

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **2650/2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-04-2015 ore 10:30

Giudice delle esecuzioni: **Dot. SERGIO ROSSETTI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - SUB 703**

**Lotto 002 - SUB 704**

Esperto alla stima: **Arch. Francesca Bavestrelli**  
Codice fiscale: BVSFNC62C63F205O  
Partita IVA: 05131090960  
Studio in: Piazza Castello 4 - 20121 Milano  
Telefono: 02866130  
Fax: 02866130  
Email: f.bavestrelli@gmail.com  
Pec: bavestrelli.6129@oamilano.it



**Quota e tipologia del diritto**

1/1 .....- Piena proprietà

**Stato di possesso:**

occupato .....

**Lotto 001 sub 703**

foglio 21, particella 480, **subalterno 703**,  
indirizzo Piazza San Vittore 15, piano 1,

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **170.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **127.000,00**

**Lotto 002 sub 704**

foglio 21, particella 480, **subalterno 704**,  
indirizzo Piazza San Vittore 15, piano 2,

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **166.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **125.000,00**

**Indice degli argomenti trattati:**

**LOTTO 001 – SUB 703**

- Operazioni preliminari allo svolgimento dell'incarico.....pg.4**
- 1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita.....pg.4**  
Quota e tipologia del diritto  
Identificazione catastale  
Irregolarità  
regolarizzazione
- 2. Descrizione sommaria del bene.....pg.5**
- 3. Stato di possesso.....pg.5**
- 4. Vincoli e oneri giuridici.....pg.5**  
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a cura dell'acquirente  
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati
- 5. Altre informazioni per l'acquirente.....pg.5**  
Spese di gestione condominiale  
Certificazione energetica
- 6. Attuali e precedenti proprietari.....pg.8**
- 7. Pratiche edilizie.....pg.8**  
**Descrizione del bene.....pg.8**  
Quota e tipologia del diritto  
Condizioni generali dell'immobile  
Caratteristiche descrittive  
Accessori
- 8. Valutazione complessiva del bene.....pg.10**  
Criterio di stima  
Fonti di informazione  
Valutazione corpi  
Adeguamento e correzioni della stima

**LOTTO 002 sub 704**

- Operazioni preliminari allo svolgimento dell'incarico.....pg.12**
- 9. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita.....pg.12**





Beni in **Milano (Milano)**  
Località/Frazione **Rho**  
Piazza San Vittore 15

**Lotto: 001- SUB 703 – piano 1**

## OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### **Punto a) del verbale di giuramento:**

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

### **Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si

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

**Identificativo corpo: SUB 703.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano) CAP: 20017 frazione:  
Rho, Piazza San Vittore 15**

### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di .....I.- **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 21, particella 480, subalterno 703,  
scheda catastale MI0228004,  
indirizzo Piazza San Vittore 11, piano 1,  
sezione censuaria Rho, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie mq.90,  
rendita € 309,87



Derivante da: Variazione nel classamento del 23/11/2007 n.82207.1/2007 in atti del 23/11/2007 (protocollo n MI1019767) a seguito di presentazione di denuncia di variazione per frazionamento e fusione registrata all'Agenzia del territorio di Milano il 5 dicembre 2006 prot. n.Mi0750329 i mappali 351 sub 2-3-701-702-, 480 sub 700-4, 482 sub 700 e 5, sono stati soppressi originando il mapp. 351 sub 703-704-705 e il mapp 480 sub 703 e 704

Millesimi di proprietà di parti comuni:

il complesso in oggetto è composto da due fabbricati autonomi insistenti uno su mapp 351 foglio 21 e l'altro su mapp.480 foglio 21.

La proprietà degli enti comuni a norma di legge del fabbricato al mappale 480 è delle unità costituenti il fabbricato stesso ai subalterni 702-703-704 in ragione di un terzo indiviso ciascuna. Nella stessa porzione saranno sopportate le spese di manutenzione.

Confini:

Coerenze in corpo, come da schede planimetriche: proprietà al mappale 350, affaccio su cortile comune, proprietà al mappale 482, Piazza san Vittore. Accesso al complesso in oggetto si ha da Piazza san Vittore attraverso andito comune

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:** Sui documenti catastali l'indirizzo risulta essere Piazza san Vittore al civico 11, l'immobile invece è al civico 15, (come da atto di compravendita 2007)

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L' unità immobiliare è situata nella Piazza Principale del centro storico di Rho, zona a traffico limitato prevalentemente pedonale. In Piazza san Vittore sono situati la chiesa principale della cittadina e diversi servizi commerciali.

**Caratteristiche zona:** centrale esclusiva

**Area urbanistica:** residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi inesistenti.

**Importanti centri limitrofi:** Milano

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Termovalorizzatore Silla- Figino.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Villa Burba Cornaggia Medici Corso Europa, Rho.

**Principali collegamenti pubblici:** passante ferroviario S5-S6 - Novara Treviglio 800 metri, autobus di linea 431-433-528 trecento metri, tangenziale Ovest Milano A50/ A4 Torino Trieste 5 km

**Servizi offerti dalla zona:** presenza di tutti i servizi principali nelle vicinanze

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato....., in qualità di proprietario dell'immobile

L'immobile viene usato come ufficio

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*





Le spese di manutenzione sono a carico delle unità al mapp.480 subalterni 702-703 e 704 e al mapp 351 subalterni 703-704 e 705 in ragione di un sesto indiviso ciascuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

L'unità immobiliare **non** è facilmente accessibile in quanto è situata al primo piano e vi si accede tramite due rampe di scale in ferro.

Per renderlo accessibile sarebbe necessaria l'installazione di pedana mobile con un costo indicativo minimo di euro 6,000.

All'interno l'unità immobiliare è invece accessibile in tutte le sue parti

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

**SERVITU':**

A favore della unità immobiliare posta a piano terra distinta con il mapp. 480 subalterno 702 ed a carico del cortile al mapp.481 sub.701 , con atto in data 24 febbraio 2006 nn.84206/20357 di rep. Notaio Maria Alessandra Panbianco di Vimercate sono state costituite le seguenti servitù:

1) Servitù di passaggio e di sosta : detta servitù è concessa unicamente per le operazioni di carico e scarico con espresso divieto di permanenza e soste. L'area soggetta a servitù è quella strettamente necessaria alla manovra dell'automezzo. Pertanto l'unità al mapp. 480 sub.702 parteciperà alle spese di manutenzione del passo carraio, del cancello carraio e del cortile al mapp. 481 sub.701, in misura di un sesto indiviso. servitù trascritta presso Ufficio Territoriale di Milano 2 il 4 marzo 2006 ai nn.32693/16320

2) servitù di veduta, di apertura finestre e porta ingresso come previsto dalla DIA del 9 febbraio 2005 relativa alla ristrutturazione dell'unità al sub.702 del mapp.480. Servitù trascritta presso l'Ufficio territoriale Milano 2 il 4 marzo 2006 ai nn. 32694/16321.

3) servitù di mantenere la canna fumaria esistente in angolo di Nord-Ovest del cortile al mapp.481 sub.701, con diritto di accesso per la sua manutenzione. Servitù trascritta presso l'Ufficio territoriale Milano 2 il 4 marzo 2006 ai nn.32695/16322 , Note: I proprietari degli appartamenti apiano terra , ai subalterni 703 e 704 del mappale 351 hanno il diritto di installare vasi contenenti fiori/arbusti con la funzione di frangivista , alla distanza di massimo ingombro di cm.150 dalla facciata dell'immobile.

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** D 168,54 kWh/m2a

**Note Indice di prestazione energetica:** certificazione energetica allegata all'Atto di Compravendita del 2007 datata 27.02.2007 redatta da Ing. Andrea Colombo

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** .....dal **10/11/1936 al 18/07/2003 (ante ventennio)** In forza di atto Notaio Battista Salvioni di Rho in data 10/11/1936 ai nn. 9437/6716 registrato Rho in data 28/11/1936 ai n. 290 vol.48 trascritto a Milano in data 05/02/1937 ai nn. 1791/1452 Note: proprietario ante ventennio degli immobili descritti , tra maggiori consistenze

**Titolare/Proprietario:** .dal **18/07/2003 al 24/02/2006**

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pessina Vincenzo di Rho in data 18/07/2003 ai nn. 34930/8933 registrato a Rho in data 28/07/2003 ai nn. 693 IV, trascritto a Milano 2 in data 22/07/2003 ai nn. 111324/66673

Note: gli immobili venduti erano allora: part.351, subb.2 e 3; part.480 subb 1,2 e 4; part 482 sub 5; part.351sub 701 e 702; part.480 sub 700; part.482 sub 700

**Titolare/Proprietario:** dal **24/02/2006 al 27/02/2007** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Panbianco Maria Alessandra Vimercate in data 24/02/2006 ai nn. 84206/20357 registrato a Vimercate in data 03/03/2006 ai nn. 254 II, trascritto a Milano 2 in data 04/03/2006 ai nn. 32692/16319

Note: vendita con esclusione dei sub 1 e 2 della part.480 che sono rimasti di proprietà dei



signori

Note: Con il medesimo atto sono state costituite le servitù specificate al punto precedente 5)

**Titolare/Proprietario dal 27/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di assegnazione a rogito Notaio Panbianco Maria Alessandra in Vimercate in data 27/02/2007 ai nn. 86492/21640 trascritto a Milano 2 in data 03/03/2007 ai nn. 32701 17175  
 Note: immobili oggetto della compravendita ora sub.703 e 704

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: ristrutturazione e frazionamento

Presentazione in data 29/11/2005 al n. di prot. C111/2005

Rilascio Permesso di Costruire in data 06/04/2006 al n. di prot. 195555

Successivamente DIA Variante, in sostituzione del permesso di costruire, del 05/06/2006 PG.50396-D508/2006

con Dichiarazione di fine lavori del 19/11/2006

Agibilità in data 20/02/2007 al n. di prot. AG164/2006

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Sub.703

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Tav.22 Nuclei antichi con Normativa specifica

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

L'edificio al civico 15 è un edificio storico, probabilmente costruito tra il 600 e il 700 e all'interno presenta le caratteristiche ringhiere.

Sul fronte verso la piazza San Vittore l'unità immobiliare è dotata di un balcone con parapetto in ferro battuto ed è situata al primo piano.

Vi si accede dal cortile attraverso una scala metallica che porta ad un grande terrazzo di proprietà che si congiunge ad un ballatoio con ringhiera lungo tutto il fronte interno.



Dalla terrazza, attraverso porta finestra si accede ad un grande ingresso.  
 L'unità è composta da ingresso (accatastato come cucina, ma la cucina non è presente in quanto ora è usato come ufficio) soggiorno, due camere e un grande bagno.  
 Le camere che si affacciano su Piazza San vittore, hanno soffitti in legno con travi a vista ed un'altezza interna di mt. 3,60, superiore all'altezza interna degli altri locali (h.2,70).  
 I pavimenti delle camere sono in parquet, mentre bagno, cucina e ingresso sono pavimentate con piastrelle in monocottura.  
 Serramenti in legno e persiane in alluminio.  
 Il riscaldamento è autonomo, la caldaia posizionata sul terrazzo produce anche l'acqua calda sanitaria.

## 1. Quota e tipologia del diritto

### 1/1.- Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie reale lorda dell'appartamento di circa mq **78**

Superficie reale del balcone mq **3**

Superficie reale terrazza mq **19**

è posto al piano primo

L'edificio è stato costruito nel 1600/1700 ristrutturato nel 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero 4 di interno ,

ha un'altezza interna di circa 2,70/3,60

L'edificio è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: ottimo

### Condizioni Generali dell'immobile:

L'edificio, le facciate, il cortile sono in stato conservativo perfetto.

L'unità immobiliare ha uno stato di manutenzione ottimo con finiture di pregio molto in ordine.

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale di accesso                      tipologia: **a rampa unica** materiale: **ferro e granito**  
 ubicazione: **esterna** servoscala: **assente**  
 condizioni: **ottime**

Solai    tipologia: **legno**  
 condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello                                      tipologia: **doppia anta a battente** apertura: **elettrica** condizioni:  
**buone**

Infissi esterni                              tipologia: **anta singola o doppia a battente** materiale: **legno**  
 materiale protezione: **persiane alluminio** condizioni: **ottime**

Infissi interni                              tipologia: **a battente** materiale: **legno massello**  
 condizioni: **ottime**

Pavim. Esterna                              materiale: **lastre in granito** condizioni: **ottime**



terrazze e cortili

Pavim. Interna camere materiale: **parquet incollato** condizioni: **ottime**

Pavim. Interna, soggiorno Ingresso e bagno materiale: **piastrelle monocottura** condizioni: **ottime**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **ottime**  
materiale: **legno travi** a vista condizioni: **ottime**

Impianti:

Citofonico tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termoventilatori** condizioni: **ottime**  
conformità: **da collaudare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	78,00	1,00	78,00
		<b>78,00</b>		<b>78,00</b>

**Accessori:**

A.1 Terrazzo posto al piano primo- composto da balcone e terrazza -  
Sviluppa una superficie complessiva di mq.19 (indice commerciale 25%)  
Valore a corpo: € **11.000**

A.2 Balcone posto al piano 1 -  
Sviluppa una superficie complessiva di mq. 3 (indice commerciale 25%)  
Valore a corpo: € **2.000**

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**



Stima comparativa tra Agenzie di rilevazione prezzi e Agenzie Immobiliari sul territorio a Rho e su internet

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Ufficio tecnico di Rho, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare O.S.M.I. Rilevazione prezzi di mercato Borsa Immobiliare di Milano e Provincia – Camera di Commercio Milano 1° semestre 2014 O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia delle Entrate – 1° semestre 2014 , Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Listino primo semestre 2014- Zona: Rho centro- Abitazioni civili in ottimo stato euro/mq 2250/2850 - Abitazioni civili stato normale euro/mq 1700/2250 , Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) euro/mq 2000/2600

**8.3 Valutazione corpi: 2400 euro/mq**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Terrazzo-Balcone	78,00	78,00	200.000,00	200.000,00
				<b>200.000,00</b>	<b>200.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 30.000,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 170.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 127.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 170.000,00</b>

**8.6 Regime fiscale della vendita : IVA di legge**



**Lotto: 002 - SUB 704 – piano 2**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**Punto a) del verbale di giuramento:**

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: Si

**Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si

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

**Identificativo corpo: SUB 704.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano (Milano) CAP: 20017 frazione:  
Rho, Piazza San Vittore 15**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione foglio 21, particella 480, subalterno 704, scheda catastale MI0228010, indirizzo Piazza San Vittore 11,

piano 2, sezione censuaria Rho, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 90 mq, rendita € 348,61

Derivante da: VARIAZIONE nel Classamento del 23.11.2007 n.82207.1/2007 in atti del 23/117"007 (protocollo n. MI1019767)

Millesimi di proprietà di parti comuni:

il complesso in oggetto è composto da due fabbricati autonomi insistenti uno su mapp 351 foglio 21 e l'altro su mapp.480 foglio 21.

La proprietà degli enti comuni a norma di legge del fabbricato al mappale 480 è delle unità costituenti il fabbricato stesso ai subalterni 702-703-704 in ragione di un terzo indiviso ciascuna. Nella stessa porzione saranno sopportate le spese di manutenzione.

Confini: Coerenze in corpo, come da schede planimetriche: proprietà al mappale 350,







1) Servitù di passaggio e di sosta : detta servitù è concessa unicamente per le operazioni di carico e scarico con espresso divieto di permanenza e soste. L'area soggetta a servitù è quella strettamente necessaria alla manovra dell'automezzo. Pertanto l'unità al mapp. 480 sub.702 parteciperà alle spese di manutenzione del passo carraio, del cancello carraio e del cortile al mapp. 481 sub.701, in misura di un sesto indiviso. servitù trascritta presso Ufficio Territoriale di Milano 2 il 4 marzo 2006 ai nn.32693/16320

2) servitù di veduta, di apertura finestre e porta ingresso come previsto dalla DIA del 9 febbraio 2005 relativa alla ristrutturazione dell'unità al sub.702 del mapp.480. Servitù trascritta presso l'Ufficio territoriale Milano 2 il 4 marzo 2006 ai nn. 32694/16321.

3) servitù di mantenere la canna fumaria esistente in angolo di Nord-Ovest del cortile al mapp.481 sub.701, con diritto di accesso per la sua manutenzione. Servitù trascritta presso l'Ufficio territoriale Milano 2 il 4 marzo 2006 ai nn.32695/16322 , Note: I proprietari degli appartamenti apiano terra , ai subalterni 703 e 704 del mappale 351 hanno il diritto di installare vasi contenenti fiori/arbusti con la funzione di frangivista , alla distanza di massimo ingombro di cm.150 dalla facciata dell'immobile.

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** E 249,78 kWh/m2a

**Note Indice di prestazione energetica:** certificazione energetica allegata all'Atto di Compravendita del 2007 datata 27.02.2007 redatta da Ing. Andrea Colombo

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** : dal **10/11/1936 al 18/07/2003 (ante ventennio)** In forza di atto Notaio Battista Salvioni di Rho in data 10/11/1936 ai nn. 9437/6716 registrato Rho in data 28/11/1936 ai n. 290 vol.48 trascritto a Milano in data 05/02/1937 ai nn. 1791/1452  
Note: proprietario ante ventennio degli immobili descritti , tra maggiori consistenze

**Titolare/Proprietario:** dal **18/07/2003 al 24/02/2006** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pessina Vincenzo Rho in data 18/07/2003 ai nn. 34930/8933 registrato Rho in data 28/07/2003 ai nn. 693 IV trascritto a Milano 2 in data 22/07/2003 ai nn. 111324/66673  
Note: gli immobili venduti erano allora: part.351, subb.2 e 3; part.480 subb 1,2 e 4; part 482 sub 5; part.351sub 701 e 702; part.480 sub 700; part.482 sub 700

**Titolare/Proprietario:** dal **24/02/2006 al 27/02/2007** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio PanBianco Maria Alessandra Vimercate in data 24/02/2006 ai nn. 84206/20357 registrato Vimercate in data 03/03/2006 ai nn. 254 Il trascritto a Milano 2 in data 04/03/2006 ai nn. 32692 16319  
Note: vendita con esclusione dei sub 1 e 2 della part.480 che sono rimasti di proprietà dei  
Note: Con il medesimo atto si sono state costituite le servitù specificate al punto precedente

**Titolare/Proprietario** dal **27/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di assegnazione a rogito Notaio PanBianco Maria Alessandra Vimercate in data 27/02/2007 ai nn. 86492/21640 trascritto a Milano 2 in data 03/03/2007 ai nn. 32701 17175  
Note: immobili oggetto della compravendita ora sub.703 e 704

#### 15. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: ristrutturazione e frazionamento

Presentazione in data 29/11/2005 al n. di prot. C111/2005



Rilascio Permesso di Costruire in data 06/04/2006 al n. di prot. 195555  
 Successivamente DIA Variante, in sostituzione del permesso di costruire, del 05/06/2006  
 PG.50396-D508/2006 con Dichiarazione di fine lavori del 19/11/2006  
 Agibilità in data 20/02/2007 al n. di prot. AG164/2006

**15. Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sub 704**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**15. Conformità urbanistica:**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Tav.22 Nuclei antichi con Normativa specifica

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione : **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **B**

L'edificio al civico 15 è un edificio storico, probabilmente costruito tra il 600 e il 700 e all'interno presenta le caratteristiche ringhiere.

Sul fronte verso la piazza san Vittore l'unità immobiliare è dotata di due balconcini con parapetto in ferro battuto ed è situata al secondo piano.

Vi si accede attraverso il cortile interno con una scala metallica che porta ad un terrazzo di proprietà. L'unità immobiliare è composta da ingresso, camera, grande bagno e soggiorno dotato di grande soppalco a cui si accede tramite scala in ferro.

Il soggiorno è dotato di soffitto a capriata con travi a vista e due lucernari.

L'unità è su due livelli con scalette in muratura rivestite in monocottura; il dislivello tra il soggiorno più alto e la restante parte è di circa 80 cm.

I pavimenti sono in monocottura, tranne nella camera che ha il parquet, serramenti in legno dotati di persiane in alluminio.

L'appartamento è completamente vuoto ed in perfetto ordine.

Riscaldamento autonomo tramite caldaia a gas posizionata sul terrazzo che produce anche acqua calda.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1.- Piena proprietà**

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari: Nessuno



Superficie reale lorda dell'appartamento di circa mq **67**  
 Superficie reale soppalco abitabile mq. **15**  
 Superficie reale dei balconcini mq **1,5**  
 Superficie reale terrazza mq **9**  
 è posto al piano secondo  
 L'edificio è stato costruito nel 1600/1700 ristrutturato nel 2006  
 L'unità immobiliare è identificata con il numero 5 di interno ,  
 ha un'altezza interna di circa 2,70/3,60  
 L'edificio è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: ottimo  
 Condizioni Generali dell'immobile: L'edificio, le facciate, il cortile sono in stato conservativo perfetto. l'unità immobiliare ha uno stato di manutenzione ottimo con finiture di pregio molto in ordine.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Scale di accesso	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>ferro e granito</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>ottime</b>
Scale interne soppalco	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>ferro e granito</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>ottime</b>
Solai	tipologia: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola o doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> materiale protezione: <b>persiane alluminio</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Esterna terrazze e cortili	materiale: <b>lastre in granito</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna,	materiale: <b>piastrelle monocottura</b> condizioni: <b>ottime</b> materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>ottime</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>ottime</b> materiale: <b>legno travi</b> a vista condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramica</b>



condizioni: **ottime**

Scale interne (5 alzate) posizione: **a rampa unica** rivestimento: **ceramica** condizioni: **ottime**

Impianti:

Citofonico tipologia: **video** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ottime** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termoventilatori** condizioni: **ottime** conformità: **da collaudare**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00
		<b>67,00</b>		<b>67,00</b>

#### Accessori:

- B.1 balconi posto al piano 2 composto da 2 balconi -  
Sviluppa una superficie complessiva di **mq 1.5**  
Valore a corpo: € **1.000** (indice commerciale 25%)
- B.2 Soppalco posto al piano 2 composto da soppalco abitabile h. maggiore mt. 2.40 -  
abitabile Sviluppa una superficie complessiva di **mq. 15**  
Valore a corpo: € **29000** (indice commerciale 80%)
- B.3 Terrazzo posto al piano 2 - Sviluppa una superficie complessiva di **mq. 9**  
Valore a corpo: € **5000** (indice commerciale 25%)

## 16 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16.1 Criterio di stima:

Stima comparativa tra Agenzie rilevazione prezzi di mercato e prezzo di vendita unità immobiliari simili presenti in Agenzie



immobiliari site in Rho e su internet

#### 16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Ufficio tecnico di Rho, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare O.S.M.I. Rilevazione prezzi di mercato Borsa Immobiliare di Milano e Provincia – Camera di Commercio Milano 1° semestre 2014 O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate – 1° semestre 2014 , Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Listino primo semestre 2014- Zona: Rho centro- Abitazioni civili in ottimo stato euro/mq 2250/2850 - Abitazioni civili stato normale euro/mq 1700/2250 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) euro mq 2000/2600

#### 16.3 Valutazione corpi: euro/ mq.2400

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso balconi, terrazzo e soppalco	67,00	67,00	195.800,00	195.800,00
				<b>195.800,00</b>	<b>195.800,00</b>

#### 16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 29.370,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

#### 16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 166.430,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 125.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 166.000,00</b>

#### 16.6 Regime fiscale della vendita: IVA di legge



**Allegati**

- A. elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- B.1.sub 703\_descrizione del bene
- B.2. sub 704\_descrizione del bene
- C.1. sub 703\_rilievo fotografico e planimetria
- C.2. sub 704\_rilievo fotografico e planimetria
- 1. ispezione ipotecaria
- 2. Nota trascrizione pignoramento
- 3. estratto di mappa
- 4. sub 703\_visura storica
- 5. sub 704\_visura storica
- 6. sub 703\_planimetria catastale
- 7. sub 704\_planimetria catastale
- 8. atto compravendita 2006
- 9. atto compravendita 2007\_ACE
- 10. Pratiche edilizie
- 11. attestazione invii perizia

Milano, 06-03-2015

L'Esperto alla stima  
**Arch. Francesca Bavestrelli**

