variante pratica 201/77

7.7 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n

- 25334 del 30/10/1984** - variante pratica 201/77
- 7.8 CONCESSIONE PER VARIANTE – OPERA EDILIZIA IN CORSO del 05/03/1987**
- 7.9 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27250 del 09/10/1987**
- 7.10 DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 35318 del 18/12/1987**
Completamento lavori a seguito di concessione scaduta – pratica 201/77
- 7.11 CONCESSIONE EDILIZIA n 35318 rilasciata in data 03/03/1988**
- 7.12 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 0762 del 27/07/1988** - variante pratica 201/77
- 7.13 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27008 del 23/10/1988** - variante pratica 201/77
- 7.14 CONCESSIONE PER VARIANTE N 338/87 – OPERA EDILIZIA IN CORSO del 24/02/1989**
- 7.15 RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 20450 del 11/07/1989** – licenze di costruzione n 201/77 e 338/87
- 7.16 NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 29/11/1989 (con esclusione del cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.17 RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 17551 del 14/06/1990** – licenze di costruzione n 201/77 e 338/87 (per il cantinato al di sotto del supermercato)
- 7.18 NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 15/07/1991** (per il cantinato al di sotto del supermercato)
- 7.19 Domanda di condono edilizio n 315 presentata in data 28/02/1985 per cambio di destinazione d'uso da cantina a negozio – relativa al sub 146**
- 7.20 Rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n 354.0/95 del 22/11/1999**
- 7.21 Certificato di Agibilità per Concessione edilizia in sanatoria n 354.0/95 del 22/11/1999**

Descrizione negozio di cui al punto A

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 34

Negozio **[C/1]** posto al PS1, con accesso da passaggio carraio comune avente ingresso da via Togliatti 34 al PS1, composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **72**

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, come meglio precisato al paragrafo 4.3 che segue.

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 30/34, piano interrato
- **intestatari**
 1. **XXXXXXXX**
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**

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

Fg. n. **26**; Mapp. n. **578**; Sub. **146**;

• **dati di classamento**

Categoria C/1; classe 6; consistenza mq 66; Superficie catastale: 71 mq; rendita 2.232,64; posto al PS1

• **dati derivanti da**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0702340 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 239407.1/2014)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/12/1997 in atti dal 30/12/1997 CANTINA NEGOZIO (n. 372374.1/1997)
- VARIAZIONE del 19/12/1988 in atti dal 10/07/1991 DA COLLEGARE ALLA PARTITA 5652 (n. 54357/1988)

• **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**

altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, passaggio carroia comune,

L'unità immobiliare di cui al sub 146 al PS1 ha un'altezza interna di circa 2,70 m

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

Il Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. mercantili	Sup. Comm. mq	Esposizione	Condizioni
Piano Interrato					
Negoziò – corpo A	72,31	1	72,31	Ovest/est	discrete
Sub 146					
Totale	72,31		72,31		
Totale arrotondato			72		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): Materiale: Tipologia: cemento armato

Strutture verticali (struttura): Materiale: cemento armato

Travi (struttura): Materiale: cemento armato

Solai (struttura): Tipologia: latero cemento/predalles

Muratura (struttura): Tipologia: muratura non portante

Copertura (struttura e rivestimento) Tipologia: piana / guaina bituminosa

Infissi interni (componente edilizia): Tipologia: ante a battente in legno/ferro

Infissi esterni (componente edilizia): Tipologia: vetrine telaio metallico/vetro – finestre telaio metallico/vetro
Protezioni esterne: serrande/basculanti in ferro

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Materiale: intonaco e pittura / controsoffitto in doghe pvc removibili
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: forati + intonaco tinteggiato
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagni/Materiale: ceramica Ubicazione: altri vani /Materiale: finitura a gesso tinteggiato
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagni /Materiale: ceramica Ubicazione: altri locali /Materiale: piastrelle gres porcellanato
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia/ canalizzato esterno Condizioni: non funzionante Certificazione: non recuperata
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: non presente
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: riscaldamento centralizzato a fan coil /produzione di acqua calda autonoma con boiler
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	non presente
Certificazione energetica:	non recuperata
Ascensore(impianto)	presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

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, inteso come sopra, 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 per la cui più dettagliata trattazione si rimanda all'allegato 11_SPIEGAZIONE METODO MCA:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici

4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative

5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

8.2. 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

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'esposizione, del piano, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Si è tenuto infine conto del persistere della crisi economica-finanziaria globale che continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni dovuta al protrarsi dell'incertezza, alla difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato.

Il valore del bene come sopra definito può essere quindi considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve ritenersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

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

850,00 €/mq

8.3. Valutazioni corpi

Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Negozio PS1 – sub 146	72 mq	€ 61.200,00	€ 61.200,00

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:	€ 3.060,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia Opere: ricostruzione porzione di tavolato divisorio a confine con sub 147 ed inserimento in scheda planimetrica del vano cieco autorizzato	€ 2.000,00

Spese condominiale maturate nel biennio precedente alla stima

€ 1.379,65

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

Giudizio di comoda divisibilità:

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni – libero – a corpo:

€ 54.760,35

arrotondato € **55.000,00**

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

al netto delle decurtazioni – occupato – a corpo:

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 compitamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina una riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicitaria tecnica di settore, ottenendo un valore di mercato pari a

€ 44.000,00

arrotondato € **44.000,00**

**Beni immobili siti in Rho (MI)
Via Togliatti 34
LOTTO N° 004 SUB 147**

CORPO A: negozio sub 147 – piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 34



PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE – PIANO S1 / localizzazione unità sub 147

Negozio **[C/1]** posto al PS1, con accesso da passaggio carraio comune avente ingresso da via Togliatti 34 al PS1, composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **70**

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, come meglio precisato al paragrafo 4.3 che segue.

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 30/34, piano interrato
- **intestatari**
 1. **XXXXXXXX**
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n. **578**; Sub. **147**;
- **dati di classamento**
Categoria C/1; classe 6; consistenza mq 65; Superficie catastale: 68 mq; rendita 2.198,82; posto al PS1
- **dati derivanti da**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0702341 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 239408.1/2014)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/12/1997 in atti dal 30/12/1997 CANTINA NEGOZIO (n. 372375.1/1997)
- VARIAZIONE del 19/12/1988 in atti dal 10/07/1991 DA COLLEGARE ALLA PARTITA 5652 (n. 54357/1988)
- **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**
altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, passaggio carraio comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale 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 il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)
- Collegamenti pubblici (Km):** ingressi Tangenziale ovest (1 km), autostrada A8 (1 km), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 542

3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **libero** sebbene ingombro da materiale di vario genere lasciato in deposito

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 ai 2 atti di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/06/2002 al 09/02/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**

- XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX
CODICE FISCALE XXXXXXXX

Immobili su quale limitare la ricerca:

Immobili in Rho, via Togliatti 30/34 e Galleria Gandhi 10

Foglio 26

Mappale 578

Subalterni **141 - 145 - 146 - 147 - 193 - 707 - 712 - 713 - 714 - 718 - 719 - 720**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo Anagrafe Tributaria, nel periodo di indagine indicato, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati a nome dei soggetti segnalati come proprietari dell'immobile ed aventi per oggetto il bene pignorato.

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 dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Capruzzi, notaio in Milano e in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

4.2.1 Iscrizioni:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998** ai nn. **78861/20259** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho) a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **18 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

Rho, Galleria Gandhi

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

Importo capitale: £ XXXXXXXXX

Importo totale: £ XXXXXXXXX

2. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **02/11/1998** ai nn. **86674/22354**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho).

Rettifica di precedente ipoteca iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998** ai nn. **78861/20259**

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **18 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

Rho, Galleria Gandhi

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

Importo capitale: £ XXXXXXXXX

Importo totale: £ XXXXXXXXX

NOTE

1)

alla' Sezione D – Ulteriori informazioni'

".....SI PRECISA CHE LA PRESENTE NOTA DI ISCRIZIONE E' IN RIPETIZIONE DI PRECEDENTE NOTA

DEPOSITATA PRESSO CODESTO UFFICIO IN DATA 9 OTTOBRE 1998 A NN. 78861/20259 IN QUANTO PER PURO ERRORE MATERIALE L'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI RHO DESCRITTO AL PUNTO 1.7 DEL QUADRO B VENIVA INDICATOAL N.C.E.U. CON IL FOGLIO 26 MAPPALE 578 SUBALTERNO **174** ANZICHE' CON I L FOGLIO 26 MAPPALE 578 **SUBALTERNO 147**. SI PRECISA ALTRESI CHE DAL GIORNO 1° NOVEMBRE 1998 L'ISTITUTO XXXXXXXXX HA MUTATO LA DENOMINAZIONE IN ISTITUTO XXXXXXXXX."

2)

Si precisa che a margine della formalità (quindi unicamente della rettifica) risultano i seguenti annotamenti:

- Atto in data 30/11/1999 repertorio 70655/10433 Dott.ssa Maria Gentile (Notaio in Rho) - annotato in data 14/04/2005 ai nn 53076/13409, portante frazionamento in quote dell'ipoteca, e precisamente:
 - a. Lotto n 4 – **mapp 578/sub 712** – capitale € XXXXXXXX /garanzia € XXXXXXXX
 - b. Lotto n 5 – **mapp 578/sub 713** – capitale € XXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX

- c. Lotto n 6 – mapp 578/sub 714 – capitale € XXXXXXXX/garanzia € XXXXXXXX
- d. Lotto n 7 – mapp 578/sub 147– capitale € XXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
- e. Lotto n 8 – mapp 578/sub 146 – capitale € XXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
- f. Lotto n10 –mapp 578/sub 193 – capitale € XXXXXXXX /garanzia € XXXXXXXX
- g. Lotto n11– mapp 578/sub 718 – capitale € XXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
- h. Lotto n 12 – mapp 578/sub 719 – capitale € XXXXXXXX/garanzia € XXXXXXXX
- i. Lotto n 13 – mapp 578/sub 720 – capitale € XXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
- j. Lotto n 14 – mapp 578/sub 145 – capitale € XXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
- k. Lotto n 15 – mapp 578/sub 707 – capitale € XXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
- Atto in data 29/10/2007 repertorio 84566/17841 Dott.ssa Maria Gentile (Notaio in Rho) - annotato in data 03/12/2007 ai nn 181109/38173, portante svincolo delle unità immobiliari ai mappali:
 - l. mapp 578/sub 718
 - m. mapp 578/sub 719
 - n. mapp 578/sub 720

3. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **16/11/2007** ai nn. **172815/45609** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/2007 rep. n. 84565/17840 (notaio in Rho).
a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Importo capitale: € XXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXX

4. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **31/10/2013** ai nn. **98181/17300**

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

derivante da 0200 ordinanza - ingiunzione ex art. 14 d.lgs. 150/2011 del Tribunale di Milano con atto giudiziario in data 18/12/2012 rep. n. 270
a favore di

XXXXXXXX - Codice fiscale XXXXXXXX MNZ GPL 71D06 G535 T

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **8 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Rho, Galleria Gandhi n 10

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

contro

XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Rho, Galleria Gandhi n 10

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

Importo capitale: € XXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXX

5. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

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

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano con atto giudiziario in data 13/10/2015 rep. n. 31752

a favore di

XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **141 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

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

Importo capitale: € XXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXX

4.2.2 Pignoramenti:

1. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/07/2014** ai nn. **62933/43922**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 15/04/2014 rep. n. 8877

a favore di

XXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Rho, Galleria Gandhi n 10

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Rho, Via Togliatti n 34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Rho, Galleria Gandhi n 10

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Rho, Via Togliatti n 34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

2. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/02/2016** ai nn. **12286/7818**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 22/12/2015 rep. n. 56974

a favore di

XXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

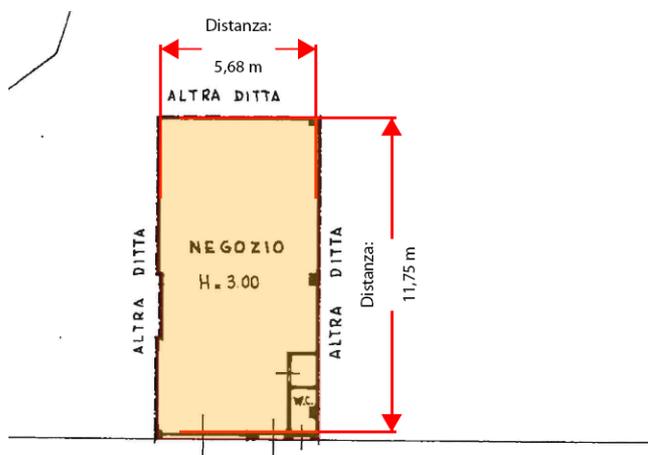
4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

CONFORMITA' edilizia: **verificata/lievemente difforme**

4.3.2 Conformità catastale:

CONFORMITA' catastale: **verificata/lievemente difforme**



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

Rispetto a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo **non risultano conformi sotto i profili edilizio e catastale** le modifiche operate per la fusione con il sub 146 confinante
Nello specifico si evidenziano le difformità di seguito elencate.

- Demolizione di porzione di tavolato a confine con il sub 146

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:

La richiesta di informazioni relative alle spese condominiali è stata inoltrata all'amministrazione del condominio al fine di ottenere le seguenti indicazioni per il futuro acquirente:

Relativamente al sub 147 – corpo A

- 1) l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie **€ € 1.633,52**
- 2) l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) **€ 1.341,14**
- 3) Debito maturato sino alla data odierna dall'esecutato **€ 6.104,24**

Spese condominiali totali maturate nel biennio precedente alla stima **€ 1.341,14**

NOTA

Nelle spese ordinarie annue è compresa la quota completa relativa al riscaldamento centralizzato mentre nelle spese maturate nel biennio è computata solo una quota minima in quanto per non aggravare ulteriormente la posizione debitoria è stata di recente provvisoriamente bloccata l'alimentazione ai corpi radianti fan-coils presenti a soffitto nelle varie unità immobiliari

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Caprucci, notaio in Milano e in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

con atto antecedente al ventennio a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 28/12/1982 rep. n. 8894 (notaio in Rho).

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **26/01/1983** ai nn. **5768/4995**

a favore di

XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

Relativamente ad area in parte edificabile nel comune di Rho censita al CT al foglio 26, mappale 199

contro

XXXXXXXX Codice fiscale non disponibile

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà dei seguenti intestatari

XXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso al P.A. di Rho

- 7.1 **DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 13480 del 29/07/1977**
- 7.2 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 858 del 18/01/1982 - variante pratica 201/77**
- 7.3 **CONCESSIONE EDILIZIA n 201/1977 del 07/04/1982**
- 7.4 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 19104 del 03/01/1983 - variante pratica 201/77**
- 7.5 **CONCESSIONE PER VARIANTE- OPERA EDILIZIA IN CORSO del 01/12/1983**
- 7.6 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 38 del 03/08/1984 - variante pratica 201/77**
- 7.7 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 25334 del 30/10/1984 - variante pratica 201/77**
- 7.8 **CONCESSIONE PER VARIANTE – OPERA EDILIZIA IN CORSO del 05/03/1987**
- 7.9 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27250 del 09/10/1987**
- 7.10 **DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 35318 del 18/12/1987**
Completamento lavori a seguito di concessione scaduta – pratica 201/77
- 7.11 **CONCESSIONE EDILIZIA n 35318 rilasciata in data 03/03/1988**
- 7.12 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 0762 del 27/07/1988 - variante pratica 201/77**
- 7.13 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27008 del 23/10/1988 - variante pratica 201/77**
- 7.14 **CONCESSIONE PER VARIANTE N 338/87 – OPERA EDILIZIA IN CORSO del 24/02/1989**
- 7.15 **RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 20450 del 11/07/1989 – licenze di costruzione n 201/77 e 338/87**
- 7.16 **NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 29/11/1989 (con esclusione del cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.17 **RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 17551 del 14/06/1990 – licenze di costruzione n 201/77 e 338/87 (per il cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.18 **NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 15/07/1991 (per il cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.19 **Domanda di condono edilizio n 314 presentata in data 28/02/1985 per cambio di destinazione d'uso da cantina a negozio – relativa al sub 147**
- 7.20 **Rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n 353.0/95 del 22/11/1999**
- 7.21 **Certificato di Agibilità per Concessione edilizia in sanatoria n 353.0/95 del 22/11/1999**

Descrizione negozio di cui al punto A

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 34

Negozio **[C/1]** posto al PS1, con accesso da passaggio carraio comune avente ingresso da via Togliatti 34 al PS1, composto di 1 vano con antibagno e bagno

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

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **70**

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, come meglio precisato al paragrafo 4.3 che segue.

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 30/34, piano interrato
- **intestatari**
 1. **XXXXXXXX**
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n. **578**; Sub. **147**;
- **dati di classamento**
Categoria C/1; classe 6; consistenza mq 65; Superficie catastale: 68 mq; rendita 2.198,82; posto al PS1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0702341 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 239408.1/2014)
 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/12/1997 in atti dal 30/12/1997 CANTINA NEGOZIO (n. 372375.1/1997)
 - VARIAZIONE del 19/12/1988 in atti dal 10/07/1991 DA COLLEGARE ALLA PARTITA 5652 (n. 54357/1988)
- **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**
altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, passaggio carraio comune.

L'unità immobiliare di cui al sub 147 al PS1 ha un'altezza interna di circa 2,70 m

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

Il Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. mercantili	Sup. Comm. mq	Esposizione	Condizioni
Piano Interrato					
Negoziò – corpo A	69,83	1	69,83	Ovest/est	discrete
Sub 147					
Totale	69,83		69,83		
Totale arrotondato			70		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): Materiale: Tipologia: cemento armato

Strutture verticali (struttura): Materiale: cemento armato

Travi (struttura):	Materiale: cemento armato
Solai (struttura):	Tipologia: latero cemento/predalles
Muratura (struttura):	Tipologia: muratura non portante
Copertura (struttura e rivestimento)	Tipologia: piana / guaina bituminosa
Infissi interni (componente edilizia):	Tipologia: ante a battente in legno/ferro
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: vetrine telaio metallico/vetro - finestre telaio metallico/vetro Protezioni esterne: serrande/basculanti in ferro
Plafoni(componente edilizia):	Materiale: intonaco e pittura / controsoffitto in doghe pvc removibili
Pareti (interne):	Materiale: forati + intonaco tinteggiato
Rivestimento(componente edilizia):	Ubicazione: bagni/Materiale: ceramica Ubicazione: altri vani /Materiale: finitura a gesso tinteggiato
Pavimenti : (componente edilizia):	Ubicazione: bagni /Materiale: ceramica Ubicazione: altri locali /Materiale: piastrelle gres porcellanato
Elettrico (impianto):	Tipologia: sottotraccia/ canalizzato esterno Condizioni: non funzionante Certificazione: non recuperata
Fognatura (impianto):	Tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
Citofonico (impianto):	Tipologia: non presente
Idrico (impianto):	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Termico (impianto):	Tipologia: riscaldamento centralizzato a fan coil /produzione di acqua calda autonoma con boiler
Scala interna (componente edilizia):	non presente
Certificazione energetica:	non recuperata
Ascensore(impianto)	presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

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, inteso come sopra, 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 per la cui più dettagliata trattazione si rimanda all'allegato 11_SPIEGAZIONE METODO MCA:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

8.2. 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

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'esposizione, del piano, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Si è tenuto infine conto del persistere della crisi economica-finanziaria globale che continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni dovuta al protrarsi dell'incertezza, alla difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato.

Il valore del bene come sopra definito può essere quindi considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve ritenersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

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

850,00 €/mq

8.3. Valutazioni corpi

Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
-----------------	------------------------------------	--	---

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

Negozi PS1 – sub 147	70 mq	€ 59.500,00	€ 59.500,00
-----------------------------	-------	-------------	--------------------

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:	€ 2.975,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia Opere: ricostruzione porzione di tavolato divisorio a confine con sub 146	€ 1.500,00
Spese condominiale maturate nel biennio precedente alla stima	€ 1.341,17

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

Giudizio di comoda divisibilità:

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni – libero – a corpo:

€ 53.683,83

arrotondato **€ 54.000,00**

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

al netto delle decurtazioni – occupato – a corpo:

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 una riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicitaria tecnica di settore, ottenendo un valore di mercato pari a

€ 43.200,00

arrotondato **€ 43.000,00**

**Beni immobili siti in Rho (MI)
Via Togliatti 34
LOTTO N° 005 SUB 193**

CORPO A: cantina/deposito sub 193 – piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Cantina/deposito** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 34



PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE – PIANO S1 / localizzazione unità sub 193

Cantina/deposito **[C/2]** posto al PS1, con accesso da passaggio carraio comune avente ingresso da via Togliatti 34 al PS1, composto di 1 vano con antibagno e bagno

La Cantina/deposito sviluppa una superficie lorda di circa mq **108**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 30/34, piano interrato
- **intestatari**
 1. **XXXXXXXX**

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

Proprietà per 1000/1000

- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n **578**; Sub. **193**;
- **dati di classamento**
Categoria C/2; classe 2; consistenza mq 96; Superficie catastale: 108 mq; rendita 327,23; posto al PS1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE del 30/09/2013 protocollo n. MI0490447 in atti dal 30/09/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 96829.1/2013)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - CLASSAMENTO del 10/07/1991 in atti dal 29/10/1999 FIN. 98 (n. DI5069.287/1999)
 - VARIAZIONE del 19/04/1989 in atti dal 10/07/1991 F. E. DA COLLEGARE ALLA PART.5652 (n. 135959/1989)
- **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**
altra unità immobiliare, passaggio carraio comune, altra unità immobiliare, via Gandhi

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale 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 il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)
- Collegamenti pubblici (Km):** ingressi Tangenziale ovest (1 km), autostrada A8 (1 km), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 542

3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **libero** sebbene ingombro da materiale di vario genere lasciato in deposito

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 ai 2 atti di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/06/2002 al 09/02/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
 - XXXXXXXX
CODICE FISCALE XXXXXXXX
- 3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**
Immobili in Rho, via Togliatti 30/34 e Galleria Gandhi 10

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

Foglio 26

Mappale 578

Subalterni **141 - 145 - 146 - 147 - 193 - 707 - 712 - 713 - 714 - 718 - 719 - 720**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo Anagrafe Tributaria, nel periodo di indagine indicato, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati a nome dei soggetti segnalati come proprietari dell'immobile ed aventi per oggetto il bene pignorato.

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 dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Capruzzi, notaio in Milano e in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

4.2.1 Iscrizioni:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998** ai nn. **78861/20259** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho) a favore di

XXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **18 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Galleria Gandhi

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

Importo capitale: £ XXXXXXXX

Importo totale: £ XXXXXXXX

2. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **02/11/1998** ai nn. **86674/22354**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho).

Rettifica di precedente ipoteca iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998** ai nn. **78861/20259**

a favore di

XXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da **n 18 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Galleria Gandhi

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

Importo capitale: £ XXXXXXXX

Importo totale: £ XXXXXXXX

NOTE

1)

alla' Sezione D – Ulteriori informazioni'

".....SI PRECISA CHE LA PRESENTE NOTA DI ISCRIZIONE E' IN RIPETIZIONE DI PRECEDENTE NOTA

DEPOSITATA PRESSO CODESTO UFFICIO IN DATA 9 OTTOBRE 1998 A NN. 78861/20259 IN QUANTO PER PURO ERRORE MATERIALE L'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI RHO DESCRITTO AL PUNTO 1.7 DEL QUADRO B VENIVA INDICATOAL N.C.E.U. CON IL FOGLIO 26 MAPPALE 578 SUBALTERNO **174** ANZICHE' CON I L FOGLIO 26 MAPPALE 578 **SUBALTERNO 147**. SI PRECISA ALTRESI CHE DAL GIORNO 1° NOVEMBRE 1998 L'ISTITUTO XXXXXXXX HA MUTATO LA DENOMINAZIONE IN ISTITUTO XXXXXXXX."

2) Si precisa che a margine della formalità (quindi unicamente della rettifica) risultano i seguenti annotamenti:

- Atto in data 30/11/1999 repertorio 70655/10433 Dott.ssa Maria Gentile (Notaio in Rho) - annotato in data 14/04/2005 ai nn 53076/13409, portante frazionamento in quote dell'ipoteca, e precisamente:
 - a. Lotto n 4 – mapp 578/sub 712 – capitale €
XXXXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - b. Lotto n 5 – mapp 578/sub 713 – capitale €
XXXXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - c. Lotto n 6 – mapp 578/sub 714 – capitale €
XXXXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - d. Lotto n 7 – mapp 578/sub 147– capitale €
XXXXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - e. Lotto n 8 – mapp 578/sub 146 – capitale €
XXXXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - f. Lotto n10 –mapp 578/sub 193 – capitale €
XXXXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - g. Lotto n11– mapp 578/sub 718 – capitale €
XXXXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - h. Lotto n 12 – mapp 578/sub 719 – capitale €
XXXXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - i. Lotto n 13 – mapp 578/sub 720 – capitale €
XXXXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - j. Lotto n 14 – mapp 578/sub 145 – capitale €
XXXXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - k. Lotto n 15 – mapp 578/sub 707 – capitale €
XXXXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
- Atto in data 29/10/2007 repertorio 84566/17841 Dott.ssa Maria Gentile (Notaio in Rho) - annotato in data 03/12/2007 ai nn 181109/38173, portante svincolo delle unità immobiliari ai mappali:
 - l. mapp 578/sub 718
 - m. mapp 578/sub 719
 - n. mapp 578/sub 720

3. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **16/11/2007** ai nn. **172815/45609** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/2007 rep. n. 84565/17840 (notaio in Rho).

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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**

Importo capitale: € XXXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXXX

4. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **31/10/2013** ai nn. **98181/17300**
derivante da 0200 ordinanza - ingiunzione ex art. 14 d.lgs. 150/2011 del Tribunale di
Milano con atto giudiziario in data 18/12/2012 rep. n. 270

a favore di

XXXXXXXXXX - Codice fiscale XXXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **8 immobili** di cui di seguito si
elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Rho, Galleria Gandhi n 10

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Rho, Galleria Gandhi n 10

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

Importo capitale: € XXXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXXX

5. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

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

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **141 immobili** di cui di seguito si
elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

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

Importo capitale: € XXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXX

4.2.2 Pignoramenti:

1. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/07/2014** ai nn. **62933/43922**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 15/04/2014 rep. n. 8877

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Rho, Galleria Gandhi n 10

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Rho, Via Togliatti n 34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Rho, Galleria Gandhi n 10

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Rho, Via Togliatti n 34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

2. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/02/2016** ai nn. **12286/7818**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 22/12/2015 rep. n. 56974

a favore di

XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXX - Sede XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

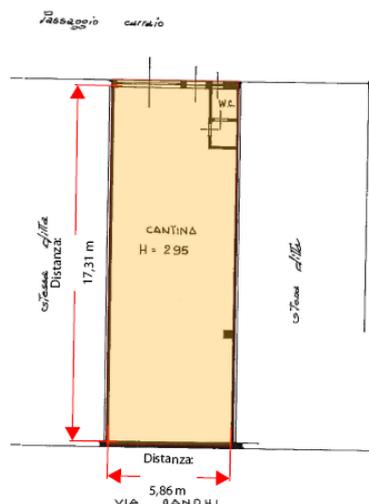
4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

CONFORMITA' edilizia: **verificata/conforme**

4.3.2 Conformità catastale:

CONFORMITA' catastale: **verificata/conforme**



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La richiesta di informazioni relative alle spese condominiali è stata inoltrata all'amministrazione del condominio al fine di ottenere le seguenti indicazioni per il futuro acquirente:

Relativamente al sub 193 – corpo A

- 1) l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie - **dato non comunicato**
- 2) l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) - **dato non comunicato**
- 3) Debito maturato sino alla data odierna dall'esecutato - **dato non comunicato**

Spese condominiali totali maturate nel biennio precedente alla stima - **dato non comunicato**

NOTA

Si segnala che l'amministrazione non ha fornito i dati richiesti relativamente all'unità immobiliare di cui al sub 193. **Si raccomanda pertanto al futuro acquirente un confronto specifico sul punto con il custode giudiziario e/o con il futuro delegato alla vendita**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Caprucci, notaio in Milano e in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

con atto antecedente al ventennio a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 28/12/1982 rep. n. 8894 (notaio in Rho).

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **26/01/1983** ai nn. **5768/4995**

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

Relativamente ad area in parte edificabile nel comune di Rho censita al CT al foglio 26, mappale 199

contro

XXXXXXXXXX Codice fiscale non disponibile

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

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà dei seguenti intestatari

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso al P.A. di Rho

- 7.1 **DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 13480 del 29/07/1977**
- 7.2 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 858 del 18/01/1982 - variante pratica 201/77**
- 7.3 **CONCESSIONE EDILIZIA n 201/1977 del 07/04/1982**
- 7.4 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 19104 del 03/01/1983 - variante pratica 201/77**
- 7.5 **CONCESSIONE PER VARIANTE- OPERA EDILIZIA IN CORSO del 01/12/1983**
- 7.6 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 38 del 03/08/1984 - variante pratica 201/77**
- 7.7 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 25334 del 30/10/1984 - variante pratica 201/77**
- 7.8 **CONCESSIONE PER VARIANTE - OPERA EDILIZIA IN CORSO del 05/03/1987**
- 7.9 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27250 del 09/10/1987**
- 7.10 **DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 35318 del 18/12/1987**
Completamento lavori a seguito di concessione scaduta - pratica 201/77
- 7.11 **CONCESSIONE EDILIZIA n 35318 rilasciata in data 03/03/1988**
- 7.12 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 0762 del 27/07/1988 - variante pratica 201/77**
- 7.13 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27008 del 23/10/1988 - variante pratica 201/77**
- 7.14 **CONCESSIONE PER VARIANTE N 338/87 - OPERA EDILIZIA IN CORSO del 24/02/1989**
- 7.15 **RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 20450 del 11/07/1989 - licenze di costruzione n 201/77 e 338/87**
- 7.16 **NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 29/11/1989 (con esclusione del cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.17 **RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 17551 del 14/06/1990 - licenze di costruzione n 201/77 e 338/87 (per il cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.18 **NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 15/07/1991 (per il cantinato al di sotto del supermercato)**

Descrizione cantina/deposito di cui al punto A

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Cantina/deposito** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 34

Cantina/deposito **[C/2]** posto al PS1, con accesso da passaggio carraio comune avente ingresso da via Togliatti 34 al PS1, composto di 1 vano con antibagno e bagno

La Cantina/deposito sviluppa una superficie lorda di circa mq **108**

Identificato in Catasto come segue:

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

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 30/34, piano interrato
- **intestatari**
 2. **XXXXXXXXXX** con sede in XXXXXXXXX
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n. **578**; Sub. **193**;
- **dati di classamento**
Categoria C/2; classe 2; consistenza mq 96; Superficie catastale: 108 mq;
rendita 327,23; posto al PS1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE del 30/09/2013 protocollo n. MI0490447 in atti dal 30/09/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 96829.1/2013)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
 - CLASSAMENTO del 10/07/1991 in atti dal 29/10/1999 FIN. 98 (n. DI5069.287/1999)
 - VARIAZIONE del 19/04/1989 in atti dal 10/07/1991 F. E. DA COLLEGARE ALLA PART.5652 (n. 135959/1989)
- **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**
altra unità immobiliare, passaggio carraio comune, altra unità immobiliare, via Gandhi
L'unità immobiliare di cui al sub 193 al PS1 ha un'altezza interna di circa 2,95 m

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

Il Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. mercantili	Sup. Comm. mq	Esposizione	Condizioni
Piano Interrato					
Cantina/deposito corpo A Sub 193	108,20	1	108,20	Ovest/est	discrete
Totale	108,20		108,20		
Totale arrotondato			108		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	Materiale: Tipologia: cemento armato
Strutture verticali (struttura):	Materiale: cemento armato
Travi (struttura):	Materiale: cemento armato
Solai (struttura):	Tipologia: latero cemento/predalles
Muratura (struttura):	Tipologia: muratura non portante

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: piana / guaina bituminosa
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente in legno/ferro
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: vetrine telaio metallico/vetro – finestre telaio metallico/vetro Protezioni esterne: serrande/basculanti in ferro
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	Materiale: predalles
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: forati + intonaco tinteggiato
<i>Rivestimento(componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagni/Materiale: ceramica Ubicazione: altri vani /Materiale: finitura a gesso tinteggiato
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagni /Materiale: ceramica Ubicazione: altri locali /Materiale: piastrelle gres porcellanato
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia/ canalizzato esterno Condizioni: non funzionante Certificazione: non recuperata
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: non presente
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: riscaldamento centralizzato a fan coil /produzione di acqua calda autonoma con boiler
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	non presente
<i>Certificazione energetica:</i>	non recuperata
<i>Ascensore(impianto)</i>	presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

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, inteso come sopra, 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 per la cui più dettagliata trattazione si rimanda all'allegato 11_SPIEGAZIONE METODO MCA:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

8.2. 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

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'esposizione, del piano, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Si è tenuto infine conto del persistere della crisi economica-finanziaria globale che continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni dovuta al protrarsi dell'incertezza, alla difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato.

Il valore del bene come sopra definito può essere quindi considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve ritenersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

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

650,00 €/mq

8.3. Valutazioni corpi

Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Negozio PS1 – sub 193	108 mq	€ 70.200,00	€ 70.200,00

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

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:	€ 3.510,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	Nessuna
Spese condominiale maturate nel biennio precedente alla stima	Dato non comunicato

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

Giudizio di comoda divisibilità:

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni – libero – a corpo:

€ 66.690,00

arrotondato € **67.000,00**

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

al netto delle decurtazioni – occupato – a corpo:

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 una riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicitica tecnica di settore, ottenendo un valore di mercato pari a

€ 53.600,00

arrotondato € **54.000,00**

Beni immobili siti in Rho (MI)
Via Togliatti 32
LOTTO N° 006 SUB 712

CORPO A: negozio sub 712 – piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 32



PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE – PIANO S1 / localizzazione unità sub 712

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

Negoziò [C/1] posto al PS1, con accesso da atrio comune avente ingresso da via Togliatti 32 al PS1 e da vetrina su pubblica via, attualmente non apribile, composto di 1 vano

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **40**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 32, piano interrato
- **intestatari**
1. XXXXXXXX
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n. **578**; Sub. **712**;
- **dati di classamento**
Categoria C/1; classe 6; consistenza mq 33; Superficie catastale: 42 mq; rendita 1.116,32; posto al PS1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0702542 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 239607.1/2014)
 - VARIAZIONE del 31/12/1997 in atti dal 31/12/1997 DIVISIONE CANTINA NEGOZIO (n. 380735.1/1997)
 - VARIAZIONE del 19/12/1988 in atti dal 10/07/1991 DA COLLEGARE ALLA PARTITA 5652 (n. 54357/1988)
- **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**
atrio comune, via Togliatti e corpo scala comune, corpo scala comune e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare e atrio comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale 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 il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)
- Collegamenti pubblici (Km):** ingressi Tangenziale ovest (1 km), autostrada A8 (1 km), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 542

3. STATO DI POSSESSO:

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

Allo stato attuale l'immobile risulta **libero** sebbene ingombro da materiale di vario genere lasciato in deposito

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 ai 2 atti di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

1) periodo di indagine dal 10/06/2002 al 09/02/2016

2) proprietari nel periodo di indagine

o XXXXXXXX

o **Immobili su quale limitare la ricerca:**

Immobili in Rho, via Togliatti 30/34 e Galleria Gandhi 10

Foglio 26

Mappale 578

Subalterni **141 - 145 - 146 - 147 - 193 - 707 - 712 - 713 - 714 - 718 - 719 - 720**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo Anagrafe Tributaria, nel periodo di indagine indicato, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati a nome dei soggetti segnalati come proprietari dell'immobile ed aventi per oggetto il bene pignorato.

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 dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Capruzzi, notaio in Milano e in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

4.2.1 Iscrizioni:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998** ai nn. **78861/20259**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho)
a favore di

XXXXXXXX

Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **18 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

XXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX

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

Rho, Galleria Gandhi

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

Importo capitale: £ XXXXXXXXX

Importo totale: £ XXXXXXXXX

Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **02/11/1998** ai nn. **86674/22354**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho).

Rettifica di precedente ipoteca iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998** ai nn. **78861/20259**

a favore di

XXXXXXXXXX

Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **18 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX

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

Rho, Galleria Gandhi

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

Importo capitale: £ XXXXXXXXX

Importo totale: £ XXXXXXXXX

NOTE

1)

alla' Sezione D – Ulteriori informazioni'

".....SI PRECISA CHE LA PRESENTE NOTA DI ISCRIZIONE E' IN RIPETIZIONE DI PRECEDENTE NOTA

DEPOSITATA PRESSO CODESTO UFFICIO IN DATA 9 OTTOBRE 1998 A NN. 78861/20259 IN QUANTO PER PURO ERRORE MATERIALE L'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI RHO DESCRITTO AL PUNTO 1.7 DEL QUADRO B VENIVA INDICATOAL N.C.E.U. CON IL FOGLIO 26 MAPPAL

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

578 SUBALTERNO **174** ANZICHE' CON I L FOGLIO 26 MAPPALE 578 **SUBALTERNO 147**. SI PRECISA ALTRESI CHE DAL GIORNO 1 NOVEMBRE 1998 L'ISTITUTO XXXXXXXX HA MUTATO LA DENOMINAZIONE IN ISTITUTO XXXXXXXX

Si precisa che a margine della formalità (quindi unicamente della rettifica) risultano i seguenti annotamenti:

- Atto in data 30/11/1999 repertorio 70655/10433 Dott.ssa Maria Gentile (Notaio in Rho) - annotato in data 14/04/2005 ai nn 53076/13409, portante frazionamento in quote dell'ipoteca, e precisamente:
 - a. Lotto n 4 – **mapp 578/sub 712** – capitale € XXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - b. Lotto n 5 – **mapp 578/sub 713** – capitale € XXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - c. Lotto n 6 – **mapp 578/sub 714** – capitale € XXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - d. Lotto n 7 – **mapp 578/sub 147** – capitale € XXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - e. Lotto n 8 – **mapp 578/sub 146** – capitale € XXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - f. Lotto n10 – **mapp 578/sub 193** – capitale € XXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - g. Lotto n11 – **mapp 578/sub 718** – capitale € XXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - h. Lotto n 12 – **mapp 578/sub 719** – capitale € XXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - i. Lotto n 13 – **mapp 578/sub 720** – capitale € XXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - j. Lotto n 14 – **mapp 578/sub 145** – capitale € XXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
 - k. Lotto n 15 – **mapp 578/sub 707** – capitale € XXXXXXXX / garanzia € XXXXXXXX
- Atto in data 29/10/2007 repertorio 84566/17841 Dott.ssa Maria Gentile (Notaio in Rho) - annotato in data 03/12/2007 ai nn 181109/38173, portante svincolo delle unità immobiliari ai mappali:
 - l. **mapp 578/sub 718**
 - m. **mapp 578/sub 719**
 - n. **mapp 578/sub 720**

2. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **16/11/2007** ai nn. **172815/45609** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/2007 rep. n. 84565/17840 (notaio in Rho).
a favore di

XXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1**
Rho, via Togliatti n 30/34
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1**

Importo capitale: € XXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXX

3. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **31/10/2013** ai nn. **98181/17300**

derivante da 0200 ordinanza - ingiunzione ex art. 14 d.lgs. 150/2011 del Tribunale di Milano con atto giudiziario in data 18/12/2012 rep. n. 270

a favore di

XXXXXXXXXX - Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **8 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Rho, Galleria Gandhi n 10

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

contro

XXXXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1**
Rho, via Togliatti n 30/34
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1**
Rho, Galleria Gandhi n 10
per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1**

Importo capitale: € XXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXX

4. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

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

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano con atto giudiziario in data 13/10/2015 rep. n. 31752

a favore di

XXXXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **141 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

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

Importo capitale: € XXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXX

4.2.2 Pignoramenti:

1. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/07/2014** ai nn. **62933/43922**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 15/04/2014 rep. n. 8877

a favore di

XXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Rho, Galleria Gandhi n 10

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Rho, Via Togliatti n 34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Rho, Galleria Gandhi n 10

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Rho, Via Togliatti n 34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

2. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/02/2016** ai nn. **12286/7818**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 22/12/2015 rep. n. 56974

a favore di

XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

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:

La richiesta di informazioni relative alle spese condominiali è stata inoltrata all'amministrazione del condominio al fine di ottenere le seguenti indicazioni per il futuro acquirente:

Relativamente al sub 712 – corpo A

- 1) l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie **€ 923,77**
- 2) l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) **€ 772,88**
- 3) Debito maturato sino alla data odierna dall'esecutato **€ 3.506,40**

Spese condominiali totali maturate nel biennio precedente alla stima **€ 772,88**

NOTA

Nelle spese ordinarie annue è ricompresa la quota completa relativa al riscaldamento centralizzato mentre nelle spese maturate nel biennio è computata solo una quota minima in quanto per non aggravare ulteriormente la posizione debitoria è stata di recente provvisoriamente bloccata l'alimentazione ai corpi radianti fan-coils presenti a soffitto nelle varie unità immobiliari

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Caprucci, notaio in Milano e in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

con atto antecedente al ventennio a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 28/12/1982 rep. n. 8894 (notaio in Rho).

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **26/01/1983** ai nn. **5768/4995**

a favore di

XXXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente ad area in parte edificabile nel comune di Rho censita al CT al foglio 26, mappale 199
contro

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

XXXXXXXX Codice fiscale non disponibile

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà dei seguenti intestatari

XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso al P.A. di Rho

- 7.1 **DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 13480 del 29/07/1977**
- 7.2 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 858 del 18/01/1982 - variante pratica 201/77**
- 7.3 **CONCESSIONE EDILIZIA n 201/1977 del 07/04/1982**
- 7.4 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 19104 del 03/01/1983 - variante pratica 201/77**
- 7.5 **CONCESSIONE PER VARIANTE- OPERA EDILIZIA IN CORSO del 01/12/1983**
- 7.6 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 38 del 03/08/1984 - variante pratica 201/77**
- 7.7 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 25334 del 30/10/1984 - variante pratica 201/77**
- 7.8 **CONCESSIONE PER VARIANTE - OPERA EDILIZIA IN CORSO del 05/03/1987**
- 7.9 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27250 del 09/10/1987**
- 7.10 **DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 35318 del 18/12/1987**
Completamento lavori a seguito di concessione scaduta - pratica 201/77
- 7.11 **CONCESSIONE EDILIZIA n 35318 rilasciata in data 03/03/1988**
- 7.12 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 0762 del 27/07/1988 - variante pratica 201/77**
- 7.13 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27008 del 23/10/1988 - variante pratica 201/77**
- 7.14 **CONCESSIONE PER VARIANTE N 338/87 - OPERA EDILIZIA IN CORSO del 24/02/1989**
- 7.15 **RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 20450 del 11/07/1989 - licenze di costruzione n 201/77 e 338/87**
- 7.16 **NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 29/11/1989 (con esclusione del cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.17 **RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 17551 del 14/06/1990 - licenze di costruzione n 201/77 e 338/87 (per il cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.18 **NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 15/07/1991 (per il cantinato al di sotto del supermercato)**

- 7.19 **Domanda di condono edilizio n 327 presentata in data 28/02/1985 per cambio di destinazione d'uso da cantina a negozio - relativa al sub 712**
- 7.20 **Rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n 366.0/95 del 22/11/1999**
- 7.21 **Certificato di Agibilità per Concessione edilizia in sanatoria n 366.0/95 del 22/11/1999**

Descrizione negozio di cui al punto A

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 32

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

Negoziò [C/1] posto al PS1, con accesso da atrio comune avente ingresso da via Togliatti 32 al PS1 e da vetrina su pubblica via, attualmente non apribile, composto di 1 vano

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **40**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 32, piano interrato
- **intestatari**
 1. **XXXXXXXX** con sede in XXXXXXXX
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n **578**; Sub. **712**;
- **dati di classamento**
Categoria C/1; classe 6; consistenza mq 33; Superficie catastale: 42 mq; rendita 1.116,32; posto al PS1
- **dati derivanti da**
 - o Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - o VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0702542 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 239607.1/2014)
 - o VARIAZIONE del 31/12/1997 in atti dal 31/12/1997 DIVISIONE CANTINA NEGOZIO (n. 380735.1/1997)
 - o VARIAZIONE del 19/12/1988 in atti dal 10/07/1991 DA COLLEGARE ALLA PARTITA 5652 (n. 54357/1988)
- **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**
atrio comune, via Togliatti e corpo scala comune, corpo scala comune e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare e atrio comune

L'unità immobiliare di cui al sub 712 al PS1 ha un'altezza interna di circa 2,70 m

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

Il Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. mercantili	Sup. Comm. mq	Esposizione	Condizioni
Piano Interrato					
Negoziò – corpo A	39,88	1	39,88	Ovest/est	discrete
Sub 712					
Totale	39,88		39,88		
Totale arrotondato			40		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): Materiale: Tipologia: cemento armato

Strutture verticali (struttura): Materiale: cemento armato

Travi (struttura): Materiale: cemento armato

Solai (struttura): Tipologia: latero cemento/predalles

Muratura (struttura): Tipologia: muratura non portante

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

Copertura (struttura e rivestimento)	Tipologia: piana / guaina bituminosa
Infissi interni (componente edilizia):	Tipologia: non presenti
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: vetrine telaio metallico/vetro Protezioni esterne: serrande/basculanti in ferro
Plafoni(componente edilizia):	Materiale: controsoffitto in doghe pvc removibili
Pareti (interne):	Materiale: forati + intonaco tinteggiato
Rivestimento(componente edilizia):	Ubicazione: nessuno
Pavimenti : (componente edilizia):	Ubicazione: altri locali /Materiale: piastrelle in marmo
Elettrico (impianto):	Tipologia: sottotraccia/ canalizzato esterno Condizioni: non funzionante Certificazione: non recuperata
Fognatura (impianto):	Tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
Citofonico (impianto):	Tipologia: non presente
Idrico (impianto):	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
Termico (impianto):	Tipologia: riscaldamento centralizzato a fan coil /produzione di acqua calda autonoma con boiler
Scala interna (componente edilizia):	non presente
Certificazione energetica:	non recuperata
Ascensore(impianto)	presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

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, inteso come sopra, 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 per la cui più dettagliata trattazione si rimanda all'allegato 11_SPIEGAZIONE METODO MCA:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

8.2. 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

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'esposizione, del piano, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Si è tenuto infine conto del persistere della crisi economica-finanziaria globale che continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni dovuta al protrarsi dell'incertezza, alla difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato.

Il valore del bene come sopra definito può essere quindi considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve ritenersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

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

900,00 €/mq

8.3. Valutazioni corpi

Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Negozio PS1 – sub 712	40 mq	€ 36.000,00	€ 36.000,00

8.4 Adegamenti e correzioni della stima

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

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:	€ 1.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	Nessuna
Spese condominiale maturate nel biennio precedente alla stima	€ 772,88

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

Giudizio di comoda divisibilità:

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto**Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile**

nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni – libero – a corpo:

€ 33.427,12

arrotondato **€ 33.000,00**

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

al netto delle decurtazioni – occupato – a corpo:

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 una riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicitaria tecnica di settore, ottenendo un valore di mercato pari a

€ 26.400,00

arrotondato **€ 26.000,00**

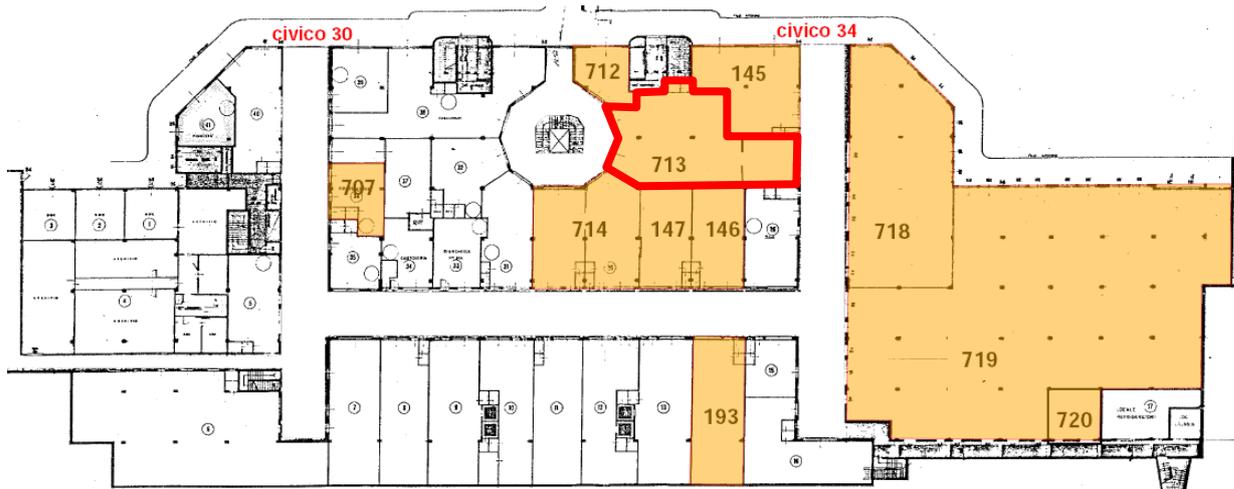
Beni immobili siti in Rho (MI)

Via Togliatti 32

LOTTO N° 007 SUB 713

CORPO A: negozio sub 713 – piano interrato**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 32



PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE – PIANO S1 / localizzazione unità sub 713

Negozio **[C/1]** posto al PS1, con accessi da atrio comune con ingresso da via Togliatti 32 (attualmente non apribili) e da passaggio carraio comune avente ingresso da via Togliatti 34 al PS1, , composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **196**

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, come meglio precisato al paragrafo 4.3 che segue.

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 32, piano interrato
- **intestatari**
 1. **XXXXXXXX** con sede in XXXXXXXX
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n. **578**; Sub. **713**;
- **dati di classamento**
Categoria C/1; classe 4; consistenza mq 150; Superficie catastale: 170 mq; rendita 3.749,48; posto al PS1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0702543 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 239608.1/2014)
 - VARIAZIONE del 31/12/1997 in atti dal 31/12/1997 DIVISIONE CANTINA NEGOZIO (n. 380735.1/1997)
 - VARIAZIONE del 19/12/1988 in atti dal 10/07/1991 DA COLLEGARE ALLA PARTITA 5652 (n. 54357/1988)
- **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**
altra unità immobiliare e atrio comune e altra unità immobiliare e enti corpo scala comune, altra unità immobiliare e scala comune e atra unità immobiliare, altra unità immobiliare e passaggio carraio comune, altra unità immobiliare e altra unità immobiliare e altra unità immobiliare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale 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 il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)
- Collegamenti pubblici (Km):** ingressi Tangenziale ovest (1 km), autostrada A8 (1 km), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 542

3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **libero** sebbene ingombro da materiale di vario genere lasciato in deposito

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 ai 2 atti di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/06/2002 al 09/02/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
 - o XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX
 - CODICE FISCALE XXXXXXXX
- 3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**
Immobili in Rho, via Togliatti 30/34 e Galleria Gandhi 10
Foglio 26
Mappale 578
Subalterni **141 - 145 - 146 - 147 - 193 - 707 - 712 - 713 - 714 - 718 - 719 - 720**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo Anagrafe Tributaria, nel periodo di indagine indicato, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati a nome dei soggetti segnalati come proprietari dell'immobile ed aventi per oggetto il bene pignorato.

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 dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Capruzzi, notaio in Milano e in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

4.2.1 Iscrizioni:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998** ai nn. **78861/20259**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho)

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **18 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Galleria Gandhi

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

Importo capitale: £ XXXXXXXX

Importo totale: £ XXXXXXXX

2. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **02/11/1998** ai nn. **86674/22354**

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho).

Rettifica di precedente ipoteca iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998** ai nn. **78861/20259**

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **18 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Galleria Gandhi

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

Importo capitale: £ XXXXXXXX

Importo totale: £ XXXXXXXX

NOTE

1)

alla' Sezione D – Ulteriori informazioni'

".....SI PRECISA CHE LA PRESENTE NOTA DI ISCRIZIONE E' IN RIPETIZIONE DI PRECEDENTE
NOTA

DEPOSITATA PRESSO CODESTO UFFICIO IN DATA 9 OTTOBRE 1998 A NN. 78861/20259 IN
QUANTO PER PURO ERRORE MATERIALE L'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI RHO DESCRITTO
AL PUNTO 1.7 DEL QUADRO B VENIVA INDICATOAL N.C.E.U. CON IL FOGLIO 26 MAPPALE
578 SUBALTERNO **174** ANZICHE' CON I L FOGLIO 26 MAPPALE 578 **SUBALTERNO 147**. SI
PRECISA ALTRESI CHE DAL GIORNO 1° NOVEMBRE 1998 L'ISTITUTO XXXXXXXX HA MUTATO
LA DENOMINAZIONE IN ISTITUTO XXXXXXXX

2)

Si precisa che a margine della formalità (quindi
unicamente della rettifica) risultano i seguenti annotamenti:

- Atto in data 30/11/1999 repertorio 70655/10433
Dott.ssa Maria Gentile (Notaio in Rho) - annotato in data 14/04/2005 ai nn
53076/13409, portante frazionamento in quote dell'ipoteca, e precisamente:
 - a. Lotto n 4 – **mapp 578/sub 712** – capitale €
XXXXXXXXX/ garanzia € XXXXXXXX
 - b. Lotto n 5 – **mapp 578/sub 713** – capitale €
XXX / garanzia € XXXX
 - c. Lotto n 6 – **mapp 578/sub 714** – capitale €
XXXX / garanzia € XXXX
 - d. Lotto n 7 – **mapp 578/sub 147**– capitale €
XXXX / garanzia € XXXX
 - e. Lotto n 8 – **mapp 578/sub 146** – capitale € XXXX/
garanzia € XXXX
 - f. Lotto n10 –**mapp 578/sub 193** – capitale € XXXX
/ garanzia € XXXX
 - g. Lotto n11– **mapp 578/sub 718** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXX

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

- h. Lotto n 12 – mapp 578/sub 719 – capitale €
XXXX/ garanzia € XXXX
- i. Lotto n 13 – mapp 578/sub 720 – capitale € XXX
/ garanzia € XXXXX
- j. Lotto n 14 – mapp 578/sub 145 – capitale €
XXXX / garanzia € XXXX
- k. Lotto n 15 – mapp 578/sub 707 – capitale € XXX
/ garanzia € XXXX
- Atto in data 29/10/2007 repertorio 84566/17841 Dott.ssa Maria Gentile (Notaio in Rho) - annotato in data 03/12/2007 ai nn 181109/38173, portante svincolo delle unità immobiliari ai mappali:
 - l. mapp 578/sub 718
 - m. mapp 578/sub 719
 - n. mapp 578/sub 720

3. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **16/11/2007** ai nn. **172815/45609** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/2007 rep. n. 84565/17840 (notaio in Rho).
a favore di

XXXXXXXX X - Sede XXXXXXXX X

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXX - Sede XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Importo capitale: € XXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXX

4. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **31/10/2013** ai nn. **98181/17300** derivante da 0200 ordinanza - ingiunzione ex art. 14 d.lgs. 150/2011 del Tribunale di Milano con atto giudiziario in data 18/12/2012 rep. n. 270
a favore di

XXXXXXXX - Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **8 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Rho, Galleria Gandhi n 10

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Rho, Galleria Gandhi n 10

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

Importo capitale: € XXXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXXX

5. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

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

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano con atto giudiziario in data 13/10/2015 rep. n. 31752

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **141 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

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

Importo capitale: € XXXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXXX

4.2.2 Pignoramenti:

1. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/07/2014** ai nn. **62933/43922**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 15/04/2014 rep. n. 8877

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Rho, Galleria Gandhi n 10

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Rho, Via Togliatti n 34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Rho, Galleria Gandhi n 10

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Rho, Via Togliatti n 34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

2. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/02/2016** ai nn. **12286/7818**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 22/12/2015 rep. n. 56974

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXX - Sede XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

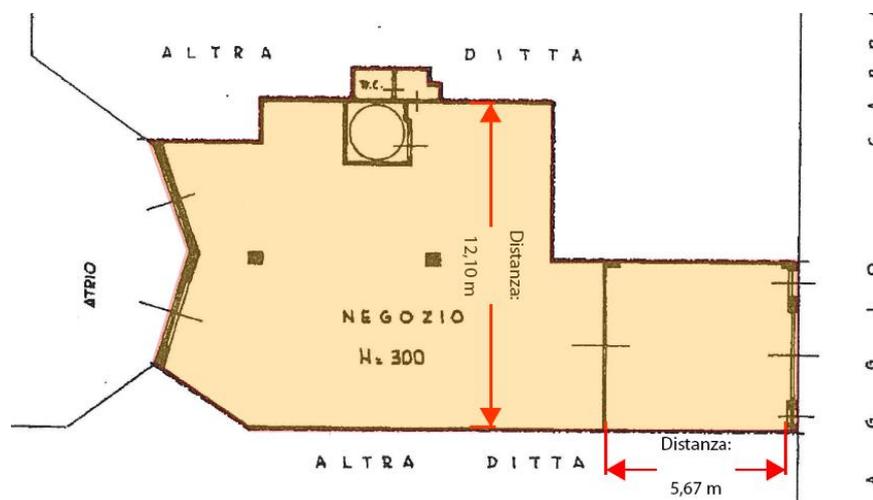
4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

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 fusione con il sub 145 confinante
Nello specifico si evidenziano le difformità di seguito elencate.

- Demolizione di porzione di tavolato a confine con il sub 145 e realizzazione di porta a battente

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La richiesta di informazioni relative alle spese condominiali è stata inoltrata all'amministrazione del condominio al fine di ottenere le seguenti indicazioni per il futuro acquirente:

Relativamente al sub 713 – corpo A

- 1) l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie **€ 4.543,75**
- 2) l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) **€ 3.800,00**
- 3) Debito maturato sino alla data odierna dall'esecutato **€ 17.247,10**

Spese condominiali totali maturate nel biennio precedente alla stima **€ 3.800,00**

NOTA

Nelle spese ordinarie annue è ricompresa la quota completa relativa al riscaldamento centralizzato mentre nelle spese maturate nel biennio è computata solo una quota minima in quanto per non aggravare ulteriormente la posizione debitoria è stata di recente provvisoriamente bloccata l'alimentazione ai corpi radianti fan-coils presenti a soffitto nelle varie unità immobiliari

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Caprucci, notaio in Milano e in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

con atto antecedente al ventennio a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 28/12/1982 rep. n. 8894 (notaio in Rho).

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **26/01/1983** ai nn. **5768/4995**

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

- Relativamente ad area in parte edificabile nel comune di Rho censita al CT al foglio 26, mappale 199

contro

XXXXXXXXXX Codice fiscale non disponibile

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà dei seguenti intestatari

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso al P.A. di Rho

7.1 DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 13480 del 29/07/1977

7.2 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 858 del 18/01/1982 - variante pratica 201/77

7.3 CONCESSIONE EDILIZIA n 201/1977 del 07/04/1982

- 7.4 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 19104 del 03/01/1983 - variante pratica 201/77**
- 7.5 **CONCESSIONE PER VARIANTE- OPERA EDILIZIA IN CORSO del 01/12/1983**
- 7.6 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 38 del 03/08/1984 - variante pratica 201/77**
- 7.7 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 25334 del 30/10/1984 - variante pratica 201/77**
- 7.8 **CONCESSIONE PER VARIANTE – OPERA EDILIZIA IN CORSO del 05/03/1987**
- 7.9 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27250 del 09/10/1987**
- 7.10 **DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 35318 del 18/12/1987**
Completamento lavori a seguito di concessione scaduta – pratica 201/77
- 7.11 **CONCESSIONE EDILIZIA n 35318 rilasciata in data 03/03/1988**
- 7.12 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 0762 del 27/07/1988 - variante pratica 201/77**
- 7.13 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27008 del 23/10/1988 - variante pratica 201/77**
- 7.14 **CONCESSIONE PER VARIANTE N 338/87 – OPERA EDILIZIA IN CORSO del 24/02/1989**
- 7.15 **RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 20450 del 11/07/1989 – licenze di costruzione n 201/77 e 338/87**
- 7.16 **NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 29/11/1989 (con esclusione del cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.17 **RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 17551 del 14/06/1990 – licenze di costruzione n 201/77 e 338/87 (per il cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.18 **NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 15/07/1991 (per il cantinato al di sotto del supermercato)**

- 7.19 **Domanda di condono edilizio n 327 presentata in data 28/02/1985 per cambio di destinazione d'uso da cantina a negozio – relativa al sub 713**
- 7.20 **Rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n 366.0/95 del 22/11/1999**
- 7.21 **Certificato di Agibilità per Concessione edilizia in sanatoria n 366.0/95 del 22/11/1999**

Descrizione negozio di cui al punto A

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 32

Negozio **[C/1]** posto al PS1, con accessi da atrio comune con ingresso da via Togliatti 32 (attualmente non apribili) e da passaggio carraio comune avente ingresso da via Togliatti 34 al PS1, , composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **196**

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, come meglio precisato al paragrafo 4.3 che segue.

Identificato in Catasto come segue:

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

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 32, piano interrato
- **intestatari**
 1. **XXXXXXXX** con sede in XXXXXXXX
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n. **578**; Sub. **713**;
- **dati di classamento**
Categoria C/1; classe 4; consistenza mq 150; Superficie catastale: 170 mq;
rendita 3.749,48; posto al PS1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0702543 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 239608.1/2014)
 - VARIAZIONE del 31/12/1997 in atti dal 31/12/1997 DIVISIONE CANTINA NEGOZIO (n. 380735.1/1997)
 - VARIAZIONE del 19/12/1988 in atti dal 10/07/1991 DA COLLEGARE ALLA PARTITA 5652 (n. 54357/1988)
- **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**
altra unità immobiliare e atrio comune e altra unità immobiliare e enti corpo scala comune, altra unità immobiliare e scala comune e atra unità immobiliare, altra unità immobiliare e passaggio carraio comune, altra unità immobiliare e altra unità immobiliare e altra unità immobiliare

L'unità immobiliare di cui al sub 713 al PS1 ha un'altezza interna di circa 2,70 m

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

Il Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. mercantili	Sup. Comm. mq	Esposizione	Condizioni
Piano interrato					
Negoziò - corpo A	196,16	1	196,16	Nord/sud	discrete
Sub 713					
Totale	196,16		196,16		
Totale arrotondato			196		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	Materiale: Tipologia: cemento armato
Strutture verticali (struttura):	Materiale: cemento armato
Travi (struttura):	Materiale: cemento armato
Solai (struttura):	Tipologia: latero cemento/predalles
Muratura (struttura):	Tipologia: muratura non portante

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: piana / guaina bituminosa
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente in legno/ferro
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: vetrine telaio metallico/vetro – finestre telaio metallico/vetro Protezioni esterne: serrande/basculanti in ferro
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	Materiale: intonaco e pittura / controsoffitto in doghe pvc removibili
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: forati + intonaco tinteggiato
<i>Rivestimento(componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagni/Materiale: ceramica Ubicazione: altri vani /Materiale: finitura a gesso tinteggiato
<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagni /Materiale: ceramica Ubicazione: altri locali /Materiale: piastrelle in marmo
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia/ canalizzato esterno Condizioni: non funzionante Certificazione: non recuperata
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: non presente
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: riscaldamento centralizzato a fan coil /produzione di acqua calda autonoma con boiler
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	non presente
Certificazione energetica:	non recuperata
Ascensore(impianto)	presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

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, inteso come sopra, 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 per la cui più dettagliata trattazione si rimanda all'allegato 11_SPIEGAZIONE METODO MCA:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

8.2. 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

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'esposizione, del piano, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Si è tenuto infine conto del persistere della crisi economica-finanziaria globale che continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni dovuta al protrarsi dell'incertezza, alla difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato.

Il valore del bene come sopra definito può essere quindi considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve ritenersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

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

900,00 €/mq

8.3. Valutazioni corpi

Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Negozi PS1 – sub 713	196 mq	€ 176.400,00	€ 176.400,00

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 forfaitario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 8.820,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia Opere: chiusura porzione di tavolato a separazione con sub 713	€ 1.500,00
Spese condominiale maturate nel biennio precedente alla stima	€ 3.800,00

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

Giudizio di comoda divisibilità:

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni – libero – a corpo:

€ 162.280,00

arrotondato € **162.000,00**

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

al netto delle decurtazioni – occupato – a corpo:

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 una riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicitaria tecnica di settore, ottenendo un valore di mercato pari a

€ 129.600,00

arrotondato € **130.000,00**

**Beni immobili siti in Rho (MI)
Via Togliatti 32
LOTTO N° 008 SUB 714**

CORPO A: negozio sub 714 – piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 32



PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE – PIANO S1 / localizzazione unità sub 714

Negozio **[C/1]** posto al PS1, con accessi da atrio comune con ingresso da via Togliatti 32 (attualmente non apribili) e da passaggio carraio comune avente ingresso da via Togliatti 34 al PS1, composto di 2 vani principali con 2 antibagni, 2 bagni e 1 vano cieco interno nella porzione sud

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **158**

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, come meglio precisato al paragrafo 4.3 che segue.

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 340/34, piano interrato
- **intestatari**

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

1. XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX

Proprietà per 1000/1000

- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n **578**; Sub. **714**;
- **dati di classamento**
Categoria C/1; classe 4; consistenza mq 136; Superficie catastale: 152 mq; rendita 3.399,53; posto al PS1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0703117 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 240133.1/2014)
 - VARIAZIONE del 09/01/1998 in atti dal 09/01/1998 FUSIONE CANTINA NEGOZIO (n. 275130.1/1998)
- **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**
altra unità immobiliare, atrio comune, altra unità immobiliare e altra unità immobiliare, passaggio carraio comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico locale 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 il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)

Collegamenti pubblici (Km): ingressi Tangenziale ovest (1 km), autostrada A8 (1 km), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 542

3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **libero** sebbene ingombro da materiale di vario genere lasciato in deposito

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 ai 2 atti di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/06/2002 al 09/02/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
 - XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX
CODICE FISCALE XXXXXXXX
- 3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**
Immobili in Rho, via Togliatti 30/34 e Galleria Gandhi 10
Foglio 26
Mappale 578

Subalterni **141 - 145 - 146 - 147 - 193 - 707 - 712 - 713 - 714 - 718 - 719 - 720**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo Anagrafe Tributaria, nel periodo di indagine indicato, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati a nome dei soggetti segnalati come proprietari dell'immobile ed aventi per oggetto il bene pignorato.

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 dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Capruzzi, notaio in Milano e in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

4.2.1 Iscrizioni:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998** ai nn. **78861/20259** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho) a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da **n 18 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Galleria Gandhi

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**
Importo capitale: £ XXXXXXXX
Importo totale: £ XXXXXXXX

2. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **02/11/1998** ai nn. **86674/22354**
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa
Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho).
Rettifica di precedente ipoteca iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998**
ai nn. **78861/20259**
a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **18 immobili** di cui di seguito si
elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Galleria Gandhi

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

Importo capitale: £ XXXXXXXX

Importo totale: £ XXXXXXXX

NOTE

1)

alla' Sezione D – Ulteriori informazioni'

".....SI PRECISA CHE LA PRESENTE NOTA DI ISCRIZIONE E' IN RIPETIZIONE DI PRECEDENTE
NOTA

DEPOSITATA PRESSO CODESTO UFFICIO IN DATA 9 OTTOBRE 1998 A NN. 78861/20259 IN
QUANTO PER PURO ERRORE MATERIALE L'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI RHO DESCRITTO
AL PUNTO 1.7 DEL QUADRO B VENIVA INDICATOAL N.C.E.U. CON IL FOGLIO 26 MAPPALE
578 SUBALTERNO **174** ANZICHE' CON I L FOGLIO 26 MAPPALE 578 **SUBALTERNO 147**. SI
PRECISA ALTRESI CHE DAL GIORNO 1 NOVEMBRE 1998 L'ISTITUTO XXXXXXXX HA MUTATO
LA DENOMINAZIONE IN ISTITUTO XXXXXXXX "

2)

Si precisa che a margine della formalità (quindi
unicamente della rettifica) risultano i seguenti annotamenti:

- Atto in data 30/11/1999 repertorio 70655/10433 Dott.ssa Maria Gentile (Notaio in Rho) - annotato in data 14/04/2005 ai nn 53076/13409, portante frazionamento in quote dell'ipoteca, e precisamente:
 - a. Lotto n 4 – mapp 578/sub 712 – capitale €
XXX / garanzia € XXXXX
 - b. Lotto n 5 – mapp 578/sub 713 – capitale €
XXX / garanzia € XXXXX
 - c. Lotto n 6 – mapp 578/sub 714 – capitale €
XXXXXX / garanzia € XXXX
 - d. Lotto n 7 – mapp 578/sub 147 – capitale €
XXXXXXX / garanzia € XXXXXX
 - e. Lotto n 8 – mapp 578/sub 146 – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXX
 - f. Lotto n10 – mapp 578/sub 193 – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXX
 - g. Lotto n11 – mapp 578/sub 718 – capitale €
XXXX / garanzia € XXXXX
 - h. Lotto n 12 – mapp 578/sub 719 – capitale €
XXXXXX/ garanzia € XXXX
 - i. Lotto n 13 – mapp 578/sub 720 – capitale €
XXXX / garanzia € XXXXX
 - j. Lotto n 14 – mapp 578/sub 145 – capitale €
XXXX / garanzia € XXXXX
 - k. Lotto n 15 – mapp 578/sub 707 – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
- Atto in data 29/10/2007 repertorio 84566/17841 Dott.ssa Maria Gentile (Notaio in Rho) - annotato in data 03/12/2007 ai nn 181109/38173, portante svincolo delle unità immobiliari ai mappali:
 - l. mapp 578/sub 718
 - m. mapp 578/sub 719
 - n. mapp 578/sub 720

3. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **16/11/2007** ai nn. **172815/45609** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/2007 rep. n. 84565/17840 (notaio in Rho).
a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Importo capitale: € XXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXX

4. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **31/10/2013** ai nn. **98181/17300**

derivante da 0200 ordinanza - ingiunzione ex art. 14 d.lgs. 150/2011 del Tribunale di Milano con atto giudiziario in data 18/12/2012 rep. n. 270

a favore di

XXXXXXXX - Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **8 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Rho, Galleria Gandhi n 10

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

contro

XXXXXXXX - Sede XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Rho, Galleria Gandhi n 10

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

Importo capitale: € XXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXX

5. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

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

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano con atto giudiziario in data 13/10/2015 rep. n. 31752

a favore di

XXXXXXXX - Sede XXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **141 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

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

Importo capitale: € XXXXXXXX

Importo totale: € XXXXXXXX

4.2.2 Pignoramenti:

1. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/07/2014** ai nn. **62933/43922**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 15/04/2014 rep. n. 8877

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Rho, Galleria Gandhi n 10

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Rho, Via Togliatti n 34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Rho, Galleria Gandhi n 10

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Rho, Via Togliatti n 34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

2. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/02/2016** ai nn. **12286/7818**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 22/12/2015 rep. n. 56974

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXXXXXXX - Sede **XXXXXXXXXX**

Codice fiscale **XXXXXXXXXX**

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

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

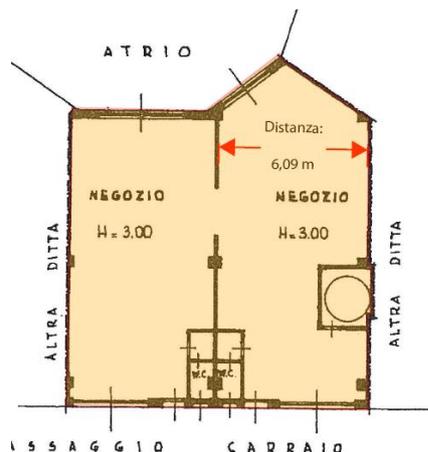
4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

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 frazionamento tra i 2 vani principali e la mancata realizzazione del vano cieco in adiacenza alla parete sud

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 **€ 3.000,00** salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La richiesta di informazioni relative alle spese condominiali è stata inoltrata all'amministrazione del condominio al fine di ottenere le seguenti indicazioni per il futuro acquirente:

Relativamente al sub 714 – corpo A

- 1) l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie **€ 2.948,10**
- 2) l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) **€ 2.935,50**
- 3) Debito maturato sino alla data odierna dall'esecutato **€ 12.014,27**

Spese condominiali totali maturate nel biennio precedente alla stima **€ 2.935,50**

NOTA

Nelle spese ordinarie annue è ricompresa la quota completa relativa al riscaldamento centralizzato mentre nelle spese maturate nel biennio è computata solo una quota minima in quanto per non aggravare ulteriormente la posizione debitoria è stata di recente provvisoriamente bloccata l'alimentazione ai corpi radianti fan-coils presenti a soffitto nelle varie unità immobiliari

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Caprucci, notaio in Milano e in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

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

con atto antecedente al ventennio a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 28/12/1982 rep. n. 8894 (notaio in Rho).

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **26/01/1983** ai nn. **5768/4995**

a favore di

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

- Relativamente ad area in parte edificabile nel comune di Rho censita al CT al foglio 26, mappale 199

contro

XXXXXXXXXX Codice fiscale non disponibile

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà dei seguenti intestatari

XXXXXXXXXX - Sede XXXXXXXXX

Codice fiscale XXXXXXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso al P.A. di Rho

- 7.1 DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 13480 del 29/07/1977**
- 7.2 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 858 del 18/01/1982 - variante pratica 201/77**
- 7.3 CONCESSIONE EDILIZIA n 201/1977 del 07/04/1982**
- 7.4 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 19104 del 03/01/1983 - variante pratica 201/77**
- 7.5 CONCESSIONE PER VARIANTE- OPERA EDILIZIA IN CORSO del 01/12/1983**
- 7.6 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 38 del 03/08/1984 - variante pratica 201/77**
- 7.7 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 25334 del 30/10/1984 - variante pratica 201/77**
- 7.8 CONCESSIONE PER VARIANTE - OPERA EDILIZIA IN CORSO del 05/03/1987**
- 7.9 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27250 del 09/10/1987**
- 7.10 DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 35318 del 18/12/1987**
Completamento lavori a seguito di concessione scaduta - pratica 201/77
- 7.11 CONCESSIONE EDILIZIA n 35318 rilasciata in data 03/03/1988**
- 7.12 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 0762 del 27/07/1988 - variante pratica 201/77**
- 7.13 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27008 del 23/10/1988 - variante pratica 201/77**
- 7.14 CONCESSIONE PER VARIANTE N 338/87 - OPERA EDILIZIA IN CORSO del 24/02/1989**
- 7.15 RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 20450 del 11/07/1989 - licenze di costruzione n 201/77 e 338/87**
- 7.16 NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 29/11/1989 (con esclusione del cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.17 RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 17551 del 14/06/1990 - licenze di costruzione n 201/77 e 338/87 (per il cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.18 NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 15/07/1991 (per il cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.19 Domanda di condono edilizio n 316 presentata in data 28/02/1985 per cambio di destinazione d'uso da cantina a negozio - relativa al sub 714**

7.20 Rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n 355.0/95 del 22/11/1999

7.21 Certificato di Agibilità per Concessione edilizia in sanatoria n 354.0/95 del 22/11/1999

Descrizione negozio di cui al punto A

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 32

Negozio **[C/1]** posto al PS1, con accessi da atrio comune con ingresso da via Togliatti 32 (attualmente non apribili) e da passaggio carraio comune avente ingresso da via Togliatti 34 al PS1, composto di 2 vani principali con 2 antibagni, 2 bagni e 1 vano cieco interno nella porzione sud

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **158**

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, come meglio precisato al paragrafo 4.3 che segue.

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 340/34, piano interrato
- **intestatari**
 1. **XXXXXXXX** con sede in XXXXXXXX
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n **578**; Sub. **714**;
- **dati di classamento**
Categoria C/1; classe 4; consistenza mq 136; Superficie catastale: 152 mq; rendita 3.399,53; posto al PS1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0703117 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 240133.1/2014)
 - VARIAZIONE del 09/01/1998 in atti dal 09/01/1998 FUSIONE CANTINA NEGOZIO (n. 275130.1/1998)
- **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**
altra unità immobiliare, atrio comune, altra unità immobiliare e altra unità immobiliare, passaggio carraio comune.

L'unità immobiliare di cui al sub 714 al PS1 ha un'altezza interna di circa 2,70 m

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

Il Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. mercantili	Sup. Comm. mq	Esposizione	Condizioni
Piano Interrato					
Negoziò – corpo A	157,95	1	157,95	Ovest/est	discrete
Sub 714					
Totale	157,95		157,95		
Totale arrotondato			158		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale: Tipologia: cemento armato
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: latero cemento/predalles
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: muratura non portante
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: piana / guaina bituminosa
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente in legno
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: vetrine telaio metallico/vetro – finestre telaio metallico/vetro Protezioni esterne: serrande/basculanti in ferro
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	Materiale: intonaco e pittura / controsoffitto in doghe pvc removibili
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: forati + intonaco tinteggiato
<i>Rivestimento(componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagni/Materiale: ceramica Ubicazione: altri vani /Materiale: finitura a gesso tinteggiato
<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagni /Materiale: ceramica Ubicazione: altri locali /Materiale: piastrelle gres porcellanato
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia/ canalizzato esterno Condizioni: non funzionante Certificazione: non recuperata
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: non presente
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;

Termico (impianto):	Tipologia: riscaldamento centralizzato a fan coil /produzione di acqua calda autonoma con boiler
Scala interna (componente edilizia):	non presente
Certificazione energetica:	non recuperata
Ascensore(impianto)	presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

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, inteso come sopra, 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 per la cui più dettagliata trattazione si rimanda all'allegato 11_SPIEGAZIONE METODO MCA:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

8.2. 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

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'esposizione, del piano, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Si è tenuto infine conto del persistere della crisi economica-finanziaria globale che continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni dovuta al protrarsi dell'incertezza, alla difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità

disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato.

Il valore del bene come sopra definito può essere quindi considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve ritenersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

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

900,00 €/mq

8.3. Valutazioni corpi

Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Negozio PS1 – sub 714	158 mq	€ 142.200,00	€ 142.200,00

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 forfaitario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 7.110,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia Opere: demolizione porzione di tavolato divisorio e realizzazione del vano cieco autorizzato	€ 3.000,00
Spese condominiale maturate nel biennio precedente alla stima	€ 2.935,50

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

Giudizio di comoda divisibilità:

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni – libero – a corpo:

€ 129.154,50

arrotondato € **129.000,00**

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

al netto delle decurtazioni – occupato – a corpo:

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 compitamento al questo posto dall'Ill.mo Giudice

dell'Esecuzione, la scrivente determina una riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore, ottenendo un valore di mercato pari a

€ 103.200,00

arrotondato € **103.000,00**

Beni immobili siti in Rho (MI)

Via Togliatti 34

LOTTO N° 009 SUB 718

CORPO A: negozio sub 718 – piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 34



PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE – PIANO S1 / localizzazione unità sub 718

Negoziò [C/1] posto al PS1, con accesso da passaggio carraio comune avente ingresso da via Togliatti 34 al PS1 e da vetrine su pubblica via, di cui alcune attualmente non apribili, composto di 1 vano principale con antibagno e bagno e di un vano cieco

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **334**

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, come meglio precisato al paragrafo 4.3 che segue.

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 30/34, piano interrato
- **intestatari**
 1. **XXXXXXXX** con sede in XXXXXXXX
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n. **578**; Sub. **718**;
- **dati di classamento**
Categoria C/1; classe 4; consistenza mq 314; Superficie catastale: 325 mq; rendita 7.848,90; posto al PS1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0702546 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 239611.1/2014)
 - VARIAZIONE del 31/12/1997 in atti dal 31/12/1997 FRAZIONAMENTO E FUSIONE CANTINA NEGOZIO (n. 380733.1/1997)
- **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**
passaggio carraio comune, via Togliatti, via Togliatti e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

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

- Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale 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 il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)
- Collegamenti pubblici (Km):** ingressi Tangenziale ovest (1 km), autostrada A8 (1 km), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 542

3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **libero** sebbene ingombro da materiale di vario genere lasciato in deposito

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 ai 2 atti di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/06/2002 al 09/02/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
 - o XXXXX
CODICE FISCALE XXXXX
- 3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**
Immobili in Rho, via Togliatti 30/34 e Galleria Gandhi 10
Foglio 26
Mappale 578
Subalterni **141 - 145 - 146 - 147 - 193 - 707 - 712 - 713 - 714 - 718 - 719 - 720**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo Anagrafe Tributaria, nel periodo di indagine indicato, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati a nome dei soggetti segnalati come proprietari dell'immobile ed aventi per oggetto il bene pignorato.

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 dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Capruzzi, notaio in Milano e

in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

4.2.1 Iscrizioni:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998** ai nn. **78861/20259** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho) a favore di

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **18 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, Galleria Gandhi

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

Importo capitale: £ XXXXX

Importo totale: £ XXXXX

2. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **02/11/1998** ai nn. **86674/22354** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho).

Rettifica di precedente ipoteca iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998** ai nn. **78861/20259**

a favore di

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **18 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, Galleria Gandhi

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

Importo capitale: £ XXXXX

Importo totale: £ XXXXX

NOTE

1)

alla' Sezione D – Ulteriori informazioni'

".....SI PRECISA CHE LA PRESENTE NOTA DI ISCRIZIONE E' IN RIPETIZIONE DI PRECEDENTE
NOTA

DEPOSITATA PRESSO CODESTO UFFICIO IN DATA 9 OTTOBRE 1998 A NN. 78861/20259 IN
QUANTO PER PURO ERRORE MATERIALE L'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI RHO DESCRITTO
AL PUNTO 1.7 DEL QUADRO B VENIVA INDICATOAL N.C.E.U. CON IL FOGLIO 26 MAPPALE
578 SUBALTERNO **174** ANZICHE' CON I L FOGLIO 26 MAPPALE 578 **SUBALTERNO 147**. SI
PRECISA ALTRESI CHE DAL GIORNO 1° NOVEMBRE 1998 L'ISTITUTO XXXXX HA MUTATO LA
DENOMINAZIONE IN ISTITUTO XXXXX."

2)

Si precisa che a margine della formalità (quindi
unicamente della rettifica) risultano i seguenti annotamenti:

- Atto in data 30/11/1999 repertorio 70655/10433
Dott.ssa Maria Gentile (Notaio in Rho) - annotato in data 14/04/2005 ai nn
53076/13409, portante frazionamento in quote dell'ipoteca, e precisamente:
 - a. Lotto n 4 – **mapp 578/sub 712** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
 - b. Lotto n 5 – **mapp 578/sub 713** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
 - c. Lotto n 6 – **mapp 578/sub 714** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
 - d. Lotto n 7 – **mapp 578/sub 147**– capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
 - e. Lotto n 8 – **mapp 578/sub 146** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
 - f. Lotto n10 –**mapp 578/sub 193** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
 - g. Lotto n11– **mapp 578/sub 718** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
 - h. Lotto n 12 – **mapp 578/sub 719** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
 - i. Lotto n 13 – **mapp 578/sub 720** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX

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

- j. Lotto n 14 – mapp 578/sub 145 – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
- Lotto n 15 – mapp 578/sub 707 – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX

Atto in data 29/10/2007 repertorio 84566/17841 Dott.ssa Maria Gentile (Notaio in Rho) - annotato in data 03/12/2007 ai nn 181109/38173, portante svincolo delle unità immobiliari ai mappali:

- k. mapp 578/sub 718
- l. mapp 578/sub 719
- m. mapp 578/sub 720

3. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **16/11/2007** ai nn. **172815/45609** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/2007 rep. n. 84565/17840 (notaio in Rho).
a favore di

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Importo capitale: € XXXXX

Importo totale: € XXXXX

4. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **31/10/2013** ai nn. **98181/17300** derivante da 0200 ordinanza - ingiunzione ex art. 14 d.lgs. 150/2011 del Tribunale di Milano con atto giudiziario in data 18/12/2012 rep. n. 270
a favore di

XXXXX - Codice fiscale XXXXX

• Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **8 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Rho, Galleria Gandhi n 10

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

contro

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Rho, Galleria Gandhi n 10

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

Importo capitale: € XXXXX

Importo totale: € XXXXX

5. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

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

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano con atto giudiziario in data 13/10/2015 rep. n. 31752

a favore di

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **141 immobili** di cui di seguito si

elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

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

Importo capitale: € XXXXX

Importo totale: € XXXXX

4.2.2 Pignoramenti:

1. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/07/2014** ai nn. **62933/43922**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 15/04/2014 rep. n. 8877

a favore di

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Rho, Galleria Gandhi n 10

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Rho, Via Togliatti n 34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Rho, Galleria Gandhi n 10

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Rho, Via Togliatti n 34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

2. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/02/2016** ai nn. **12286/7818**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 22/12/2015 rep. n. 56974

a favore di

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

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 rappresentate in scheda planimetrica catastale le 2 porte realizzate verso il sub 719, regolarmente dichiarate anche se di fatto chiuse da tavolato verso il sub 719, mentre risulta non realizzato il vano cieco regolarmente autorizzato e rappresentato in scheda planimetrica

Per il **ripristino della conformità dello stato dei luoghi** rispetto a quanto dichiarato sotto il profilo edilizio e catastale e per l'**adeguamento documentale della planimetria catastale** con inserimento delle 2 porte verso il sub 719 realizzate e regolarmente autorizzate si quantifica un importo complessivo per opere edili, comprensivo anche di spese tecniche, pari ad € **2.000,00** salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La richiesta di informazioni relative alle spese condominiali è stata inoltrata all'amministrazione del condominio al fine di ottenere le seguenti indicazioni per il futuro acquirente:

Relativamente al sub 718 – corpo A

- 1) l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie € **6.743,67**

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

- 2) l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) **€ 6.369,59**
- 3) Debito maturato sino alla data odierna dall'esecutato **€ 28.950,73**
- Spese condominiali totali maturate nel biennio precedente alla stima **€ 6.369,59**

NOTA

Nelle spese ordinarie annue è ricompresa la quota completa relativa al riscaldamento centralizzato mentre nelle spese maturate nel biennio è computata solo una quota minima in quanto per non aggravare ulteriormente la posizione debitoria è stata di recente provvisoriamente bloccata l'alimentazione ai corpi radianti fan-coils presenti a soffitto nelle varie unità immobiliari

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Caprucci, notaio in Milano e in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

6.1 Attuali proprietari:

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

con atto antecedente al ventennio a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 28/12/1982 rep. n. 8894 (notaio in Rho).

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **26/01/1983** ai nn. **5768/4995**

a favore di

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

Relativamente ad area in parte edificabile nel comune di Rho censita al CT al foglio 26, mappale 199

contro

XXXXX Codice fiscale non disponibile

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà dei seguenti intestatari

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso al P.A. di Rho

7.1 DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 13480 del 29/07/1977

7.2 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 858 del 18/01/1982 - variante pratica 201/77

7.3 CONCESSIONE EDILIZIA n 201/1977 del 07/04/1982

7.4 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 19104 del 03/01/1983 - variante pratica 201/77

7.5 CONCESSIONE PER VARIANTE- OPERA EDILIZIA IN CORSO del 01/12/1983

7.6 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 38 del 03/08/1984 - variante pratica 201/77

7.7 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n

- 25334 del 30/10/1984** - variante pratica 201/77
- 7.8 CONCESSIONE PER VARIANTE – OPERA EDILIZIA IN CORSO del 05/03/1987**
- 7.9 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27250 del 09/10/1987**
- 7.10 DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 35318 del 18/12/1987**
Completamento lavori a seguito di concessione scaduta – pratica 201/77
- 7.11 CONCESSIONE EDILIZIA n 35318 rilasciata in data 03/03/1988**
- 7.12 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 0762 del 27/07/1988** - variante pratica 201/77
- 7.13 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27008 del 23/10/1988** - variante pratica 201/77
- 7.14 CONCESSIONE PER VARIANTE N 338/87 – OPERA EDILIZIA IN CORSO del 24/02/1989**
- 7.15 RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 20450 del 11/07/1989** – licenze di costruzione n 201/77 e 338/87
- 7.16 NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 29/11/1989 (con esclusione del cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.17 RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 17551 del 14/06/1990** – licenze di costruzione n 201/77 e 338/87 (per il cantinato al di sotto del supermercato)
- 7.18 NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 15/07/1991** (per il cantinato al di sotto del supermercato)
- 7.19 Domanda di condono edilizio n 326 presentata in data 28/02/1985 per cambio di destinazione d'uso da cantina a negozio – relativa al sub 718**
- 7.20 Rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n 365.0/95 del 22/11/1999**
- 7.21 Certificato di Agibilità per Concessione edilizia in sanatoria n 365.0/95 del 22/11/1999**

Descrizione negozio di cui al punto A

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 34

Negozio **[C/1]** posto al PS1, con accesso da passaggio carraio comune avente ingresso da via Togliatti 34 al PS1 e da vetrine su pubblica via, di cui alcune attualmente non apribili, composto di 1 vano principale con antibagno e bagno e di un vano cieco

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **334**

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, come meglio precisato al paragrafo 4.3 che segue.

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 30/34, piano interrato
- **intestatari**
 1. **XXXXX** con sede in XXXXX
Proprietà per 1000/1000

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

- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n. **578**; Sub. **718**;
- **dati di classamento**
Categoria C/1; classe 4; consistenza mq 314; Superficie catastale: 325 mq;
rendita 7.848,90; posto al PS1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0702546 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 239611.1/2014)
 - VARIAZIONE del 31/12/1997 in atti dal 31/12/1997 FRAZIONAMENTO E FUSIONE CANTINA NEGOZIO (n. 380733.1/1997)
- **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**
passaggio carraio comune, via Togliatti, via Togliatti e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare

L'unità immobiliare di cui al sub 718 al PS1 ha un'altezza interna di circa 3,15 m

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

Il Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. mercantili	Sup. Comm. mq	Esposizione	Condizioni
Piano Interrato					
Negoziò – corpo A	334,33	1	334,33	Ovest/est	discrete
Sub 718					
Totale	334,33		334,33		
Totale arrotondato			334		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	Materiale: Tipologia: cemento armato
Strutture verticali (struttura):	Materiale: cemento armato
Travi (struttura):	Materiale: cemento armato
Solai (struttura):	Tipologia: latero cemento/predalles
Muratura (struttura):	Tipologia: muratura non portante
Copertura (struttura e rivestimento)	Tipologia: piana / guaina bituminosa
Infissi interni (componente edilizia):	Tipologia: ante a battente in legno/ferro/legno blindato
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: vetrine telaio metallico/vetro – finestre telaio metallico/vetro Protezioni esterne: serrande/basculanti in ferro
Plafoni(componente edilizia):	Materiale: predalles tinteggiate
Pareti (interne):	Materiale: forati + intonaco tinteggiato
Rivestimento(componente edilizia):	Ubicazione: bagni/Materiale: ceramica / finitura a gesso tinteggiato

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

<i>Pavimenti :</i> <i>(componente edilizia):</i>	Ubicazione: bagni /Materiale: ceramica Ubicazione: altri locali /Materiale: piastrelle in marmo
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia/ canalizzato esterno Condizioni: non funzionante Certificazione: non recuperata
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: non presente
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: riscaldamento centralizzato a fan coil /produzione di acqua calda autonoma con boiler
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	non presente
Certificazione energetica:	non recuperata
Ascensore(impianto)	presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

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, inteso come sopra, 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 per la cui più dettagliata trattazione si rimanda all'allegato 11_SPIEGAZIONE METODO MCA:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

8.2. Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:

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

- o Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI sulla piazza di Milano- Periodo rilevazione dati: Il SEMESTRE 2017
- o Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - Il Semestre

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'esposizione, del piano, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Si è tenuto infine conto del persistere della crisi economica-finanziaria globale che continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni dovuta al protrarsi dell'incertezza, alla difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato.

Il valore del bene come sopra definito può essere quindi considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve ritenersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

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

950,00 €/mq

8.3. Valutazioni corpi

Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Negozio PS1 – sub 718	334 mq	€ 317.300,00	€ 317.300,00

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:	€ 15.865,00
---	--------------------

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia Opere: aggiornamento scheda catastale e realizzazione vano cieco	€ 2.000,00
---	-------------------

Spese condominiale maturate nel biennio precedente alla stima	€ 6.639,59
---	-------------------

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per la disposizione impiantistica

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni – libero – a corpo:

€ 292.795,41

arrotondato € **293.000,00**

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

al netto delle decurtazioni – occupato – a corpo:

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 compitamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina una riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicitaria tecnica di settore, ottenendo un valore di mercato pari a

€ 234.400,00

arrotondato € **234.000,00**

**Beni immobili siti in Rho (MI)
Via Togliatti 36
LOTTO N° 010 SUB 719**

CORPO A: negozio sub 719 – piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 36



PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE – PIANO S1 / localizzazione unità sub 719

Negozio **[C/1]** posto al PS1, con accesso da passaggio carraio comune avente ingresso da via Togliatti 34 al PS1 e da vetrine su pubblica via, di cui alcune attualmente non apribili, composto di 1 vano principale con 2 antibagni e 2 bagni

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **1.035**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 36, piano interrato
- **intestatari**
1. **XXXXX** con sede in XXXXX
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n. **578**; Sub. **719**;
- **dati di classamento**
Categoria C/1; classe 4; consistenza mq 1.006; Superficie catastale: 1.037 mq;
rendita € 25.146,49; posto al PS1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0702547 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 239612.1/2014)
 - VARIAZIONE del 31/12/1997 in atti dal 31/12/1997 FRAZIONAMENTO E FUSIONE CANTINA NEGOZIO (n. 380733.1/1997)

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

- **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**

passaggio carraio comune e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare e via Togliatti, altra unità immobiliare e altra unità immobiliare e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare e altra unità immobiliare e intercapedine comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico locale 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 il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)

Collegamenti pubblici (Km): ingressi Tangenziale ovest (1 km), autostrada A8 (1 km), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 542

3. STATO DI POSSESSO:

Allo stato attuale l'immobile risulta **libero** sebbene ingombro da materiale di vario genere lasciato in deposito

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 ai 2 atti di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

1) **periodo di indagine dal 10/06/2002 al 09/02/2016**

2) **proprietari nel periodo di indagine**

o XXXXX con sede XXXXX
CODICE FISCALE XXXXX

3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**

Immobili in Rho, via Togliatti 30/34 e Galleria Gandhi 10

Foglio 26

Mappale 578

Subalterni **141 - 145 - 146 - 147 - 193 - 707 - 712 - 713 - 714 - 718 - 719 - 720**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo Anagrafe Tributaria, nel periodo di indagine indicato, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati a nome dei soggetti segnalati come proprietari dell'immobile ed aventi per oggetto il bene pignorato.

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**

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

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 dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Capruzzi, notaio in Milano e in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

4.2.1 Iscrizioni:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998** ai nn. **78861/20259** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho) a favore di

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **18 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXX Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, Galleria Gandhi

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

Importo capitale: £ XXXXX

Importo totale: £ XXXXX

2. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **02/11/1998** ai nn. **86674/22354** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho).

Rettifica di precedente ipoteca iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998** ai nn. **78861/20259**

a favore di

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **18 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, Galleria Gandhi

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

Importo capitale: £ XXXXX

Importo totale: £ XXXXX

NOTE

1)

alla' Sezione D – Ulteriori informazioni'

".....SI PRECISA CHE LA PRESENTE NOTA DI ISCRIZIONE E' IN RIPETIZIONE DI PRECEDENTE NOTA

DEPOSITATA PRESSO CODESTO UFFICIO IN DATA 9 OTTOBRE 1998 A NN. 78861/20259 IN QUANTO PER PURO ERRORE MATERIALE L'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI RHO DESCRITTO AL PUNTO 1.7 DEL QUADRO B VENIVA INDICATOAL N.C.E.U. CON IL FOGLIO 26 MAPPALE 578 SUBALTERNO **174** ANZICHE' CON I L FOGLIO 26 MAPPALE 578 **SUBALTERNO 147**. SI PRECISA ALTRESI CHE DAL GIORNO 1 NOVEMBRE 1998 L'ISTITUTO XXXXX HA MUTATO LA DENOMINAZIONE IN ISTITUTO XXXXX "

2)

Si precisa che a margine della formalità (quindi unicamente della rettifica) risultano i seguenti annotamenti:

- Atto in data 30/11/1999 repertorio 70655/10433
Dott.ssa Maria Gentile (Notaio in Rho) - annotato in data 14/04/2005 ai nn 53076/13409, portante frazionamento in quote dell'ipoteca, e precisamente:
 - a. Lotto n 4 – **mapp 578/sub 712** – capitale € XXXXX / garanzia € XXXXX
 - b. Lotto n 5 – **mapp 578/sub 713** – capitale € XXXXX / garanzia € XXXXX
 - c. Lotto n 6 – **mapp 578/sub 714** – capitale € XXXXX / garanzia € XXXXX
 - d. Lotto n 7 – **mapp 578/sub 147**– capitale € XXXXX / garanzia € XXXXX
 - e. Lotto n 8 – **mapp 578/sub 146** – capitale € XXXXX / garanzia € XXXXX

- f. Lotto n10 – **mapp 578/sub 193** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
- g. Lotto n11– **mapp 578/sub 718** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
- h. Lotto n 12 – **mapp 578/sub 719** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
- i. Lotto n 13 – **mapp 578/sub 720** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
- j. Lotto n 14 – **mapp 578/sub 145** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
- k. Lotto n 15 – **mapp 578/sub 707** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
- Atto in data 29/10/2007 repertorio 84566/17841 Dott.ssa Maria Gentile (Notaio in Rho) - annotato in data 03/12/2007 ai nn 181109/38173, portante svincolo delle unità immobiliari ai mappali:
 - l. **mapp 578/sub 718**
 - m. **mapp 578/sub 719**
 - n. **mapp 578/sub 720**

3. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **16/11/2007** ai nn. **172815/45609** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/2007 rep. n. 84565/17840 (notaio in Rho).
a favore di

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Importo capitale: € XXXXX

Importo totale: € XXXXX

4. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **31/10/2013** ai nn. **98181/17300** derivante da 0200 ordinanza - ingiunzione ex art. 14 d.lgs. 150/2011 del Tribunale di Milano con atto giudiziario in data 18/12/2012 rep. n. 270
a favore di

XXXXX - Codice fiscale XXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **8 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, via Togliatti n 30/34

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
Foglio 26 Particella 578 Subalterno 145
Foglio 26 Particella 578 Subalterno 146
Foglio 26 Particella 578 Subalterno 147

Rho, Galleria Gandhi n 10

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
Foglio 26 Particella 578 Subalterno 141

contro

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Rho, Galleria Gandhi n 10

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

Importo capitale: € XXXXX

Importo totale: € XXXXX

5. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

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

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano con atto giudiziario in data 13/10/2015 rep. n. 31752

a favore di

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **141 immobili** di cui di seguito si

elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

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

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 141

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 145

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 146

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 147

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 193

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 707

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 712

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 713

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 714

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 718

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 719

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 720

contro

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

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

Importo capitale: € XXXXX

Importo totale: € XXXXX

4.2.2 Pignoramenti:

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

1. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/07/2014** ai nn. **62933/43922**
derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 15/04/2014 rep. n.
8877

a favore di

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Rho, Galleria Gandhi n 10

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Rho, Via Togliatti n 34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Rho, Galleria Gandhi n 10

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Rho, Via Togliatti n 34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

2. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/02/2016** ai nn. **12286/7818**
derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 22/12/2015 rep. n.
56974

a favore di

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 720

contro

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

- Relativamente all'unità negoziale n. 1

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 712

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 713

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 714

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 147

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 146

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 193

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 718

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 719

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 145

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 707

Foglio 26 Particella 578 Subalterno 720

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

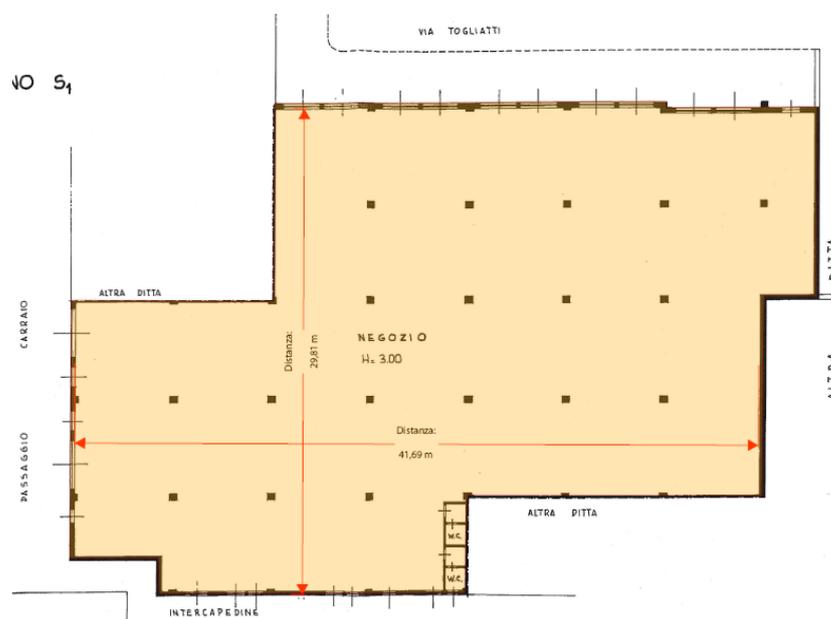
4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

CONFORMITA' edilizia: **verificata/conforme**

4.3.2 Conformità catastale:

CONFORMITA' catastale: **verificata/conforme**



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La richiesta di informazioni relative alle spese condominiali è stata inoltrata all'amministrazione del condominio al fine di ottenere le seguenti indicazioni per il futuro acquirente:

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

Relativamente al sub 719- corpo A

- 1) l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie **€ 13.564,16**
- 2) l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) **€ 16.595,82**
- 3) Debito maturato sino alla data odierna dall'esecutato **€ 57.938,94**

Spese condominiali totali maturate nel biennio precedente alla stima **€ 16.595,82**

NOTA

Nelle spese ordinarie annue è ricompresa la quota completa relativa al riscaldamento centralizzato mentre nelle spese maturate nel biennio è computata solo una quota minima in quanto per non aggravare ulteriormente la posizione debitoria è stata di recente provvisoriamente bloccata l'alimentazione ai corpi radianti fan-coils presenti a soffitto nelle varie unità immobiliari

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Caprucci, notaio in Milano e in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

6.1 Attuali proprietari:

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

con atto antecedente al ventennio a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 28/12/1982 rep. n. 8894 (notaio in Rho).

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **26/01/1983** ai nn. **5768/4995**

a favore di

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

- Relativamente ad area in parte edificabile nel comune di Rho censita al CT al foglio 26, mappale 199

contro

XXXXX Codice fiscale non disponibile

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà dei seguenti intestatari

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso al P.A. di Rho

- 7.1 **DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 13480 del 29/07/1977**
- 7.2 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 858 del 18/01/1982 - variante pratica 201/77**
- 7.3 **CONCESSIONE EDILIZIA n 201/1977 del 07/04/1982**
- 7.4 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 19104 del 03/01/1983 - variante pratica 201/77**
- 7.5 **CONCESSIONE PER VARIANTE- OPERA EDILIZIA IN CORSO del 01/12/1983**
- 7.6 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 38**

- del **03/08/1984** - variante pratica 201/77
- 7.7 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 25334 del 30/10/1984** - variante pratica 201/77
- 7.8 CONCESSIONE PER VARIANTE – OPERA EDILIZIA IN CORSO del 05/03/1987**
- 7.9 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27250 del 09/10/1987**
- 7.10 DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 35318 del 18/12/1987**
Completamento lavori a seguito di concessione scaduta – pratica 201/77
- 7.11 CONCESSIONE EDILIZIA n 35318 rilasciata in data 03/03/1988**
- 7.12 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 0762 del 27/07/1988** - variante pratica 201/77
- 7.13 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27008 del 23/10/1988** - variante pratica 201/77
- 7.14 CONCESSIONE PER VARIANTE N 338/87 – OPERA EDILIZIA IN CORSO del 24/02/1989**
- 7.15 RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 20450 del 11/07/1989** – licenze di costruzione n 201/77 e 338/87
- 7.16 NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 29/11/1989 (con esclusione del cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.17 RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 17551 del 14/06/1990** – licenze di costruzione n 201/77 e 338/87 (per il cantinato al di sotto del supermercato)
- 7.18 NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 15/07/1991** (per il cantinato al di sotto del supermercato)
- 7.19 Domanda di condono edilizio n 326 presentata in data 28/02/1985 per cambio di destinazione d'uso da cantina a negozio – relativa al sub 719**
- 7.20 Rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n 365.0/95 del 22/11/1999**
- 7.21 Certificato di Agibilità per Concessione edilizia in sanatoria n 365.0/95 del 22/11/1999**

Descrizione negozio di cui al punto A

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 36

Negozio **[C/1]** posto al PS1, con accesso da passaggio carraio comune avente ingresso da via Togliatti 34 al PS1 e da vetrine su pubblica via, di cui alcune attualmente non apribili, composto di 1 vano principale con 2 antibagni e 2 bagni

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **1.035**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 36, piano interrato
- **intestatari**
 1. **XXXXX** con sede in XXXXX
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n **578**; Sub. **719**;
- **dati di classamento**
Categoria C/1; classe 4; consistenza mq 1.006; Superficie catastale: 1.037 mq;

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

rendita € 25.146,49; posto al PS1

• **dati derivanti da**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0702547 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 239612.1/2014)
- VARIAZIONE del 31/12/1997 in atti dal 31/12/1997 FRAZIONAMENTO E FUSIONE CANTINA NEGOZIO (n. 380733.1/1997)

• **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**

passaggio carraio comune e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare e via Togliatti, altra unità immobiliare e altra unità immobiliare e altra unità immobiliare, altra unità immobiliare e altra unità immobiliare e intercapedine comune

L'unità immobiliare di cui al sub 719 al PS1 ha un'altezza interna di circa 3,15 m

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

Il Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. mercantili	Sup. Comm. mq	Esposizione	Condizioni
Piano Interrato					
Negoziò – corpo A	1035,16	1	1035,16	Ovest/est	discrete
Sub 719					
Totale	1035,16		1035,16		
Totale arrotondato			1035		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): Materiale: Tipologia: cemento armato

Strutture verticali (struttura): Materiale: cemento armato

Travi (struttura): Materiale: cemento armato

Solai (struttura): Tipologia: latero cemento/predalles

Muratura (struttura): Tipologia: muratura non portante

Copertura (struttura e rivestimento) Tipologia: piana / guaina bituminosa

Infissi interni (componente edilizia): Tipologia: ante a battente in legno/ferro/legno blindato

Infissi esterni (componente edilizia): Tipologia: vetrine telaio metallico/vetro – finestre telaio metallico/vetro
Protezioni esterne: serrande/basculanti in ferro

Plafoni(componente edilizia): Materiale: predalles tinteggiate

Pareti (interne): Materiale: forati + intonaco tinteggiato

Rivestimento(componente edilizia): Ubicazione: bagni/Materiale: ceramica / finitura a gesso tinteggiato

Pavimenti : Ubicazione: bagni /Materiale: ceramica
(componente edilizia): Ubicazione: altri locali /Materiale: piastrelle in marmo

<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia/ canalizzato esterno Condizioni: non funzionante Certificazione: non recuperata
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: non presente
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari;
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: riscaldamento centralizzato a fan coil /produzione di acqua calda autonoma con boiler
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	non presente
Certificazione energetica:	non recuperata
Ascensore(impianto)	presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

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, inteso come sopra, 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 per la cui più dettagliata trattazione si rimanda all'allegato 11_SPIEGAZIONE METODO MCA:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

8.2. 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

La sottoscritta esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'esposizione, del piano, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Si è tenuto infine conto del persistere della crisi economica-finanziaria globale che continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni dovuta al protrarsi dell'incertezza, alla difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato.

Il valore del bene come sopra definito può essere quindi considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve ritenersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

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

950,00 €/mq

8.3. Valutazioni corpi

Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Negozio PS1 – sub 719	1035 mq	€ 983.250,00	€ 983.250,00

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:	€ 49.162,50
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	Nessuna
Spese condominiale maturate nel biennio precedente alla stima	€ 16.595,82

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

Giudizio di comoda divisibilità:

La divisibilità del bene non viene valutata possibile per la disposizione impiantistica

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni – libero – a corpo:

€ 917.491,68

arrotondato € **917.000,00**

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

al netto delle decurtazioni – occupato – a corpo:

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 una riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicitica tecnica di settore, ottenendo un valore di mercato pari a

€ 733.600,00

arrotondato € **734.000,00**

Beni immobili siti in Rho (MI)

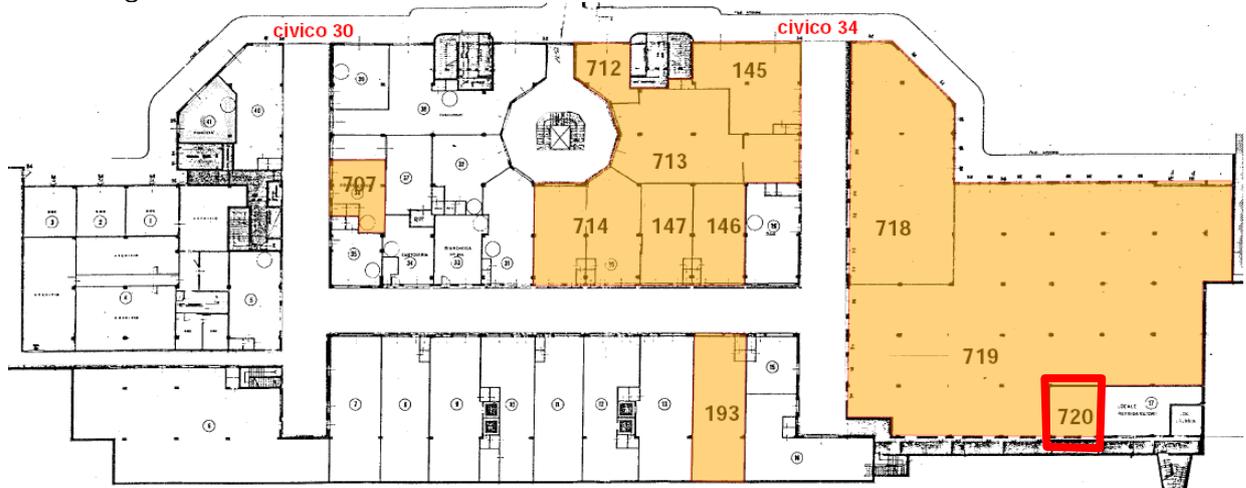
Via Togliatti 34

LOTTO N° 011 SUB 720

CORPO A: cantina/deposito sub 720 – piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Cantina/deposito** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 34



PLANIMETRIA CENTRO COMMERCIALE – PIANO S1 / localizzazione unità sub 720

Cantina/deposito **[C/2]** posto al PS1, con accesso da intercapedine comune avente ingresso da via Togliatti 34 al PS1, composto di 1 vano

La Cantina/deposito sviluppa una superficie lorda di circa mq **37**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 34, piano interrato
- **intestatari**
 1. **XXXXX** con sede in XXXXX

Proprietà per 1000/1000

- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n **578**; Sub. **720**;
- **dati di classamento**
Categoria C/2; classe 1; consistenza mq 34; Superficie catastale: 36 mq;
rendita 98,33; posto al PS1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0702548 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 239613.1/2014)
 - VARIAZIONE del 31/12/1997 in atti dal 31/12/1997 FRAZIONAMENTO E FUSIONE CANTINA NEGOZIO (n. 380733.1/1997)
- **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**
altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, intercapedine comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale 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 il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)
- Collegamenti pubblici (Km):** ingressi Tangenziale ovest (1 km), autostrada A8 (1 km), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 542

3. STATO DI POSSESSO:

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

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cfr. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore ai 2 atti di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 10/06/2002 al 09/02/2016**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
 - XXXXX con sede in XXXXX
CODICE FISCALE XXXXX
- 3) **Immobili su quale limitare la ricerca:**
Immobili in Rho, via Togliatti 30/34 e Galleria Gandhi 10
Foglio 26
Mappale 578
Subalterni **141 - 145 - 146 - 147 - 193 - 707 - 712 - 713 - 714 - 718 - 719 - 720**

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo Anagrafe Tributaria, nel periodo

di indagine indicato, non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati a nome dei soggetti segnalati come proprietari dell'immobile ed aventi per oggetto il bene pignorato.

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 dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Capruzzi, notaio in Milano e in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

4.2.1 Iscrizioni:

1. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998** ai nn. **78861/20259** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho) a favore di

XXXXX - Sede **XXXXX**

Codice fiscale **XXXXX**

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da **n 18 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXX - Sede **XXXXX**

Codice fiscale **XXXXX**

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

Rho, Galleria Gandhi

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

Importo capitale: £ **XXXX**

Importo totale: £ XXXXX

2. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **02/11/1998** ai nn. **86674/22354** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 05/10/1998 rep. n. 67965/9118 (notaio in Rho).

Rettifica di precedente ipoteca iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/10/1998** ai nn. **78861/20259**

a favore di

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da **n 18 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, Galleria Gandhi

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, Galleria Gandhi

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

Importo capitale: £ XXXXX

Importo totale: £ XXXXX

NOTE

1)

alla' Sezione D – Ulteriori informazioni'

".....SI PRECISA CHE LA PRESENTE NOTA DI ISCRIZIONE E' IN RIPETIZIONE DI PRECEDENTE NOTA

DEPOSITATA PRESSO CODESTO UFFICIO IN DATA 9 OTTOBRE 1998 A NN. 78861/20259 IN QUANTO PER PURO ERRORE MATERIALE L'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI RHO DESCRITTO AL PUNTO 1.7 DEL QUADRO B VENIVA INDICATOAL N.C.E.U. CON IL FOGLIO 26 MAPPALE 578 SUBALTERNO **174** ANZICHE' CON I L FOGLIO 26 MAPPALE 578 **SUBALTERNO 147**. SI PRECISA ALTRESI CHE DAL GIORNO 1 NOVEMBRE 1998 L'ISTITUTO XXXXX HA MUTATO LA DENOMINAZIONE IN ISTITUTO XXXXX"

2)

Si precisa che a margine della formalità (quindi unicamente della rettifica) risultano i seguenti annotamenti:

- Atto in data 30/11/1999 repertorio 70655/10433 Dott.ssa Maria Gentile (Notaio in Rho) - annotato in data 14/04/2005 ai nn 53076/13409, portante frazionamento in quote dell'ipoteca, e precisamente:

- a. Lotto n 4 – **mapp 578/sub 712** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
- b. Lotto n 5 – **mapp 578/sub 713** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
- c. Lotto n 6 – **mapp 578/sub 714** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
- d. Lotto n 7 – **mapp 578/sub 147** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
- e. Lotto n 8 – **mapp 578/sub 146** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
- f. Lotto n10 – **mapp 578/sub 193** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
- g. Lotto n11 – **mapp 578/sub 718** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
- h. Lotto n 12 – **mapp 578/sub 719** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
- i. Lotto n 13 – **mapp 578/sub 720** – capitale €
XXXXX/ garanzia €
XXXXX
- j. Lotto n 14 – **mapp 578/sub 145** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
- k. Lotto n 15 – **mapp 578/sub 707** – capitale €
XXXXX / garanzia € XXXXX
- Atto in data 29/10/2007 repertorio 84566/17841 Dott.ssa Maria Gentile (Notaio in Rho) - annotato in data 03/12/2007 ai nn 181109/38173, portante svincolo delle unità immobiliari ai mappali:
 - l. **mapp 578/sub 718**
 - m. **mapp 578/sub 719**
 - n. **mapp 578/sub 720**

3. Iscrizione di ipoteca volontaria:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **16/11/2007** ai nn. **172815/45609** derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 29/10/2007 rep. n. 84565/17840 (notaio in Rho).
a favore di

XXXXX . - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Importo capitale: € XXXXX

Importo totale: € XXXXX

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

4. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **31/10/2013** ai nn. **98181/17300**

derivante da 0200 ordinanza - ingiunzione ex art. 14 d.lgs. 150/2011 del Tribunale di Milano con atto giudiziario in data 18/12/2012 rep. n. 270

a favore di

XXXXX - Codice fiscale XXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **8 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Rho, Galleria Gandhi n 10

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

contro

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, via Togliatti n 30/34

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

Rho, Galleria Gandhi n 10

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

Importo capitale: € XXXXX

Importo totale: € XXXXX

5. Iscrizione di ipoteca giudiziale:

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

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano con atto giudiziario in data 13/10/2015 rep. n. 31752

a favore di

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

- Relativamente all'**unità negoziale n. 1** composta da n **141 immobili** di cui di seguito si elencano solo quelli oggetto di esecuzione immobiliare

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

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

contro

XXXXX - Sede XXXX

Codice fiscale XXXXX

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

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

Importo capitale: € XXXXX

Importo totale: € XXXXX

4.2.2 Pignoramenti:

1. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **10/07/2014** ai nn. **62933/43922**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 15/04/2014 rep. n. 8877

a favore di

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Rho, Galleria Gandhi n 10

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Rho, Via Togliatti n 34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 32

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**

Rho, Galleria Gandhi n 10

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **141**

Rho, Via Togliatti n 34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

2. Pignoramento:

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **09/02/2016** ai nn. **12286/7818**

derivante da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Milano del 22/12/2015 rep. n. 56974

a favore di

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**

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

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

contro

XXXXX . - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

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

Rho, Via Togliatti n 30/34

Foglio **26** Particella **578** Subalterno **712**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **713**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **714**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **147**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **146**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **193**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **718**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **719**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **145**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **707**
Foglio **26** Particella **578** Subalterno **720**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

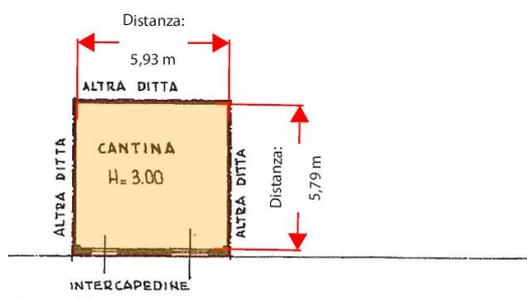
4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:

CONFORMITA' urbanistica: **verificata/conforme**

CONFORMITA' edilizia: **verificata/conforme**

4.3.2 Conformità catastale:

CONFORMITA' catastale: **verificata/conforme**



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La richiesta di informazioni relative alle spese condominiali è stata inoltrata all'amministrazione del condominio al fine di ottenere le seguenti indicazioni per il futuro acquirente:

Relativamente al sub 720 – corpo A

- 1) l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie **€ 484**

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

2) l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile) **€ 593**

3) Debito maturato sino alla data odierna dall'esecutato **€ 2.071,24**

Spese condominiali totali maturate nel biennio precedente alla stima **€ 593**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalle certificazioni notarili redatte ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. in data 24/11/2014 dal Dott. Vincenzo Caprucci, notaio in Milano e in data 12/02/2016 dal Dott. Enrico Girola, notaio in Como, prodotte in atti ed integrate dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2

6.1 Attuali proprietari:

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

con atto antecedente al ventennio a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 28/12/1982 rep. n. 8894 (notaio in Rho).

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **26/01/1983** ai nn. **5768/4995**

a favore di

XXXXX . - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

• Relativamente ad area in parte edificabile nel comune di Rho censita al CT al foglio 26, mappale 199

contro

XXXXX Codice fiscale non disponibile

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà dei seguenti intestatari

XXXXX - Sede XXXXX

Codice fiscale XXXXX

7. PRATICHE EDILIZIE:

Si riportano di seguito i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso al P.A. di Rho

7.1 **DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 13480 del 29/07/1977**

7.2 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 858 del 18/01/1982** - variante pratica 201/77

7.3 **CONCESSIONE EDILIZIA n 201/1977 del 07/04/1982**

7.4 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 19104 del 03/01/1983** - variante pratica 201/77

7.5 **CONCESSIONE PER VARIANTE- OPERA EDILIZIA IN CORSO del 01/12/1983**

7.6 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 38 del 03/08/1984** - variante pratica 201/77

7.7 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 25334 del 30/10/1984** - variante pratica 201/77

7.8 **CONCESSIONE PER VARIANTE - OPERA EDILIZIA IN CORSO del 05/03/1987**

7.9 **DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27250 del 09/10/1987**

7.10 **DOMANDA PER CONCESSIONE OPERE EDILIZIE n 35318 del 18/12/1987**

Completamento lavori a seguito di concessione scaduta - pratica 201/77

7.11 **CONCESSIONE EDILIZIA n 35318 rilasciata in data 03/03/1988**

- 7.12 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 0762 del 27/07/1988** - variante pratica 201/77
- 7.13 DOMANDA PER CONCESSIONE VARIANTE OPERA EDILIZIA GIÀ AUTORIZZATA n 27008 del 23/10/1988** - variante pratica 201/77
- 7.14 CONCESSIONE PER VARIANTE N 338/87 – OPERA EDILIZIA IN CORSO del 24/02/1989**
- 7.15 RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 20450 del 11/07/1989** – licenze di costruzione n 201/77 e 338/87
- 7.16 NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 29/11/1989 (con esclusione del cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.17 RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA' n 17551 del 14/06/1990 – licenze di costruzione n 201/77 e 338/87 (per il cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.18 NULLA OSTA DI AGIBILITA' del 15/07/1991 (per il cantinato al di sotto del supermercato)**
- 7.19 Domanda di condono edilizio n 326 presentata in data 28/02/1985 per cambio di destinazione d'uso da cantina a negozio relativa al sub 719 e per frazionamento dallo stesso a formazione di unità separata al sub 720**
- 7.20 Rilascio di Concessione edilizia in sanatoria n 365.0/95 del 22/11/1999**
- 7.21 Certificato di Agibilità per Concessione edilizia in sanatoria n 365.0/95 del 22/11/1999**

Descrizione cantina/deposito di cui al punto A

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Cantina/deposito** sito in Rho (MI), Via Togliatti, al civico 34

Cantina/deposito **[C/2]** posto al PS1, con accesso da intercapedine comune avente ingresso da via Togliatti 34 al PS1, composto di 1 vano

La Cantina/deposito sviluppa una superficie lorda di circa mq **37**

Identificato in Catasto come segue:

- **indirizzo**
Comune di Rho (MI), via Togliatti 34, piano interrato
- **intestatari**
 1. **XXXXX** con sede in XXXXX
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**
Fg. n. **26**; Mapp. n. **578**; Sub. **720**;
- **dati di classamento**
Categoria C/2; classe 1; consistenza mq 34; Superficie catastale: 36 mq; rendita 98,33; posto al PS1
- **dati derivanti da**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2014 protocollo n. MI0702548 in atti dal 18/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 239613.1/2014)
 - VARIAZIONE del 31/12/1997 in atti dal 31/12/1997 FRAZIONAMENTO E FUSIONE CANTINA NEGOZIO (n. 380733.1/1997)
- **Coerenze del negozio, da nord in senso orario:**
altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, intercapedine comune

L'unità immobiliare di cui al sub 720 al PS1 ha un'altezza interna di circa 3,20 m

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

Il Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. mercantili	Sup. Comm. mq	Esposizione	Condizioni
Piano interrato					
Cantina/deposito corpo A	37,35	1	37,35	Ovest/est	discrete
Sub 720					
Totale	37,35		37,35		
Totale arrotondato			37		

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale: Tipologia: cemento armato
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: latero cemento/predalles
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: muratura non portante
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: piana / guaina bituminosa
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: ante a battente in ferro/vetro
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: finestre telaio metallico/vetro
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	Materiale: predalles
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: forati + intonaco rustico
<i>Rivestimento(componente edilizia):</i>	Ubicazione: -
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Materiale: cemento
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: non presente
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: non presente
<i>Idrico (impianto):</i>	Non presente
<i>Termico (impianto):</i>	non presente

Scala interna (componente edilizia): non presente

Certificazione energetica: non recuperata

Ascensore(impianto) presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

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, inteso come sopra, 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 per la cui più dettagliata trattazione si rimanda all'allegato 11_SPIEGAZIONE METODO MCA:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

8.2. 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

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'esposizione, del piano, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Si è tenuto infine conto del persistere della crisi economica-finanziaria globale che continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni dovuta al protrarsi dell'incertezza, alla difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato.

Il valore del bene come sopra definito può essere quindi considerato il "più probabile" su base estimativa ma deve ritenersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni.

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

500,00 €/mq

8.3. Valutazioni corpi

Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Negozio PS1 – sub 720	37 mq	€ 18.500,00	€ 18.500,00

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:	€ 925,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia	Nessuna
Spese condominiale maturate nel biennio precedente alla stima	€ 593,00

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

Giudizio di comoda divisibilità:

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

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni – libero – a corpo:

€ 16.982,00

arrotondato **€ 17.000,00**

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile

al netto delle decurtazioni – occupato – a corpo:

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 una riduzione del valore di mercato sopra

determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicitica tecnica di settore,
ottenendo un valore di mercato pari a
€ 13.600,00

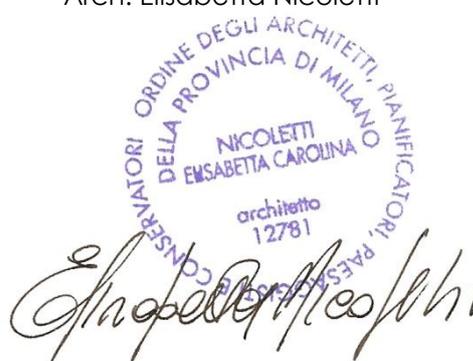
arrotondato € **14.000,00**

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, 20/04/2018

Il perito
Arch. Elisabetta Nicoletti



A circular professional stamp in purple ink. The outer ring contains the text 'CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO' at the top and 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI' at the bottom. Inside the ring, the name 'NICOLETTI' is written above 'ELISABETTA CAROLINA'. Below the name, it says 'architetto' and '12781'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

allegato_1_verbali di visita.pdf
allegato_2_atto provenienza.pdf
allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE.pdf
allegato_3B_esito agenzia entrate.pdf
allegato_4_condono 353_sub 147.pdf
allegato_5_condono 354_sub 146.pdf
allegato_6_condono 355_sub 714.pdf
allegato_7_condono 358_sub 707.pdf
allegato_8_condono 365_sub 718-719-720.pdf
allegato_9_condono 366_sub 142-712-713.pdf
allegato_10_pratiche edilizie precedenti.pdf
allegato_11_spiegazione metodo MCA.pdf
allegato_12_comunicazioni amministratore.pdf
allegato_13_regolamento condominio.pdf
allegato_A_elenco note CENTRO IMMOBILIARE.pdf
allegato_A1_nota 62933_pign 2014.pdf
allegato_A2_nota 98181.pdf
allegato_A3_nota 172815.pdf
allegato_A4_nota 86674.pdf
allegato_A5_nota51243_negativa.pdf
allegato_A6_nota 78861.pdf
allegato_A7_nota 129957.pdf
allegato_A8_nota 12286_pign 2016.pdf
allegato_B1_plan_141.pdf
allegato_B2_plan_707.pdf
allegato_B3_plan_145.pdf
allegato_B4_plan_146.pdf
allegato_B5_plan_147.pdf
allegato_B6_plan_193.pdf
allegato_B7_plan_712.pdf
allegato_B8_plan_713.pdf
allegato_B9_plan_714.pdf
allegato_B10_plan_718.pdf
allegato_B11_plan_719.pdf
allegato_B12_plan_720.pdf
allegato_B13_visura_141.pdf

allegato_B14_visura_707.pdf
allegato_B15_visura_145.pdf
allegato_B16_visura_146.pdf
allegato_B17_visura_147.pdf
allegato_B18_visura_193.pdf
allegato_B19_visura_712.pdf
allegato_B20_visura_713.pdf
allegato_B21_visura_714.pdf
allegato_B22_visura_718.pdf
allegato_B23_visura_719.pdf
allegato_B24_visura_720.pdf
allegato_B25_planimetria generale e calcoli SEL.pdf
allegato_C_LOTTO 001_rilievo fotografico.pdf
allegato_C_LOTTO 002_rilievo fotografico.pdf
allegato_C_LOTTO 003_rilievo fotografico.pdf
allegato_C_LOTTO 004_rilievo fotografico.pdf
allegato_C_LOTTO 005_rilievo fotografico.pdf
allegato_C_LOTTO 006_rilievo fotografico.pdf
allegato_C_LOTTO 007_rilievo fotografico.pdf
allegato_C_LOTTO 008_rilievo fotografico.pdf
allegato_C_LOTTO 009_rilievo fotografico.pdf
allegato_C_LOTTO 010_rilievo fotografico.pdf
allegato_C_LOTTO 011_rilievo fotografico.pdf