

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**III Sez. Civile**  
Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G.E. 1792/2017**

promossa da

**OMISSIS**

contro

**OMISSIS**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25.10.2018 ore 11,30

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**in Comune di Rho - Via Confalonieri n. 18**

**LOTTO 1:** Appartamento posto al piano terra (1°f.t.) con annessa cantina al piano interrato (Sub.701)

**LOTTO 2:** Appartamento disposto su due livelli posto ai piani primo e secondo (2° e 3°f.t.) (Sub.702)

**LOTTO 3:** Box auto posto al piano terra (Sub.703)



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**  
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y  
Studio in Via Morosini 29 - Milano  
Telefono 025517075  
Email: [df@fbarchit.it](mailto:df@fbarchit.it)  
Pec [diego.fiore@pct.pecopen.it](mailto:diego.fiore@pct.pecopen.it)

## INDICE SINTETICO

---

### Dati Catastali

#### LOTTO 1

Bene in: Rho – Via Federico Confalonieri n.18  
 Categoria: A7 [Abitazioni in villini]  
 Dati Catastali: foglio 24, particella 351, subalterno 701

#### LOTTO 2

Bene in: Rho – Via Federico Confalonieri n.18  
 Categoria: A7 [Abitazioni in villini]  
 Dati Catastali: foglio 24, particella 351, subalterno 702

#### LOTTO 3

Bene in: Rho – Via Federico Confalonieri n.18  
 Categoria: C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]  
 Dati Catastali: foglio 24, particella 351, subalterno 703

### Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 10.07.2018 l'immobile e il box auto sono stati resi accessibili dal debitore esecutato stesso Sig. OMISSIS e dal figlio, i quali risultano entrambi residenti altrove, come da certificato di residenza richiesto presso il Comune di Rho ed acquisito in data 10.07.2018.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

#### LOTTO 1:

libero:	<b>€ 210.572,88</b>
occupato:	€ 157.926,66

#### LOTTO 2:

libero:	<b>€ 274.856,49</b>
occupato:	€ 206.142,36

#### LOTTO 3:

libero:	<b>€ 19.548,97</b>
occupato:	€ 14.661,72

**VALORE DELL'INTERO COMPENDIO: libero: € 504.978,34**

<b>BENI IN RHO</b> <b>VIA CONFALONIERI N. 18</b>
---

**LOTTO 1**

Appartamento posto al piano terra (1°f.t.) con annessa cantina al piano interrato (Sub.701)

---

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

---

**1.1 Descrizione giuridica del bene**

In Comune di Rho, nel fabbricato di Via Confalonieri n.18, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (1°f.t.) composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e servizi con annesso vano di cantina al piano interrato.

**1.2 Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/2 di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, Cod. Fisc. OMISSIS – Piena Proprietà;

Proprietà per 1/2 di OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, Cod. Fisc. OMISSIS – Piena Proprietà.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto presso il Comune di Rho ed acquisito in data 10.07.2018, è stato appurato che i Sig.ri OMISSIS (debitori eseguiti) risultano residenti in Comune di Rho, OMISSIS e che la famiglia anagrafica è composta dagli stessi debitori e da OMISSIS nato a Rho il OMISSIS e OMISSIS nato a Rho il OMISSIS.

Dall'estratto dell'atto di matrimonio richiesto presso il Comune di Inzago ed acquisito in data 10.07.2018 risulta che i Sig.ri OMISSIS (debitori eseguiti) hanno contratto matrimonio in Comune di Rho in data OMISSIS.

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

**(ALL. 1 - Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia, ALL. 2 - Estratto dell'atto di matrimonio, ALL. 3 - Ispezione ipotecaria sull'immobile (Sub.701))**

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati**Intestazione:

**OMISSIS** nato a OMISSIS il OMISSIS, Cod. Fisc. OMISSIS, **piena proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

**OMISSIS** nata a OMISSIS il OMISSIS, Cod. Fisc. OMISSIS, **piena proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

Dati identificativi: **Foglio 24, particella 351, subalterno 701, indirizzo VIA FEDERICO CONFALONIERI n. 18 piano: T-S1, comune Rho, categoria A/7,**

classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale Totale: 120 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte: 120 m<sup>2</sup>- rendita Euro 573.27

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2005 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2005 protocollo n. MI0848119 in atti dal 20/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 135622.1/2005);

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2004 derivante da: VARIAZIONE del 20/12/2004 protocollo n. MI0856958 in atti dal 20/12/2004 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.103647.1/2004)

#### 1.4 Confini

dell'appartamento: cortile comune, Via Confalonieri, mapp. 353-352, box auto Sub.703;

della cantina: cortile comune, Via Confalonieri, mapp. 353-352, mapp. 342.

**(ALL. 4 - Visura storica per subalterno (Sub.701); ALL. 5 - Planimetria catastale (Sub.701), ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa)**

---

## 2. DETENZIONE DEL BENE

### 2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 10.07.2018 gli immobili sono stati resi accessibili dal debitore esecutato stesso Sig. OMISSIS e dal figlio i quali risultano entrambi residenti altrove, come da certificato di residenza richiesto presso il Comune di Rho ed acquisito in data 10.07.2018.

### 2.2 Esistenza contratti di locazione

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 4, si è appurato che i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, relativamente agli immobili in oggetto, risultavano essere danti causa in contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Rho. Da informazioni assunte presso i competenti uffici tali contratti non risultano ad oggi ancora in essere.

**(ALL. 7 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI4 e RHO)**

---

## 3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

3.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

### 3.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

13.2.1 Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS OMISSIS** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Trib. di Milano in data 17.03.2014 rep. nn. 3890 - **iscritta a Milano 2 in data 11.04.2014 ai nn. 32181/5005.**  
Importo ipoteca: Euro 68.000,00  
Importo capitale: Euro 48.629,20

**N. B.:** Si rileva che l'ipoteca giudiziale di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva per la sola quota di 1/2 di proprietà del Sig. OMISSIS.

#### 12.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**  
Derivante da: atto giudiziario del 5.07.2017 n. 27548  
**Trascritto a Milano 2 in data 26.07.2017 ai nn. 94245/60636.**

**N. B.:** Si rileva che il pignoramento di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

- Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS OMISSIS**  
Derivante da: atto giudiziario del 16.03.2015 n. 9682  
**Trascritto a Milano 2 in data 8.04.2015 ai nn. 31231/20896.**

**N. B.:** Si rileva che il pignoramento di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva per la sola quota di 1/2 di proprietà del Sig. OMISSIS.

La trascrizione risulta cancellata con annotazione nn. 103496/16769 del 30.07.2018.

- Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS OMISSIS**  
Derivante da: atto giudiziario del 16.03.2015 n. 9682  
**Trascritto a Milano 2 in data 23.06.2016 ai nn. 71960/45477.**

**N. B.:** Si rileva che il pignoramento di cui sopra risulta trascritto come rettifica del pignoramento al punto precedente (trascr. dell'8.04.2015 nn. 31231/20896) in quanto era erroneamente indicata la quota di 1/2 invece che della quota intera di 1/1.

La trascrizione risulta cancellata con annotazione nn. 106283/17052 del 2.08.2018.

#### 12.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

- #### 12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: da verifiche effettuate dalla scrivente null'altro da segnalare, salvo le sopra indicate annotazioni nn. 103496/16769 del 30.07.2018 e nn. 106283/17052 del 2.08.2018.

#### 12.3 Misure Penali: Nessuna.

## 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

---

### 4.1 Spese di gestione dell'immobile

Non è presente alcun amministratore per lo stabile di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura.

### 4.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

### 4.3 Attestazione Prestazione Energetica

Attestato di prestazione energetica NON PRESENTE.

**N.B.:** Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'III.mo Giudice nel merito.

### 4.4 Certificazioni di conformità degli impianti:

Nel corso della visura atti effettuata dallo scrivente in data 10.07.2018 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rho sono stati rilevati:

- Certificato di conformità per l'allacciamento di 2 cucine e piano cottura della mansarda e del piano terra del 20.01.1995;
- Dichiarazione di conformità degli impianti di riscaldamento, adduzione gas ed idrico-sanitario del 16.13.1993;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

**(ALL. 8 - Certificati di conformità degli impianti)**

## 5. PROVENIENZA

---

### 5.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Proprietari attuali: OMISSIS** - proprietà per la quota di 1/2, **OMISSIS** - proprietà per la quota di 1/2 **dal 21.04.1983 ed attuali proprietari.**

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott.ssa OMISSIS in data 21.04.1983 rep nn. 9379 – registrato a Rho il 3.05.1983 n. 2022 Vol. 151 - **trascritta a Milano 2 in data 12.05.1983 ai nn. 28255/22827.**

**(ALL. 9 - Atto di provenienza)**

**Proprietari precedenti: OMISSIS** - proprietà per la quota di 1/1, **dal 14.07.1941 al 12.05.1983.**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. OMISSIS in data 14.07.1941 rep nn. 24506/3558 – registrato a Rho il 10.08.1941 n. 35 Vol. 50 - **trascritto a Milano 2 in data 18.08.1941 ai nn. 12126/9647.**

## **6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE**

---

### **6.1 PRATICHE EDILIZIE**

- **Concessione edilizia N. C285/1990-0 del 10.06.1991**

Intestazione: Sig. OMISSIS.

La Concessione edilizia veniva rilasciata a seguito di domanda presentata in data 16.11.1990 – Prot. 31765 relativamente alla ristrutturazione completa del fabbricato, comprendente il rifacimento di tutti i solai, compreso quello di copertura; diversa distribuzione interna dei locali; nuovi serramenti. Rivestimenti, pavimenti; realizzazione di box in sostituzione del deposito esistente.

**(ALL. 10 - Concessione edilizia N. C285/1990-0 del 10.06.1991 + Tavole allegate)**

- **Concessione edilizia in variante N. C285/1990-1 del 25.05.1994**

Intestazione: Sig. OMISSIS.

La Concessione edilizia veniva rilasciata a seguito di domanda presentata in data 30.10.1993 – Prot. 38027 relativamente ad opere in variante a quelle già autorizzate con la C.E. N.285/90.

**(ALL. 11 - Concessione edilizia in variante N. C285/1990-1 del 25.05.1994 + Tavole allegate)**

A seguito di verbale relativo a sopralluogo effettuato in data 24.09.1996 - Prot. 50563 volto ad accertare la conformità delle opere eseguite; in data 8.10.1996 il Comune di Rho – Settore edilizia privata inoltra al Sig. OMISSIS “ingiunzione di demolizione e ripristino stato dei luoghi per opere eseguite in difformità alla C.E. n° 285/90 e successiva Variante, in Via Confalonieri 18” notificata in data 22.10.1996 – Prot.55972.

Al fine di sanare le contestate irregolarità, all’ingiunzione di demolizione seguivano:

- **DIA N. D721/1996-0 del 22.11.1996 - Prot. 62684**

Intestazione: Sig. OMISSIS.

La DIA veniva presentata per opere in variante in sanatoria rispetto alla C.E. N° 285/90 ed a parziale sistemazione delle difformità riscontrate nell’ingiunzione dell’ 8.10.96 prot. 55972 che consistono in:

- chiusura della finestra del sottotetto prevista sul timpano nord dell’edificio e sua sostituzione con lucernario in falda;
- spostamento di tavolato a piano interrato, collocato a mt. 2,80 dal ripostiglio anziché mt. 2,20.

- **Comunicazione opere di ripristino del 22.11.1996 - Prot. 62683**

Con la comunicazione di cui sopra inoltrata al Settore Edilizia Privata del Comune di Rho, il Sig. OMISSIS comunicava che avrebbe ripristinato lo stato dei luoghi in conformità con quanto autorizzato con la C.E. 285/90 e successiva variante entro il termine di 90 gg dalla notifica dell'ingiunzione di demolizione.

I lavori da eseguirsi prevedevano:

al piano sottotetto

- realizzazione di tavolati di altezza pari a mt. 2.00, posti a divisorio del sottotetto, posti a mt. 0.80/1.00 dall'imposta del tetto;
- nuova piastrellatura del servizio igienico da realizzarsi sulla nuova muratura di delimitazione;
- realizzazione di controsoffittatura nella parte alta del tetto a quota 2,80 mt.;
- posa in opera dei lucernari e rimozione delle tegole esterne;

al piano cantinato

- ripristino della destinazione d'uso a ripostiglio del locale modificato in wc, con rimozione degli scarichi, dei sanitari e dei rivestimenti.

Sulla comunicazione si specifica altresì che, in merito alla finestra chiusa al piano sottotetto, essa sarebbe stata compensata con l'apertura di un ulteriore lucernario sulla falda di copertura, mentre il tavolato a al piano cantinato avrebbe mantenuto la stessa posizione.

- **Autorizzazione in sanatoria Del 19.06.1997 - P.E. 721/le/1996**

Intestazione: Sig. OMISSIS.

Con l'autorizzazione in sanatoria di cui sopra si autorizzava l'esecuzione delle opere descritte nella DIA N. D721/1996-0 del 22.11.1996 - Prot. 62684.

All'autorizzazione in sanatoria risulta allegata richiesta del 10.04.1997 – Prot. 17895 inoltrata del Sig. OMISSIS, con la quale lo stesso chiedeva un riesame della pratica edilizia ed una diversa quantificazione della sanzione applicata *“in considerazione del tipo di abuso rilevato e delle motivazione che hanno determinato tali difformità. Infatti, le opere per le quali è stata verbalizzata la difformità, consistevano prevalentemente in interventi non eseguiti o da completare.”*

**(ALL. 12 - DIA N. D721/1996-0 del 22.11.1996 - Prot. 62684+ Tavole allegate;  
ALL. 13 - Comunicazione opere di ripristino del 22.11.1996 - Prot. 62683;  
ALL.14 - Autorizzazione in sanatoria Del 19.06.1997 - P.E. 721/le/1996)**

- **Concessione edilizia per recupero sottotetto ai sensi della L.R. n. 15/96 N. C149/1997-0 del 18.07.1997 – Prot. 36536**

Intestazione: Sig.ri OMISSIS e OMISSIS.

La Concessione edilizia veniva rilasciata per recupero di sottotetto.

Nelle tavole allegate alla C.E. vi è anche rappresentato un aggiornamento planimetrico/distributivo degli altri piani del fabbricato.

**(ALL. 15 - Concessione edilizia N. C149/1997-0 del 18.07.1997 – Prot. 36536 + Tavole allegata)**

**N.B.:** Lo scrivente rileva che nel corso della visura atti effettuata in data 10.07.2015 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rho, tra i fascicoli edilizi inerenti i beni oggetto della presente procedura, non si è riscontrata presenza di alcuna richiesta di agibilità/abitabilità.

## **6.2 Conformità edilizia**

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 10.07.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nei disegni allegati alla C.E N. C149-1997-0 del 18.07.1997. In particolare, al piano terra del fabbricato non è presente vano porta a separazione del locale soggiorno/cucina e del vano di disimpegno-antibagno.

In merito ai locali posti al piano interrato, si rileva che la porzione immobiliare con accesso dal lato Ovest, diversamente da quanto riportato sui disegni allegati alla Pratica Edilizia, alla data del sopralluogo risultava impropriamente adibita ad uso abitativo e composta da un locale soggiorno con cucina, bagno e una camera da letto con lavatoio a vista.

Non risultano invece discrepanze da un punto di vista distributivo dei locali.

### **Regolarizzabili mediante**

Riguardo alla mancanza della porta posta a separazione del locale soggiorno/cucina e del vano di disimpegno-antibagno, data l'ubicazione della zona attrezzata a cottura, si rende necessario prevedere la realizzazione di alcune porzioni di tavolato interno con vano porta provvisto di voltino e falso telaio e la posa di una nuova porta interna, oltre alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato; il costo delle opere edili per la realizzazione del tavolato e della porta si stimano in importo pari ad **Euro 2.000,00** mentre il costo per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato si stima in un minimo di **Euro 2.000,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari ad **Euro 1.000,00** (importo minimo), fatte salve diverse eventuali future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Riguardo l'utilizzo improprio ad uso abitativo dei locali interrati, l'eventuale futuro acquirente dovrà ripristinarne l'uso a cantina indicato nella C.E N. C149-1997-0 del 18.07.1997.

Riguardo inoltre la mancata presentazione di richiesta del Certificato di Agibilità dovrà essere presentata **Segnalazione Certificata di Agibilità** a firma di tecnico abilitato, completa di tutti i documenti richiesti dalla normativa attualmente in vigore tra cui: Attestazione di asseverazione delle condizioni di sicurezza; documentazione relativa al collaudo statico opere strutturali; documentazione relativa al rispetto delle norme sulle barriere architettoniche; documentazione catastale aggiornata; documentazione relativa alla sicurezza degli impianti quali certificazioni di conformità e collaudo aggiornati; documentazione relativa all'isolamento termico e certificazione APE; documentazione relativa al rispetto delle norme prevenzione incendi (d.P.R. 1/8/2011

n° 151); documentazione relativa all'anagrafe delle unità immobiliari; documentazione relativa agli allacciamenti impiantistici; documentazione relativa al rispetto delle norme in materia di inquinamento acustico; il costo per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di tecnico abilitato si stima in un minimo di **Euro 5.000,00** (il costo può variare in funzione delle certificazioni e della documentazione tecnica esistente – oltre a quanto già reperito dal sottoscritto – o che dovrà essere prodotta/redatta ex novo dal tecnico incaricato), a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari ad **Euro 464,00** (importo minimo) fatte salve diverse eventuali future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Inoltre, essendo la Segnalazione Certificata di Agibilità relativa all'intero fabbricato, comprensivo pertanto dei Subb. 702 e 703 (Lotti 2 e 3), l'importo stimato per la medesima, pari ad Euro 5.464,00, verrà di seguito ripartito tra i tre immobili secondo le quote: Lotti 1 e 2 = 45% ciascuno; Lotto 3 = 10%.

**Oneri Totali:** Euro 2.000,00 - opere edili  
Euro 2.000,00 - onorario tecnico abilitato per sanatoria  
Euro 1.000,00 - sanzione per sanatoria  
Euro 2.458,80 - 45% onorario tecnico abilitato + sanzione per agibilità  
**Euro 7.458,80 TOTALE**

### 6.3 Conformità catastale

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 10.07.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale relativa all'immobile presentata in data 20.12.2004. In particolare, al piano terra:

- non è presente alcuna porta o separazione (come sembrerebbe suggerire la linea tratteggiata indicata nella planimetria) posta a separazione del locale soggiorno/cucina e del vano di disimpegno;
- diversamente da quanto rappresentato in planimetria non risulta presente alcuna portafinestra per l'accesso al balcone dalla camera da letto, nella quale è invece presente solo una finestra (si rileva che il balcone risulta invece accessibile dal box auto (Lotto 3 della presente relazione di stima) per mezzo di porta in ferro.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione distributive interne e migliore identificazione come da nuova sanatoria

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 750,00

Oneri Totali: **Euro 750,00**

### 6.4 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con delibera n. 23 del 17.06.2013 - Avviso di approvazione definitiva del 21.08.2013 pubblicato sul BURL. n.34
Zona	Ambiti residenziali di recente formazione a bassa densità edilizia

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

### Descrizione LOTTO 1

**Appartamento posto al piano terra (1°f.t.) con annessa cantina al piano interrato (Sub.701)**

In Comune di Rho, nel fabbricato di Via Confalonieri n.18, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (1°f.t.) composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e servizi con annesso vano di cantina al piano interrato.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola primaria "Marconi" in Via S. Giorgio, scuola dell'infanzia "Meda" in Viale Filippo Meda; istituto professionale "Cannizzaro" in Via Raffaello Sanzio, scuola materna in Via S. Martino; supermercato "Carrefour" in Via Pietro Mascagni, farmacia in Largo Giuseppe Mazzin.

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale Ovest di Milano - 3 Km circa; Strada Statale SS33 - 450 metri circa; Bus linee 431 - 433 e 528 - 500 metri circa; Passante ferroviario - Rho - 900 metri circa.

### 7.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Gli immobili oggetto della presente procedura fanno parte di un unico fabbricato residenziale composto di 2 piani fuori terra oltre a piano sottotetto e piano seminterrato destinato a cantine con cortile interno comune pavimentato in pietra beola a spacco, dal quale è possibile accedere al box auto (Lotto 3 - Sub.703). L'accesso pedonale al cortile avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente mentre l'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con doppia anta a battente ed apertura manuale. Dal cortile è possibile raggiungere il piano primo del fabbricato per mezzo di scala esterna scoperta con rivestimento in granito e parapetto in ferro verniciato di colore grigio; un'ulteriore scala, posta sul fronte posteriore del fabbricato consente di accedere ai locali al piano interrato destinati a cantine.

Il piano sottotetto dell'edificio risulta accessibile esclusivamente dal piano primo, al quale è direttamente collegato per mezzo di scala a chiocciola con struttura metallica. L'accesso ai locali del piano terra avviene invece sia da Via Confalonieri per mezzo di portoncino in legno con anta singola a battente, sia dal cortile comune per mezzo di porta finestra posta sul fronte ovest del fabbricato.

Il fabbricato non è dotato di ascensore; è stato ristrutturato a seguito di rilascio di C.E. del 10.06.1991.

L'intero fabbricato è composto da n.4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 (2 + piano sottotetto) ed interrati n. 1.

Il cortile comune ha una superficie complessiva di circa mq. 81,00.  
Stato di manutenzione generale del fabbricato: buono.

### 7.3 DESCRIZIONE DEL LOTTO 1 – Appartamento e cantina (Sub.701)

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura è posta al piano terra del fabbricato residenziale e risulta accessibile sia da Via Confalonieri per mezzo di portoncino in legno di tipo blindato con anta singola a battente sia dal cortile comune per mezzo di porta finestra posta sul fronte ovest del fabbricato. Accedendo da Via Confalonieri, il vano d'ingresso consente di accedere al un locale disimpegno che distribuisce due camere da letto, un bagno e, a Nord, un locale soggiorno/cucina dal quale, per mezzo della portafinestra precedentemente menzionata si accede al cortile esterno di pertinenza dello stabile.

In merito alla descrizione dei locali posti al piano interrato si rimanda alla parte conclusiva del presente paragrafo.

L'appartamento ha superficie complessiva lorda di **mq 207**.

E' posto ai piani terra (1°f.t.) ed ha un'altezza utile interna di circa mt. 2.70.

Stato di manutenzione generale: buono.

L'appartamento presenta doppia esposizione (affacci a Est ed Ovest).

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

##### Caratteristiche strutturali:

Balconi	L'edificio presenta un unico balcone continuo posto sul fronte Ovest a sbalzo in c.a. con parapetto in ferro verniciato di colore grigio.
Copertura	L'edificio presenta copertura a falde con manto in tegole. Condizioni: non verificate
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: miste.; condizioni: buone

##### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello ped.	L'accesso pedonale al cortile avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente ed apertura manuale. Condizioni: buone
Cancello carraio	L'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con doppia anta a battente ed apertura manuale. Condizioni: buone
Infissi esterni	L'immobile presenta serramenti in legno con vetrocamera e persiane in legno con ante a battente. Condizioni: buone
Infissi interni	L'immobile presenta porte interne in legno con anta singola a battente. Condizioni: buone
Pareti esterne	Le facciate del fabbricato presentano rivestimento in intonaco plastico di colora terra di Siena bruciata. Condizioni: buone
Pavim. esterna	Il cortile presenta pavimentazione in lastre di beola a spacco. Condizioni: buone

Pavim. interna	L'unità immobiliare presenta pavimentazione come di seguito descritte: - ingresso in lastre di granito; - soggiorno/cucina, disimpegno e camere in piastrelle di ceramica cm. 30x30 di colore bianco con posa diagonale; - bagno in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore verde.
Porta di ingresso	L'accesso ai locali del piano terra avviene sia da Via Confalonieri per mezzo di portoncino blindato con pannelli di rivestimento in legno con anta singola a battente sia dal cortile comune per mezzo di porta finestra posta sul fronte ovest del fabbricato. Condizioni: buone
Rivestimento	Le pareti del locale bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore chiaro con fascia decorativa fino ad h. pari a circa 2,20 mt., le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo e vasca in ceramica bianca. Condizioni: buone
Rivestimento	La parete retropensili presenta rivestimento in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore chiaro (alcune decorate) fino ad h. pari a circa 1,60 mt., le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Condizioni: buone
Rivestimento	Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle del bagno e della zona cottura risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Condizioni: buone
Scale	Il vano scala che dal cortile comune consente di raggiungere il piano interrato presenta rivestimento in granito. Condizioni: buone

**Impianti:**

Citofonico	Lo stabile presenta impianto citofonico audio in merito al quale non è stato rilevato alcun certificato di conformità. Condizioni: buone
Termico	L'unità immobiliare presenta impianto termico autonomo con caldaia murale di Tipo C installata nel locale soggiorno/cucina destinata anche alla produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria); la diffusione del calore all'interno dell'appartamento avviene per mezzo di radiatori in ghisa verniciati di colore bianco. Condizioni: buone

In merito ai locali posti al piano interrato, indicati nella planimetria catastale come "cantina", si rileva che gli stessi risultavano, alla data del sopralluogo effettuato il 10.07.2018 impropriamente destinati ad uso abitativo. La porzione immobiliare con accesso (lato Est) per mezzo di porta in ferro verniciato ed anta singola a battente, si compone di un vano di disimpegno che distribuisce, verso Nord, un locale soggiorno con cucina e bagno e verso Sud una camera con lavatoio a vista. L'intera porzione immobiliare presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica cm 30x30 di colore chiaro e pareti tinteggiate di colore bianco. Il bagno presenta pareti rivestite in piastrelle di

ceramica cm 20x25 di colore chiaro fino ad h. pari a circa 2,00 mt., le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo e piatto doccia in ceramica bianca. Il locale cucina presenta parete retrospensili rivestita in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore chiaro fino ad h. pari a circa 1,40 mt., le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Si rileva presenza di finestre in ferro verniciato di colore bianco con vetro satinato; le porte interne sono in legno con anta singola a battente, alcune verniciate di colore bianco). E' presente impianto termico autonomo con caldaia murale di Tipo C installata nel vano d'ingresso, destinata anche alla produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria); la diffusione del calore all'interno dell'appartamento avviene per mezzo di radiatori in ghisa.

La porzione immobiliare con accesso (lato Ovest) per mezzo di porta in ferro verniciato di colore bianco ed anta singola a battente si compone di un unico locale destinato a cantina con pavimentazione in battuto di cls e pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco. Si rileva presenza di caldaia murale installata all'interno del locale medesimo.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza – LOTTO 1

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie reale/potenziale</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie equivalente</b>
Abitazione piano T	sup lorda di pavimento	Mq. 93,33	1,00	Mq. 93,33
Balcone	sup lorda di pavimento	Mq. 2,19	0.30	Mq. .0,65
Cantine P.S1	sup lorda di pavimento	Mq. 111,48	0,25	Mq. 27,87
		<b>Mq. 207,00</b>		<b>Mq. 121,85</b>

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Nella valutazione è ricompreso il valore del cortile in quanto parte comune dei tre lotti.

Sulla scorta di quanto precede, il sottoscritto per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto è affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

## 9.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Ufficio tecnico del Comune di Rho.

## 9.3 Parametri estimativi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Borsa Immobiliare Camera di commercio Milano/Lodi) – 1° semestre 2018;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017.

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

**(Borsa immobiliare camera di commercio) Rho - Zona: Centro**

**Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (€/mq)**

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 1.950,00

VALORE DI LOCAZIONE (unico valore rilevato)

**Appartamenti residenziali di tipologia media di 70 mq circa non arredati(€/mq).**

prezzo min. 65,00 / prezzo max. 100,00

**(OMI) RHO – Fascia /zona: Centrale/CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA**

Codice zona: B1 - Microzona catastale n. 0

**Abitazioni di tipo civile** - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 2.050,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 6,1 / prezzo max. 6,7

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto, come descritta, non comodamente divisibile, valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria. Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

#### 9.4 Valutazione LOTTO 1

Appartamento posto al piano terra (1°f.t.) con annessa cantina al piano interrato oltre a porzione cortilizia pertinenziale (Sub.701)

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano T	Mq. 93,33	€ 1.800,00	€ 167.994,00
Balcone	Mq. .0,65	€ 1.800,00	€ 1.170,00
Cantine P.S1	Mq. 27,87	€ 1.800,00	€ 50.166,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 219.330,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%	€ 10.966,50
Valore corpo	€ 230.296,50
Valore complessivo intero	€ 230.296,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 230.296,50

#### Riepilogo LOTTO 1:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al P.T. con cantina al piano interrato (Sub.701)	Abitazioni in villini [A7]	Mq. 207	€ 230.296,50	€ 230.296,50

**9.5 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.5% ): Euro 11.514,82

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita  
Euro 00,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (tenuto conto dei costi di presentazione di pratica edilizia)  
Euro 7.458,80

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 750,00

**9.6 Prezzo base d'asta del LOTTO 1**

Valore intero medio ponderale del LOTTO 1: Euro 230.296,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Euro 210.572,88**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": Euro 157.926,66**

\* \* \* \* \*

## BENI IN RHO VIA CONFALONIERI N. 18

### LOTTO 2

Appartamento disposto su due livelli posto ai piani primo e secondo (2° e 3°f.t.) (Sub.702)

### 10 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 10.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Rho, nel fabbricato di Via Confalonieri n.18, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo e secondo composto da zona giorno, 3 camere e bagno al piano primo e soggiorno/cucina, due locali e un bagno al piano secondo.

#### 10.2 Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/2 di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, Cod. Fisc. OMISSIS – Piena Proprietà;

Proprietà per 1/2 di OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, Cod. Fisc. OMISSIS – Piena Proprietà.

#### Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto presso il Comune di Rho ed acquisito in data 10.07.2018, è stato appurato che i Sig.ri OMISSIS (debitori eseguiti) risultano residenti in Comune di Rho, OMISSIS e che la famiglia anagrafica è composta dagli stessi debitori e da OMISSIS nato a Rho il OMISSIS e OMISSIS nato a Rho il OMISSIS.

Dall'estratto dell'atto di matrimonio richiesto presso il Comune di Inzago ed acquisito in data 10.07.2018 risulta che i Sig.ri OMISSIS (debitori eseguiti) hanno contratto matrimonio in Comune di Rho in data OMISSIS.

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

**(ALL. 1 - Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia, ALL. 2 - Estratto dell'atto di matrimonio, ALL. 3 - Ispezione ipotecaria sull'immobile (Sub.701))**

#### 10.3 Identificato al catasto Fabbricati

#### Intestazione:

**OMISSIS** nato a OMISSIS il OMISSIS, Cod. Fisc. OMISSIS, **piena proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

**OMISSIS** nata a OMISSIS il OMISSIS, Cod. Fisc. OMISSIS, **piena proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

Dati identificativi: **Foglio 24, particella 351, subalterno 702, indirizzo VIA FEDERICO CONFALONIERI n. 18 piano: 1-2, comune Rho, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale Totale: 154 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte: 154 m<sup>2</sup>- rendita Euro 668.81**

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2005 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2005 protocollo n. MI0848119 in atti dal 20/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 135622.1/2005);

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2004 derivante da: VARIAZIONE del 20/12/2004 protocollo n. MI0856958 in atti dal 20/12/2004 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.103647.1/2004)

#### 10.4 Confini

cortile comune, Via Confalonieri, mapp. 353-352, box auto Sub.703.

**(ALL. 16 - Visura storica per subalterno (Sub.702); ALL. 17- Planimetria catastale (Sub.702), ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa)**

---

### 10. DETENZIONE DEL BENE

---

#### 11.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 10.07.2018 l'immobile e il box auto sono stati resi accessibili dal debitore esecutato stesso Sig. OMISSIS e dal figlio i quali risultano entrambi residenti altrove, come da certificato di residenza richiesto presso il Comune di Rho ed acquisito in data 10.07.2018.

#### 11.2 Esistenza contratti di locazione

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 4, si è appurato che i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, relativamente agli immobili in oggetto, risultavano essere danti causa in contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Rho. Da informazioni assunte presso i competenti uffici tali contratti non risultano ad oggi ancora in essere.

**(ALL. 7 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI4 e RHO)**

---

### 12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

---

#### 12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

13.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

13.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

13.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

13.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

#### 12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

##### 13.2.1 Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS OMISSIS** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Trib. di Milano in data 17.03.2014 rep. nn. 3890 - **iscritta a Milano 2 in data 11.04.2014 ai nn. 32181/5005.**  
Importo ipoteca: Euro 68.000,00

Importo capitale: Euro 48.629,20

**N. B.:** Si rileva che l'ipoteca giudiziale di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva per la sola quota di 1/2 di proprietà del Sig. OMISSIS.

#### 12.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**

Derivante da: atto giudiziario del 5.07.2017 n. 27548

**Trascritto a Milano 2 in data 26.07.2017 ai nn. 94245/60636.**

**N. B.:** Si rileva che il pignoramento di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

- Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS OMISSIS**

Derivante da: atto giudiziario del 16.03.2015 n. 9682

**Trascritto a Milano 2 in data 8.04.2015 ai nn. 31231/20896.**

**N. B.:** Si rileva che il pignoramento di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva per la sola quota di 1/2 di proprietà del Sig. OMISSIS.

La trascrizione risulta cancellata con annotazione nn. 103496/16769 del 30.07.2018

- Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS OMISSIS**

Derivante da: atto giudiziario del 16.03.2015 n. 9682

**Trascritto a Milano 2 in data 23.06.2016 ai nn. 71960/45477.**

**N. B.:** Si rileva che il pignoramento di cui sopra risulta trascritto come rettifica del pignoramento al punto precedente (trascr. dell'8.04.2015 nn. 31231/20896) in quanto era erroneamente indicata la quota di 1/2 invece che della quota intera di 1/1.

La trascrizione risulta cancellata con annotazione nn. 106283/17052 del 2.08.2018.

#### 12.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: da verifiche effettuate dalla scrivente null'altro da segnalare, salvo le sopra indicate annotazioni nn. 103496/16769 del 30.07.2018 e nn. 106283/17052 del 2.08.2018.

#### 12.3 Misure Penali: Nessuna.

---

## 13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

---

### 13.1 Spese di gestione dell'immobile

Non è presente alcun amministratore per lo stabile di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura.

### 13.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

### 13.3 Attestazione Prestazione Energetica

Attestato di prestazione energetica NON PRESENTE.

**N.B.:** Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'III.mo Giudice nel merito.

### 13.4 Certificazioni di conformità degli impianti:

Nel corso della visura atti effettuata dallo scrivente in data 10.07.2018 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rho si sono rilevati:

- Certificato di conformità per l'allacciamento di 2 cucine e piano cottura della mansarda e del piano terra del 20.01.1995;
- Dichiarazione di conformità degli impianti di riscaldamento, adduzione gas ed idrico-sanitario del 16.13.1993;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

**(ALL. 8 - Certificati di conformità degli impianti)**

---

## 14 PROVENIENZA

---

### 14.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Proprietari attuali: OMISSIS** - proprietà per la quota di 1/2, **OMISSIS** - proprietà per la quota di 1/2 **dal 21.04.1983 ed attuali proprietari.**

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott.ssa OMISSIS in data 21.04.1983 rep nn. 9379 – registrato a Rho il 3.05.1983 n. 2022 Vol. 151 - **trascritta a Milano 2 in data 12.05.1983 ai nn. 28255/22827.**

**(ALL. 9 - Atto di provenienza)**

**Proprietari precedenti: OMISSIS** - proprietà per la quota di 1/1, **dal 14.07.1941 al 12.05.1983.**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. OMISSIS in data 14.07.1941 rep nn. 24506/3558 – registrato a Rho il 10.08.1941 n. 35 Vol. 50 - **trascritto a Milano 2 in data 18.08.1941 ai nn. 12126/9647.**

## 15 PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE

---

### 15.1 PRATICHE EDILIZIE

- **Concessione edilizia N. C285/1990-0 del 10.06.1991**

Intestazione: Sig. OMISSIS.

La Concessione edilizia veniva rilasciata a seguito di domanda presentata in data 16.11.1990 – Prot. 31765 relativamente alla ristrutturazione completa del fabbricato, comprendente il rifacimento di tutti i solai, compreso quello di copertura; diversa distribuzione interna dei locali; nuovi serramenti. Rivestimenti, pavimenti; realizzazione di box in sostituzione del deposito esistente.

**(ALL. 10 - Concessione edilizia N. C285/1990-0 del 10.06.1991 + Tavole allegate)**

- **Concessione edilizia in variante N. C285/1990-1 del 25.05.1994**

Intestazione: Sig. OMISSIS.

La Concessione edilizia veniva rilasciata a seguito di domanda presentata in data 30.10.1993 – Prot. 38027 relativamente ad opere in variante a quelle già autorizzate con la C.E. N.285/90.

**(ALL. 11 - Concessione edilizia in variante N. C285/1990-1 del 25.05.1994 + Tavole allegate)**

A seguito di verbale relativo a sopralluogo effettuato in data 24.09.1996 - Prot. 50563 volto ad accertare la conformità delle opere eseguite; in data 8.10.1996 il Comune di Rho – Settore edilizia privata inoltrava al Sig. OMISSIS “ingiunzione di demolizione e ripristino stato dei luoghi per opere eseguite in difformità alla C.E. n° 285/90 e successiva Variante, in Via Confalonieri 18” notificata in data 22.10.1996 – Prot.55972.

Al fine di sanare le contestate irregolarità, all’ingiunzione di demolizione seguivano:

- **DIA N. D721/1996-0 del 22.11.1996 - Prot. 62684**

Intestazione: Sig. OMISSIS.

La DIA veniva presentata per opere in variante in sanatoria rispetto alla C.E. N° 285/90 ed a parziale sistemazione delle difformità riscontrate nell’ingiunzione dell’ 8.10.96 prot. 55972 che consistono in:

- chiusura della finestra del sottotetto prevista sul timpano nord dell’edificio e sua sostituzione con lucernario in falda;
- spostamento di tavolato a piano interrato, collocato a mt. 2,80 dal ripostiglio anziché mt. 2,20.

- **Comunicazione opere di ripristino del 22.11.1996 - Prot. 62683**

Con la comunicazione di cui sopra inoltrata al Settore Edilizia Privata del Comune di Rho, il Sig. OMISSIS comunicava che avrebbe ripristinato lo stato dei luoghi in conformità con quanto autorizzato con la C.E. 285/90 e successiva variante entro il termine di 90gg dalla notifica dell'ingiunzione di demolizione-

I lavori da eseguirsi prevedevano:

al piano sottotetto

- realizzazione di tavolati di altezza pari a mt. 2.00, posti a divisorio del sottotetto, posti a mt. 0.80/1.00 dall'imposta del tetto;
- nuova piastrellatura del servizio igienico da realizzarsi sulla nuova muratura delimitazione;
- realizzazione di controsoffittatura nella parte alta del tetto a quota 2,80 mt.;
- posa in opera dei lucernari e rimozione delle tegole esterne;

al piano cantinato

- ripristino della destinazione d'uso a ripostiglio del locale modificato in wc, con rimozione degli scarichi, dei sanitari e dei rivestimenti.

Sulla comunicazione si specifica altresì che, in merito alla finestra chiusa al piano sottotetto, essa sarebbe stata compensata con l'apertura di un ulteriore lucernario sulla falda di copertura, mentre il tavolato a al piano cantinato avrebbe mantenuto la stessa posizione.

• **Autorizzazione in sanatoria Del 19.06.1997 - P.E. 721/le/1996**

Intestazione: Sig. OMISSIS.

Con l'autorizzazione in sanatoria di cui sopra si autorizzava l'esecuzione delle opere descritte nella DIA N. D721/1996-0 del 22.11.1996 - Prot. 62684.

All'autorizzazione in sanatoria risulta allegata richiesta del 10.04.1997 – Prot. 17895 inoltrata del Sig. OMISSIS con la quale lo stesso chiedeva un riesame della pratica edilizia ed una diversa quantificazione della sanzione applicata *“in considerazione del tipo di abuso rilevato e delle motivazione che hanno determinato tali difformità. Infatti, le opere per le quali è stata verbalizzata la difformità, consistevano prevalentemente in interventi non eseguiti o da completare.”*

**(ALL. 12 - DIA N. D721/1996-0 del 22.11.1996 - Prot. 62684+ Tavole allegate;  
ALL. 13 - Comunicazione opere di ripristino del 22.11.1996 - Prot. 62683;  
ALL.14 - Autorizzazione in sanatoria Del 19.06.1997 - P.E. 721/le/1996)**

• **Concessione edilizia per recupero sottotetto ai sensi della L.R. n. 15/96 N. C149/1997-0 del 18.07.1997 – Prot. 36536**

Intestazione: Sig.ri OMISSIS e OMISSIS.

La Concessione edilizia veniva rilasciata per recupero di sottotetto.

Nelle tavole allegate alla C.E. vi è anche rappresentato un aggiornamento planimetrico/distributivo degli altri piani del fabbricato.

**(ALL. 15 - Concessione edilizia N. C149/1997-0 del 18.07.1997 – Prot. 36536 + Tavole allegate)**

**N.B.:** Lo scrivente rileva che nel corso della visura atti effettuata in data 10.07.2015 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rho, tra i fascicoli edilizi inerenti i beni oggetto della presente procedura, non si è riscontrata presenza di alcuna richiesta di agibilità/abitabilità.

## 15.2 Conformità edilizia

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 10.07.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nei disegni allegati alla C.E in variante N. C149-1997-0 del 18.07.1997. In particolare:

- al piano primo, la parete posta a separazione tra il vano d'ingresso e la camera (con doppi serramenti esposti a Est), diversamente da quanto rappresentato, non presenta alcuna rientranza ed inoltre la porta d'accesso alla medesima risulta posizionata in prossimità della scala a chiocciola con accesso dal vano d'ingresso;
- al piano secondo, il vano di disimpegno presenta dimensioni superiori rispetto a quelle indicate nel disegno, che distribuisce entrambe le camere ed il bagno; il medesimo vano disimpegno non risulta inoltre accessibile, come rappresentato, per mezzo di porta con accesso alla zona pranzo/cottura bensì da apertura priva di serramento realizzata nella porzione muraria rivolta verso Est; non risultano inoltre realizzate le contropareti interne poste a chiusura delle porzioni più basse delle falde del tetto; infine non risultano realizzati gli abbaini e le finestre sostituite da finestre a filo tetto tipo "Velux".

### Regolarizzabili mediante

Riguardo alle difformità distributive interne (mancata realizzazione al secondo piano delle contropareti a chiusura delle parti basse delle falde), si rende necessario eseguire la messa in pristino dell'unità immobiliare allo stato autorizzato nella C.E N. C149-1997-0 del 18.07.1997 (demolizione e costruzione tavolati interni e realizzazioni di contropareti) oltre alla presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato; il costo delle opere edili si stima in un importo pari ad **Euro 5.000,00** mentre il costo per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato si stima in un minimo di **Euro 3.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari ad **Euro 1.000,00** (importo minimo), fatte salve diverse eventuali future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune (che potrebbero richiedere anche la realizzazione degli abbaini non realizzati o l'integrazione delle superfici finestrate con la posa di ulteriori finestre tipo "Velux").

Riguardo inoltre la mancata presentazione di richiesta del Certificato di Agibilità dovrà essere presentata **Segnalazione Certificata di Agibilità** a firma di tecnico abilitato, completa di tutti i documenti richiesti dalla normativa attualmente in vigore tra cui: Attestazione di asseverazione delle condizioni di sicurezza; documentazione relativa al collaudo statico opere strutturali; documentazione relativa al rispetto delle norme sulle barriere architettoniche; documentazione catastale aggiornata; documentazione relativa alla sicurezza degli impianti quali certificazioni di conformità e collaudo aggiornati; documentazione relativa all'isolamento termico e certificazione APE;

documentazione relativa al rispetto delle norme prevenzione incendi (d.P.R. 1/8/2011 n° 151); documentazione relativa all'anagrafe delle unità immobiliari; documentazione relativa agli allacciamenti impiantistici; documentazione relativa al rispetto delle norme in materia di inquinamento acustico; il costo per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di tecnico abilitato si stima in un minimo di **Euro 5.000,00** (il costo può variare in funzione delle certificazioni e della documentazione tecnica esistente – oltre a quanto già reperito dal sottoscritto – o che dovrà essere prodotta/redatta ex novo dal tecnico incaricato) a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari ad **Euro 464,00** (importo minimo), fatte salve diverse eventuali future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Inoltre, essendo la Segnalazione Certificata di Agibilità, relativa all'intero fabbricato comprensivo pertanto dei Subb. 702 e 703 (Lotti 2 e 3), l'importo stimato per la medesima, pari ad Euro 5.464,00, verrà di seguito ripartito tra i tre immobili secondo le quote: Lotti 1 e 2 = 45% ciascuno; Lotto 3 = 10%.

**Oneri Totali:** Euro 5.000,00 - opere edili  
 Euro 3.500,00 - onorario tecnico abilitato per sanatoria  
 Euro 1.000,00 - sanzione per sanatoria  
 Euro 2.458,80 - 45% onorario tecnico abilitato + sanzione per agibilità  
**Euro 11.958,80 TOTALE**

### 15.3 Conformità catastale

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 10.07.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale relativa all'immobile presentata in data 20.12.2004. In particolare:

- al piano primo, la parete posta a separazione tra il vano d'ingresso e la camera (con doppi serramenti esposti a Est), diversamente da quanto rappresentato, non presenta alcuna rientranza ed inoltre la porta d'accesso alla medesima risulta posizionata in prossimità della scala a chiocciola con accesso dal vano d'ingresso;
- al piano secondo, il vano di disimpegno presenta dimensioni superiori rispetto a quelle riportate nel disegno, distribuendo entrambe le camere ed il bagno inoltre il medesimo vano disimpegno non risulta accessibile, come rappresentato, per mezzo di porta con accesso alla zona pranzo/cottura bensì da apertura priva di serramento realizzata nella porzione muraria rivolta verso Est.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione distributive interne e migliore identificazione come da nuova sanatoria.

Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 750,00

Oneri Totali: **Euro 750,00**

## 15.4 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con delibera n. 23 del 17.06.2013 - Avviso di approvazione definitiva del 21.08.2013 pubblicato sul BURL. n.34
Zona	Ambiti residenziali di recente formazione a bassa densità edilizia

## 16 DESCRIZIONE DEI BENI

### Descrizione LOTTO 2

**Appartamento disposto su due livelli posto ai piani primo e secondo (2° e 3°f.t.) (Sub.702)**

In Comune di Rho, nel fabbricato di Via Confalonieri n.18, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo e secondo composto da zona giorno, 3 camere e bagno al piano primo e soggiorno/cucina, due locali e un bagno al piano secondo.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola primaria "Marconi" in Via S. Giorgio, scuola dell'infanzia "Meda" in Viale Filippo Meda; istituto professionale "Cannizzaro" in Via Raffaello Sanzio, scuola materna in Via S. Martino; supermercato "Carrefour" in Via Pietro Mascagni, farmacia in Largo Giuseppe Mazzin.

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale Ovest di Milano - 3 Km circa; Strada Statale SS33 - 450 metri circa; Bus linee 431 - 433 e 528 - 500 metri circa; Passante ferroviario - Rho - 900 metri circa.

## 16.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Gli immobili oggetto della presente procedura fanno parte di un unico fabbricato residenziale composto di 2 piani fuori terra oltre a piano sottotetto e piano seminterrato destinato a cantine con cortile interno comune pavimentato in pietra beola a spacco, dal quale è possibile accedere al box auto (Lotto 3 - Sub.703). L'accesso pedonale al cortile avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente mentre l'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con doppia anta a battente ed apertura manuale. Dal cortile è possibile raggiungere il piano primo del fabbricato per mezzo di scala esterna scoperta con rivestimento in granito e parapetto in ferro verniciato di colore grigio; un'ulteriore scala, posta sul fronte posteriore del fabbricato consente di accedere ai locali al piano interrato destinati a cantine.

Il piano sottotetto dell'edificio risulta accessibile esclusivamente dal piano primo, al quale è direttamente collegato per mezzo di scala a chiocciola con struttura metallica. L'accesso ai locali del piano terra avviene invece sia da Via Confalonieri per mezzo di portoncino in legno con anta singola a battente sia dal cortile comune per mezzo di porta finestra posta sul fronte ovest del fabbricato.

Il fabbricato non è dotato di ascensore; è stato ristrutturato a seguito di rilascio di C.E. del 10.06.1991.

L'intero fabbricato è composto da n.4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 (2 + piano sottotetto) ed interrati n. 1.

Il cortile comune ha una superficie complessiva di circa mq. 81,00.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: buono.

### 16.3 DESCRIZIONE DEL LOTTO 2 - Appartamento (Sub.702)

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura è posta ai piani primo e secondo sottotetto del fabbricato e risulta accessibile da balcone posto al piano primo (raggiungibile dalla scala esterna con accesso dal cortile comune) per mezzo di portoncino blindato con pannelli di rivestimento in legno con anta singola a battente. Internamente, il piano primo si compone di un locale d'ingresso, tre camere (di cui una adibita a studio) ed un bagno. Nel vano d'ingresso è presente scala a chiocciola con struttura in ferro che consente di accedere al piano superiore composta da un vano soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno.

L'appartamento ha superficie complessiva lorda di **mq 179,79**.

E' posto ai piani primo e secondo (2°f.t. e sottotetto) ed ha un'altezza utile interna di circa mt. 2,70 (piano primo) e mt. 2,77 max (piano sottotetto).

Stato di manutenzione generale: buono.

L'appartamento presenta doppia esposizione (affacci a Est ed Ovest).

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	L'edificio presenta un unico balcone continuo posto sul fronte Ovest a sbalzo in c.a. con parapetto in ferro verniciato di colore grigio.
Copertura	L'edificio presenta copertura a falde con manto in tegole. Condizioni: non verificate
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: mista; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello ped.	L'accesso pedonale al cortile avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente ed apertura manuale. Condizioni: buone
---------------	---

Cancello carraio	L'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con doppia anta a battente ed apertura manuale. Condizioni: buone
Infissi esterni	L'immobile presenta al piano primo serramenti in legno con vetrocamera e persiane in legno con ante a battente. Al piano secondo sottotetto sono presenti, oltre a serramenti in legno con vetrocamera e persiane in legno con ante a battente, finestre di tipo velux in legno con vetrocamera. Condizioni: buone
Infissi interni	L'immobile presenta al piano primo porte interne in legno con anta singola a battente ad eccezione di quelle inserite lungo le pareti mobili che consentono l'accesso alla camera con affaccio verso Est e alla camera attualmente adibita a studio entrambe realizzate in alluminio con pannello in laminato di colore bianco ed anta singola a battente. Al piano secondo sottotetto sono presenti porte in legno lavorato con anta singola a battente. Condizioni: buone
Pareti esterne	Le facciate del fabbricato presentano rivestimento in intonaco plastico di colore terra di Siena bruciata. Condizioni: buone
Pavim. esterna	Il cortile presenta pavimentazione in lastre di beola a spacco. Condizioni: buone
Pavim. interna	L'unità immobiliare presenta pavimentazione come di seguito descritte: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ingresso, camere (di cui una adibita a studio) e disimpegno al piano primo in piastrelle di ceramica cm. 30x30 di colore chiaro con posa diagonale;</li> <li>- bagno al piano primo in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore verde con posa diagonale;</li> <li>- balcone al piano primo in piastrelle di gres da esterni di colore beige;</li> <li>- soggiorno/cucina, disimpegno, camere (indicate come stenditoi in planimetri catastale) al piano secondo sottotetto in piastrelle di ceramica cm. 30x30 di colore chiaro con posa diagonale;</li> <li>- bagno al piano secondo in piastrelle di ceramica cm. 30x30 di colore chiaro.</li> </ul>
Porta di ingresso	L'accesso ai locali del piano primo avviene da balcone (raggiungibile dalla scala esterna con accesso dal cortile comune) per mezzo di portoncino blindato con pannelli di rivestimento in legno con anta singola a battente. Condizioni: buone
Rivestimento	Le pareti del locale bagno al piano primo sono rivestite in piastrelle di ceramica cm 20x30 di colore chiaro con fascia decorativa fino ad h. pari a circa 2,20 mt., le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinte di colore chiaro. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo e vasca in ceramica bianca. Condizioni: buone

Rivestimento	Le pareti del locale bagno al piano secondo sono rivestite in piastrelle di ceramica cm 30x30 di colore chiaro fino ad h. pari a circa 2,10 mt., le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore chiaro. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo e box doccia in ceramica bianca. Condizioni: buone
Rivestimento	La parete retrospensili dell'angolo cottura al piano secondo presenta rivestimento in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore grigio fino ad h. pari a circa 2,10 mt., le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Condizioni: buone
Rivestimento	Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle dei bagni e della zona cottura risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Condizioni: buone
Scale	La scala di collegamento tra il piano primo e il secondo sottotetto è di tipo a chiocciola con struttura in ferro verniciato di colore rosso. Condizioni: buone

**Impianti:**

Citofonico	Lo stabile presenta impianto citofonico audio in merito al quale non è stato rilevato alcun certificato di conformità. Condizioni: buone
Termico	L'unità immobiliare presenta impianto termico autonomo con caldaia murale di Tipo C installata nel locale soggiorno/cucina al piano secondo destinata anche alla produzione di ACS (Acqua Calda Sanitaria); la diffusione del calore all'interno dell'appartamento avviene per mezzo di radiatori in ghisa verniciati di colore bianco. Condizioni: buone

---

## 17 CONSISTENZA

---

**17.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza – LOTTO 2**

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie reale/potenziale</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie equivalente</b>
Abitazione piani 1° - 2°	sup lorda di pavimento	Mq. 165,21	1,00	Mq. 165,21
Balcone P.1 + scala esterna	sup lorda di pavimento	Mq. 14,58	0,30	Mq. 4,37
		<b>Mq. 179,79</b>		<b>Mq. 169,58</b>

## 18 STIMA

### 18.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Nella valutazione è ricompreso il valore del cortile in quanto parte comune dei tre lotti.

Sulla scorta di quanto precede, il sottoscritto per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

### 18.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Ufficio tecnico del Comune di Rho.

### 18.3 Parametri estimativi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Borsa Immobiliare Camera di commercio Milano/Lodi) – 1° semestre 2018;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017.

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

**(Borsa immobiliare camera di commercio) Rho - Zona: Centro**

**Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (€/mq)**

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 1.950,00

VALORE DI LOCAZIONE (unico valore rilevato)

**Appartamenti residenziali di tipologia media di 70 mq circa non arredati(€/mq).**

prezzo min. 65,00 / prezzo max. 100,00

**(OMI) RHO – Fascia /zona: Centrale/CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA**

Codice zona: B1 - Microzona catastale n. 0

**Abitazioni di tipo civile** - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 2.050,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 6,1 / prezzo max. 6,7

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto, come descritta, non divisibile, valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria. Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

#### 18.4 Valutazione LOTTO 2

Appartamento disposto su due livelli posto ai piani primo e secondo (2° e 3°f.t.) (Sub.702)

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piani 1° - 2°	Mq. 165,21	€ 1.700,00	€ 280.857,00
Balcone P.1 e scala esterna	Mq. 4,37	€ 1.700,00	€ 7.429,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 288.286,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%			€ 14.414,30
Valore corpo			€ 302.700,30
Valore complessivo intero			€ 302.700,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 302.700,30

**Riepilogo LOTTO 2:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento piano 1° e 2° (Sub.702)	Abitazioni in villini [A7]	<b>Mq. 179.79</b>	<b>€ 302.700,30</b>	<b>€ 302.700,30</b>

**18.5 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.5% ): Euro 15.135,01

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita Euro 00,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (tenuto conto dei costi di presentazione di pratica edilizia) Euro 11.958,80

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 750,00

**18.6 Prezzo base d'asta del LOTTO 2**

Valore intero medio ponderale del LOTTO 2: Euro 302.700,30

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Euro 274.856,49**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": Euro 206.142,36**

\* \* \* \* \*

<b>BENI IN RHO</b> <b>VIA CONFALONIERI N. 18</b>
---

**LOTTO 3**

Box auto posto al piano terra (Sub.703)

---

**19 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

---

**19.1 Descrizione giuridica del bene**

In Comune di Rho, nel fabbricato di Via Confalonieri n.18, box auto posto al piano terra (1°f.t.).

**19.2 Quota e tipologia del diritto**

Proprietà per 1/2 di OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS, Cod. Fisc. OMISSIS – Piena Proprietà;

Proprietà per 1/2 di OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, Cod. Fisc. OMISSIS – Piena Proprietà.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesto presso il Comune di Rho ed acquisito in data 10.07.2018, è stato appurato che i Sig.ri OMISSIS (debitori esecutati) risultano residenti in Comune di Rho, OMISSIS e che la famiglia anagrafica è composta dagli stessi debitori e da OMISSIS nato a Rho il OMISSIS e OMISSIS nato a Rho il OMISSIS.

Dall'estratto dell'atto di matrimonio richiesto presso il Comune di Inzago ed acquisito in data 10.07.2018 risulta che i Sig.ri OMISSIS (debitori esecutati) hanno contratto matrimonio in Comune di Rho in data OMISSIS.

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

**(ALL. 1 - Certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia, ALL. 2 - Estratto dell'atto di matrimonio, ALL. 3 - Ispezione ipotecaria sull'immobile (Sub.701)**

**19.3 Identificato al catasto Fabbricati**Intestazione:

**OMISSIS** nato a OMISSIS il OMISSIS, Cod. Fisc. OMISSIS, **piena proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

**OMISSIS** nata a OMISSIS il OMISSIS, Cod. Fisc. OMISSIS, **piena proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

Dati identificativi: **Foglio 24, particella 351, subalterno 703, indirizzo VIA FEDERICO CONFALONIERI n. 18 piano: T, comune Rho, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale Totale: 15 m<sup>2</sup> - rendita Euro 54.54**

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2005 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2005 protocollo n. MI0848119 in atti dal 20/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 135622.1/2005);

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/12/2004 derivante da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/12/2004 protocollo n. MI0857037 in atti dal 20/12/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 9327.1/2004)

#### 19.4 Confini

cortile comune, appartamento Sub.701, mapp. 353-352, mapp.342.

**(ALL. 18 - Visura storica per subalterno (Sub.703); ALL. 19 - Planimetria catastale (Sub.703), ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa)**

---

## 20 DETENZIONE DEL BENE

### 20.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 10.07.2018 gli immobili sono stati resi accessibili dal debitore esecutato stesso Sig. OMISSIS e dal figlio i quali risultano entrambi residenti altrove, come da certificato di residenza richiesto presso il Comune di Rho ed acquisito in data 10.07.2018.

### 20.2 Esistenza contratti di locazione

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 4, si è appurato che i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, relativamente agli immobili in oggetto, risultavano essere danti causa in contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Rho.

Da informazioni assunte presso i competenti uffici tali contratti non risultano ad oggi ancora in essere.

**(ALL. 7 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI4 e RHO)**

---

## 21 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 21.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

21.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

21.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

21.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

21.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

### 21.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

#### 13.2.1 Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS OMISSIS** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Trib. di Milano in data 17.03.2014 rep. nn. 3890 - **iscritta a Milano 2 in data 11.04.2014 ai nn. 32181/5005.**  
Importo ipoteca: Euro 68.000,00

Importo capitale: Euro 48.629,20

**N. B.:** Si rileva che l'ipoteca giudiziale di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva per la sola quota di 1/2 di proprietà del Sig. OMISSIS.

#### 12.2.2 Pignoramenti

- Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**

Derivante da: atto giudiziario del 5.07.2017 n. 27548

**Trascritto a Milano 2 in data 26.07.2017 ai nn. 94245/60636.**

**N. B.:** Si rileva che il pignoramento di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva.

- Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS OMISSIS**

Derivante da: atto giudiziario del 16.03.2015 n. 9682

**Trascritto a Milano 2 in data 8.04.2015 ai nn. 31231/20896.**

**N. B.:** Si rileva che il pignoramento di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva per la sola quota di 1/2 di proprietà del Sig. OMISSIS.

La trascrizione risulta cancellata con annotazione nn. 103496/16769 del 30.07.2018.

- Pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS OMISSIS**

Derivante da: atto giudiziario del 16.03.2015 n. 9682

**Trascritto a Milano 2 in data 23.06.2016 ai nn. 71960/45477.**

**N. B.:** Si rileva che il pignoramento di cui sopra risulta trascritto come rettifica del pignoramento al punto precedente (trascr. dell' 8.04.2015 nn. 31231/20896) in quanto era erroneamente indicata la quota di 1/2 invece che della quota intera di 1/1.

La trascrizione risulta cancellata con annotazione nn. 106283/17052 del 2.08.2018.

#### 12.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: da verifiche effettuate dalla scrivente null'altro da segnalare, salvo le sopra indicate annotazioni nn. 103496/16769 del 30.07.2018 e nn. 106283/17052 del 2.08.2018.

#### 12.3 Misure Penali: Nessuna.

---

## 22 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

---

**22.1 Spese di gestione dell'immobile**

Non è presente alcun amministratore per lo stabile di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura.

**22.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.****22.3 Attestazione Prestazione Energetica**

Attestato di prestazione energetica NON PRESENTE.

**N.B.:** Per la categoria catastale cui appartiene l'immobile in oggetto non risulta necessaria redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

**22.4 Certificazioni di conformità degli impianti:**

Nel corso della visura atti effettuata dallo scrivente in data 10.07.2018 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rho si sono rilevati:

- Certificato di conformità per l'allacciamento di 2 cucine e piano cottura della mansarda e del piano terra del 20.01.1995;
- Dichiarazione di conformità degli impianti di riscaldamento, adduzione gas ed idrico-sanitario del 16.13.1993;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

**(ALL. 8 - Certificati di conformità degli impianti)**

---

## 23 PROVENIENZA

---

**23.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Proprietari attuali: OMISSIS** - proprietà per la quota di 1/2, **OMISSIS** - proprietà per la quota di 1/2 **dal 21.04.1983 ed attuali proprietari.**

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott.ssa OMISSIS in data 21.04.1983 rep nn. 9379 – registrato a Rho il 3.05.1983 n. 2022 Vol. 151 - **trascritta a Milano 2 in data 12.05.1983 ai nn. 28255/22827.**

**(ALL. 9 - Atto di provenienza)**

**Proprietari precedenti: OMISSIS** - proprietà per la quota di 1/1, **dal 14.07.1941 al 12.05.1983.**

In forza di atto a rogito Notaio Dott. OMISSIS in data 14.07.1941 rep nn. 24506/3558 – registrato a Rho il 10.08.1941 n. 35 Vol. 50 - **trascritto a Milano 2 in data 18.08.1941 ai nn. 12126/9647.**

---

## 24 PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE

---

**24.1 PRATICHE EDILIZIE**

- **Concessione edilizia N. C285/1990-0 del 10.06.1991**

Intestazione: Sig. OMISSIS.

La Concessione edilizia veniva rilasciata a seguito di domanda presentata in data 16.11.1990 – Prot. 31765 relativamente alla ristrutturazione completa del fabbricato, comprendente il rifacimento di tutti i solai, compreso quello di copertura; diversa distribuzione interna dei locali; nuovi serramenti. Rivestimenti, pavimenti; realizzazione di box in sostituzione del deposito esistente.

**(ALL. 10 - Concessione edilizia N. C285/1990-0 del 10.06.1991 + Tavole allegate)**

• **Concessione edilizia in variante N. C285/1990-1 del 25.05.1994**

Intestazione: Sig. OMISSIS.

La Concessione edilizia veniva rilasciata a seguito di domanda presentata in data 30.10.1993 – Prot. 38027 relativamente ad opere in variante a quelle già autorizzate con la C.E. N.285/90.

**(ALL. 11 - Concessione edilizia in variante N. C285/1990-1 del 25.05.1994 + Tavole allegate)**

A seguito di verbale relativo a sopralluogo effettuato in data 24.09.1996 - Prot. 50563 volto ad accertare la conformità delle opere eseguite; in data 8.10.1996 il Comune di Rho – Settore edilizia privata inoltrava al Sig. OMISSIS “ingiunzione di demolizione e ripristino stato dei luoghi per opere eseguite in difformità alla C.E. n° 285/90 e successiva Variante, in Via Confalonieri 18” notificata in data 22.10.1996 – Prot.55972.

Al fine di sanare le contestate irregolarità, all’ingiunzione di demolizione seguivano:

• **DIA N. D721/1996-0 del 22.11.1996 - Prot. 62684**

Intestazione: Sig. OMISSIS.

La DIA veniva presentata per opere in variante in sanatoria rispetto alla C.E. N° 285/90 ed a parziale sistemazione delle difformità riscontrate nell’ingiunzione dell’ 8.10.96 prot. 55972 che consistono in:

- chiusura della finestra del sottotetto prevista sul timpano nord dell’edificio e sua sostituzione con lucernario in falda;
- spostamento di tavolato a piano interrato, collocato a mt. 2,80 dal ripostiglio anziché mt. 2,20.

• **Comunicazione opere di ripristino del 22.11.1996 - Prot. 62683**

Con la comunicazione di cui sopra inoltrata al Settore Edilizia Privata del Comune di Rho, il Sig. OMISSIS comunicava che avrebbe ripristinato lo stato dei luoghi in conformità con quanto autorizzato con la C.E. 285/90 e successiva variante entro il termine di 90gg dalla notifica dell’ingiunzione di demolizione-

I lavori da eseguirsi prevedevano:

al piano sottotetto

- realizzazione di tavolati di altezza pari a mt. 2.00, posti a divisorio del sottotetto, posti a mt. 0.80/1.00 dall’imposta del tetto;
- nuova piastrellatura del servizio igienico da realizzarsi sulla nuova muratura delimitazione;

- realizzazione di controsoffittatura nella parte alta del tetto a quota 2,80 mt.;
  - posa in opera dei lucernari e rimozione delle tegole esterne;
- al piano cantinato
- ripristino della destinazione d'uso a ripostiglio del locale modificato in wc, con rimozione degli scarichi, dei sanitari e dei rivestimenti.

Sulla comunicazione si specifica altresì che, in merito alla finestra chiusa al piano sottotetto, essa sarebbe stata compensata con l'apertura di un ulteriore lucernario sulla falda di copertura, mentre il tavolato a al piano cantinato avrebbe mantenuto la stessa posizione.

- **Autorizzazione in sanatoria Del 19.06.1997 - P.E. 721/le/1996**

Intestazione: Sig. OMISSIS.

Con l'autorizzazione in sanatoria di cui sopra si autorizzava l'esecuzione delle opere descritte nella DIA N. D721/1996-0 del 22.11.1996 - Prot. 62684.

All'autorizzazione in sanatoria risulta allegata richiesta del 10.04.1997 – Prot. 17895 inoltrata del Sig. OMISSIS con la quale lo stesso chiedeva un riesame della pratica edilizia ed una diversa quantificazione della sanzione applicata *“in considerazione del tipo di abuso rilevato e delle motivazione che hanno determinato tali difformità. Infatti, le opere per le quali è stata verbalizzata la difformità, consistevano prevalentemente in interventi non eseguiti o da completare.”*

**(ALL. 12 - DIA N. D721/1996-0 del 22.11.1996 - Prot. 62684+ Tavole allegate;  
ALL. 13 - Comunicazione opere di ripristino del 22.11.1996 - Prot. 62683;  
ALL.14 - Autorizzazione in sanatoria Del 19.06.1997 - P.E. 721/le/1996)**

- **Concessione edilizia per recupero sottotetto ai sensi della L.R. n. 15/96 N. C149/1997-0 del 18.07.1997 – Prot. 36536**

Intestazione: Sig.ri OMISSIS e OMISSIS.

La Concessione edilizia veniva rilasciata per recupero di sottotetto.

Nelle tavole allegate alla C.E. vi è anche rappresentato un aggiornamento planimetrico/distributivo degli altri piani del fabbricato.

**(ALL. 15 - Concessione edilizia N. C149/1997-0 del 18.07.1997 – Prot. 36536 + Tavole allegate)**

**N.B.:** Lo scrivente rileva che nel corso della visura atti effettuata in data 10.07.2015 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rho, tra i fascicoli edilizi inerenti i beni oggetto della presente procedura, non si è riscontrata presenza di alcuna richiesta di agibilità/abitabilità.

## 24.2 Conformità edilizia

Per l'immobile in oggetto non si dichiara la conformità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 10.07.2018 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nei disegni allegati alla C.E in variante N. C149-1997-0

del 18.07.1997. In particolare non risulta rappresentata porzione dell'immobile (nicchia) realizzata in fondo al box stesso – lato Est.

Per una corretta rappresentazione dello stato attuale del box auto in oggetto si rimanda alla planimetria catastale dello stesso (VEDI ALL.19).

### **Regolarizzabili mediante**

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari ad **Euro 1.000,00** (importo minimo) fatte salve diverse eventuali future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Riguardo inoltre la mancata presentazione di richiesta del Certificato di Agibilità dovrà essere presentata **Segnalazione Certificata di Agibilità** a firma di tecnico abilitato, completa di tutti i documenti richiesti dalla normativa attualmente in vigore tra cui: Attestazione di asseverazione delle condizioni di sicurezza; documentazione relativa al collaudo statico opere strutturali; documentazione relativa al rispetto delle norme sulle barriere architettoniche; documentazione catastale aggiornata; documentazione relativa alla sicurezza degli impianti quali certificazioni di conformità e collaudo aggiornati; documentazione relativa all'isolamento termico e certificazione APE; documentazione relativa al rispetto delle norme prevenzione incendi (d.P.R. 1/8/2011 n° 151); documentazione relativa all'anagrafe delle unità immobiliari; documentazione relativa agli allacciamenti impiantistici; documentazione relativa al rispetto delle norme in materia di inquinamento acustico; il costo per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di tecnico abilitato si stima in un minimo di **Euro 5.000,00** (il costo può variare in funzione delle certificazioni e della documentazione tecnica esistente – oltre a quanto già reperito dal sottoscritto – o che dovrà essere prodotta/redatta ex novo dal tecnico incaricato) a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari ad **Euro 464,00** (importo minimo) fatte salve diverse eventuali future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Inoltre, essendo la Segnalazione Certificata di Agibilità, relativa all'intero fabbricato comprensivo pertanto dei Subb. 702 e 703 (Lotti 2 e 3), l'importo stimato per la medesima, pari ad Euro 5.464,00, verrà di seguito ripartito tra i tre immobili secondo le quote: Lotti 1 e 2 = 45% ciascuno; Lotto 3 = 10%.

**Oneri Totali:** Euro 1.500,00 - onorario tecnico abilitato per sanatoria  
 Euro 1.000,00 - sanzione per sanatoria  
Euro 546,40 - 10% onorario tecnico abilitato + sanzione per agibilità  
**Euro 3.046,40 TOTALE**

### **24.3 Conformità catastale**

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità catastale.

## 24.4 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con delibera n. 23 del 17.06.2013 - Avviso di approvazione definitiva del 21.08.2013 pubblicato sul BURL. n.34
Zona	Ambiti residenziali di recente formazione a bassa densità edilizia

## 25 DESCRIZIONE DEI BENI

### Descrizione LOTTO 3 Box auto posto al piano terra (Sub.703)

In Comune di Rho, nel fabbricato di Via Confalonieri n.18, box auto posto al piano terra (1°f.t.).

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola primaria "Marconi" in Via S. Giorgio, scuola dell'infanzia "Meda" in Viale Filippo Meda; istituto professionale "Cannizzaro" in Via Raffaello Sanzio, scuola materna in Via S. Martino; supermercato "Carrefour" in Via Pietro Mascagni, farmacia in Largo Giuseppe Mazzin.

**Principali collegamenti pubblici:** Tangenziale Ovest di Milano - 3 Km circa; Strada Statale SS33 - 450 metri circa; Bus linee 431 - 433 e 528 - 500 metri circa; Passante ferroviario - Rho - 900 metri circa.

## 25.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Gli immobili oggetto della presente procedura fanno parte di un unico fabbricato residenziale composto di 2 piani fuori terra oltre a piano sottotetto e piano seminterrato destinato a cantine con cortile interno comune pavimentato in pietra beola a spacco, dal quale è possibile accedere al box auto (Lotto 3 - Sub.703). L'accesso pedonale al cortile avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente mentre l'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con doppia anta a battente ed apertura manuale. Dal cortile è possibile raggiungere il piano primo del fabbricato per mezzo di scala esterna scoperta con rivestimento in granito e parapetto in ferro verniciato di colore grigio; un'ulteriore scala, posta sul fronte posteriore del fabbricato consente di accedere ai locali al piano interrato destinati a cantine.

Il piano sottotetto dell'edificio risulta accessibile esclusivamente dal piano primo, al quale è direttamente collegato per mezzo di scala a chiocciola con struttura metallica.

L'accesso ai locali del piano terra avviene invece sia da Via Confalonieri per mezzo di portoncino in legno con anta singola a battente sia dal cortile comune per mezzo di porta finestra posta sul fronte ovest del fabbricato.

Il fabbricato non è dotato di ascensore; è stato ristrutturato a seguito di rilascio di C.E. del 10.06.1991.

L'intero fabbricato è composto da n.4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 (2 + piano sottotetto) ed interrati n. 1.

Il cortile comune ha una superficie complessiva di circa mq. 81,00.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: buono.

### 25.3 DESCRIZIONE DEL LOTTO 3 – Box auto (Sub.703)

Il box auto oggetto della presente procedura è posto in copro di fabbricata indipendente accessibile dal cortile comune per mezzo di porta in acciaio zincato di tipo basculante con apertura manuale. Si rileva che all'interno del box è presente porta in ferro verniciata di colore grigio con anta singola battente che consente di accedere al balcone del P.T. (parte del Sub. 702 – Lotto 2 della presente relazione di stima).

Il box auto (Sub.2) ha superficie complessiva lorda di **mq 16,18**.

E' posto al piano terra in corpo di fabbrica isolato di un solo piano fuori terra ed ha un'altezza utile interna di circa mt. 2,09.

Stato di manutenzione generale: buono.

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	L'edificio presenta copertura a falde con manto in tegole. Condizioni: non verificate
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: mista.; condizioni: buone

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello ped.	L'accesso pedonale al cortile avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con anta singola a battente ed apertura manuale. Condizioni: buone
Cancello carraio	L'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro verniciato di colore grigio con doppia anta a battente ed apertura manuale. Condizioni: buone
Infissi interni	All'interno del box auto è presente porta in ferro verniciata di colore grigio con anta singola battente che consente di accedere al balcone del P.T. (parte del Sub. 702 – Lotto 2 della presente relazione di stima). Condizioni: buone
Pareti esterne	Le facciate del fabbricato presentano rivestimento in intonaco plastico di colora terra di siena bruciata. Condizioni: buone
Pavim. esterna	Il cortile presenta pavimentazione in lastre di beola a spacco.

	Condizioni: buone
Pavim. interna	Il box auto presenta pavimentazione in ceramica cm. 30x30 di colore marrone. Condizioni: buone
Porta di ingresso	L'accesso al box auto avviene per mezzo di porta in acciaio zincato di tipo basculante con apertura manuale. Condizioni: buone
Rivestimento	Le pareti del box risultano intonacate tinteggiate di colore bianco. Condizioni: buone

**Impianti:**

Elettrico	Il box presenta impianto elettrico (in merito alla conformità degli impianti si rimanda al relativo paragrafo della presente relazione di stima). Condizioni: buone
-----------	---

---

## 26 CONSISTENZA

---

**26.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza – LOTTO 3**

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

<i><b>Destinazione</b></i>	<i><b>Parametro</b></i>	<i><b>Superficie reale/potenziale</b></i>	<i><b>Coeff.</b></i>	<i><b>Superficie equivalente</b></i>
Box auto (Sub.703)	sup lorda di pavimento	Mq. 16.18	1,00	Mq. 16.18
		<b>Mq. 16.18</b>		<b>Mq. 16.18</b>

---

### 27 STIMA

---

**27.1 Criterio di stima**

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Sulla scorta di quanto precede, la sottoscritta per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

## 27.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Ufficio tecnico del Comune di Rho.

## 27.3 Parametri estimativi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Borsa Immobiliare Camera di commercio Milano/Lodi) – 1° semestre 2018;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017.

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

**(Borsa immobiliare camera di commercio) Rho - Zona: Centro**

### **Boxes (€)**

VALORE DI COMPRAVENDITA

prezzo min. 16.500,00 / prezzo max. 22.500,00

VALORE DI LOCAZIONE (unico valore rilevato)

**Appartamenti residenziali di tipologia media di 70 mq circa non arredati(€/mq).**

prezzo min. 65,00 / prezzo max. 100,00

**(OMI) RHO – Fascia /zona: Centrale/CIMITERO, BORSI, STAZIONE, VOLTA**

Codice zona: B1 - Microzona catastale n. 0

**Box** - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.300,00 / prezzo max. 1.450,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 5,6 / prezzo max. 6,7

Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto, come descritta, non divisibile, valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla

presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria.  
Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

#### 27.4 Valutazione LOTTO 3

Box auto posto al piano terra (Sub.703)

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box auto (sub. 703)	Mq. 16,18	€ 1.400,00	€ 22.652,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 22.652,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%	€ 1.132,60
Valore corpo	€ 23.784,60
Valore complessivo intero	€ 23.784,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 23.784,60

#### Riepilogo LOTTO 3:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box auto Sub.703	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	<b>Mq. 16,18</b>	<b>€ 23.784,60</b>	<b>€ 23.784,60</b>

#### 27.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.5% ): Euro 1.189,23

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita Euro 00,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (tenuto conto dei costi di presentazione di pratica edilizia) Euro 3.046,40

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Euro 00,00

**27.6 Prezzo base d'asta del LOTTO 3**

Valore intero medio ponderale del LOTTO 3: Euro € 23.784,60

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Euro 19.548,97**

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": Euro 14.661,72**

Il sottoscritto rende la presente in coscienza di aver fedelmente risposto al quesito posto dall'III.mo Giudice e rimane disponibile per ulteriori chiarimenti eventualmente occorrenti.

In fede

L'Esperto nominato  
**arch. Diego Emilio Fiore**

Milano, 21 settembre 2018

## **Allegati**

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

- ALL. 1 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia;
- ALL. 2 - Estratto dell'atto di matrimonio;
- ALL. 3 - Ispezione ipotecaria sull'immobile (Sub.701);
- ALL. 4 - Visura storica per subalterno (Sub.701);
- ALL. 5 - Planimetria catastale (Sub.701);
- ALL. 6 - Videomap/estratto di mappa;
- ALL. 7 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI4 e RHO);
- ALL. 8 - Certificati di conformità degli impianti;
- ALL. 9 - Atto di provenienza;
- ALL. 10 - Concessione edilizia N. C285-1990-0 del 10.06.1991 + Tavole allegate;
- ALL. 11 - Concessione edilizia in variante N. C285-1990-1 del 25.05.1994 + Tavole allegate;
- ALL. 12 - DIA N. D 721-1996-0 del 22.11.1996 - Prot. 62684 + Tavole allegate;
- ALL. 13 - Comunicazione opere di ripristino del 22.11.1996 - Prot. 62683;
- ALL. 14 - Autorizzazione in sanatoria Del 19.06.1997 - P.E. 721-le-1996;
- ALL. 15 - Concessione edilizia N. C149-1997-0 del 18.07.1997 – Prot. 36536 + Tavole allegate;
- ALL. 16 - Visura storica per subalterno (Sub.702);
- ALL. 17 - Planimetria catastale (Sub.702);
- ALL. 18 - Visura storica per subalterno (Sub.703);
- ALL. 19 - Planimetria catastale (Sub.703).

L'Esperto alla stima  
**Arch. Diego Emilio Fiore**