

Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

Fallimento Patrizia Immobiliare S.r.l.

N° Gen. Rep. 71/2016

data udienza di verifica crediti: 08-06-2016 ore 10:15

Giudice Delegato: **Dott.ssa SIMONETTA BRUNO**

Curatore Fallimentare: **Rag. Rita Albano**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Terrazzano – Rho (MI)

Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15

Lotto 010 - ABITAZIONE SUB. 14 E BOX SUB. 50,

Lotto 011 - ABITAZIONE SUB. 27 E BOX SUB. 704,

Lotto 012 - ABITAZIONE SUB. 16 E BOX SUB. 106,

Lotto 013 - ABITAZIONE SUB. 29 E BOX SUB. 57,

Lotto 014 - ABITAZIONE SUB. 30 E BOX SUB. 52,

Lotto 015 - ABITAZIONE SUB. 6 E BOX SUB. 98,

Lotto 016 - ABITAZIONE SUB. 39 E BOX SUB. 79,

Lotto 017 - ABITAZIONE SUB. 44 E BOX SUB. 92,

Lotto 018 - ABITAZIONE SUB. 45 E BOX SUB. 74,

Lotto 019 - ABITAZIONE SUB. 11 E BOX SUB. 91,

Lotto 020 - BOX SUB 54,

Lotto 021 - BOX SUB 61,

Lotto 022 - BOX SUB 705,

Lotto 023 - BOX SUB 706,

Lotto 024 - BOX SUB 72,

Lotto 025 - BOX SUB 73,

Lotto 026 - BOX SUB 707

Esperto alla stima: **Paolo Majoni**
Codice fiscale: MJNPLA64R17F205E
Studio in: Viale Certosa 110 - 20156 Milano
Email: paolo.majoni@fiscali.it
Pec: majoni.17229@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15 - Terrazzano - Rho (Milano)

Lotto: 010 - ABITAZIONE SUB. 14 E BOX SUB. 50

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 14

Categoria: Abitazione di tipo economico

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 14

Corpo: B - BOX SUB. 50

Categoria: Box auto

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 50

Lotto: 011 - ABITAZIONE SUB. 27 E BOX SUB. 704

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 27

Categoria: Abitazione di tipo economico

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 27

Corpo: B - BOX SUB. 704

Categoria: Box auto

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 704

Lotto: 012 - ABITAZIONE SUB. 16 E BOX SUB. 106

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 16

Categoria: Abitazione di tipo economico

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 16

Corpo: B - BOX SUB. 106

Categoria: Box auto

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 106

Lotto: 013 - ABITAZIONE SUB. 29 E BOX SUB. 57

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 29

Categoria: Abitazione di tipo economico

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 29

Corpo: B - BOX SUB. 57

Categoria: Box auto

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 57

Lotto: 014 - ABITAZIONE SUB. 30 E BOX SUB. 52

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 30

Categoria: Abitazione di tipo economico

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 30

Corpo: B - BOX SUB. 52

Categoria: Box auto

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 52

Lotto: 015 - ABITAZIONE SUB. 6 E BOX SUB. 98

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 6

Categoria: Abitazione di tipo economico

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 6

Corpo: B - BOX SUB. 98

Categoria: Box auto

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 98

Lotto: 016 - ABITAZIONE SUB. 39 E BOX SUB. 79

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 39

Categoria: Abitazione di tipo economico

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 39

Corpo: B - BOX SUB. 79

Categoria: Box auto

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 79

Lotto: 017 - ABITAZIONE SUB. 44 E BOX SUB. 92

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 44

Categoria: Abitazione di tipo economico

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 44

Corpo: B - BOX SUB. 92

Categoria: Box auto

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 92

Lotto: 018 - ABITAZIONE SUB. 45 E BOX SUB. 74

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 45

Categoria: Abitazione di tipo economico

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 45

Corpo: B - BOX SUB. 74

Categoria: Box auto

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 74

Lotto: 019 - ABITAZIONE SUB. 11 E BOX SUB. 91

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 11

Categoria: Abitazione di tipo economico

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 11

Corpo: B - BOX SUB. 91

Categoria: Box auto

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 91

Lotto: 020 - BOX SUB 54

Corpo: A - BOX SUB. 54

Categoria: Box auto

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 54

Lotto: 021 - BOX SUB 61

Corpo: A - BOX SUB. 61

Categoria: Box auto

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 61

Lotto: 022 - BOX SUB 705

Corpo: A - BOX SUB. 705

Categoria: Box auto

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 705

Lotto: 023 - BOX SUB 706

Corpo: A - BOX SUB. 706

Categoria: Box auto

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 706

Lotto: 024 - BOX SUB 72

Corpo: A - BOX SUB. 72

Categoria: Box auto

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 72

Lotto: 025 - BOX SUB 72

Corpo: A - BOX SUB. 73

Categoria: Box auto

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 73

Lotto: 026 - BOX SUB 707

Corpo: A - BOX SUB. 707

Categoria: Box auto

Dati Catastali: foglio 13, particella 1554, subalterno 707

2. Stato di possesso

Beni: Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15 - Terrazzano - Rho (Milano)

Lotto: 010 - ABITAZIONE SUB. 14 E BOX SUB. 50

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 14

Possesso: Libero

Corpo: B - BOX SUB. 50

Possesso: Libero

Lotto: 011 - ABITAZIONE SUB. 27 E BOX SUB. 704

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 27

Possesso: Libero

Corpo: B - BOX SUB. 704

Possesso: Libero

Lotto: 012 - ABITAZIONE SUB. 16 E BOX SUB. 106

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 16

Possesso: Libero

Corpo: B - BOX SUB. 106

Possesso: Libero

Lotto: 013 - ABITAZIONE SUB. 29 E BOX SUB. 57

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 29

Possesso: Libero

Corpo: B - BOX SUB. 57

Possesso: Libero

Lotto: 014 - ABITAZIONE SUB. 30 E BOX SUB. 52

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 30

Possesso: Libero

Corpo: B - BOX SUB. 52

Possesso: Libero

Lotto: 015 - ABITAZIONE SUB. 6 E BOX SUB. 98

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 6

Possesso: Libero

Corpo: B - BOX SUB. 98

Possesso: Libero

Lotto: 016 - ABITAZIONE SUB. 39 E BOX SUB. 79

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 39

Possesso: Libero

Corpo: B - BOX SUB. 79

Possesso: Libero

Lotto: 017 - ABITAZIONE SUB. 44 E BOX SUB. 92

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 44

Possesso: Libero

Corpo: B - BOX SUB. 92

Possesso: Libero

Lotto: 018 - ABITAZIONE SUB. 45 E BOX SUB. 74

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 45

Possesso: Libero

Corpo: B - BOX SUB. 74

Possesso: Libero

Lotto: 019 - ABITAZIONE SUB. 11 E BOX SUB. 91

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 11

Possesso: Libero

Corpo: B - BOX SUB. 91

Possesso: Libero

Lotto: 020 - BOX SUB 54

Corpo: A - BOX SUB. 54

Possesso: Libero

Lotto: 021 - BOX SUB 61

Corpo: A - BOX SUB. 61

Possesso: Libero

Lotto: 022 - BOX SUB 705

Corpo: A - BOX SUB. 705

Possesso: Libero

Lotto: 023 - BOX SUB 706

Corpo: A - BOX SUB. 706

Possesso: Libero

Lotto: 024 - BOX SUB 72

Corpo: A - BOX SUB. 72

Possesso: Libero

Lotto: 025 - BOX SUB 73

Corpo: A - BOX SUB. 73

Possesso: Libero

Lotto: 026 - BOX SUB 707

Corpo: A - BOX SUB. 707

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15 - Terrazzano - Rho (Milano)

Lotto: 010 - ABITAZIONE SUB. 14 E BOX SUB. 50

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 14

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - BOX SUB. 50

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 011 - ABITAZIONE SUB. 27 E BOX SUB. 704

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 27

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - BOX SUB. 704

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 012 - ABITAZIONE SUB. 16 E BOX SUB. 106

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 16

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - BOX SUB. 106

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 013 - ABITAZIONE SUB. 29 E BOX SUB. 57

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 29

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - BOX SUB. 57

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 014 - ABITAZIONE SUB. 30 E BOX SUB. 52

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 30

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - BOX SUB. 52

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 015 - ABITAZIONE SUB. 6 E BOX SUB. 98

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - BOX SUB. 98

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 016 - ABITAZIONE SUB. 39 E BOX SUB. 79

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 39

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - BOX SUB. 79

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 017 - ABITAZIONE SUB. 44 E BOX SUB. 92

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 44

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - BOX SUB. 92

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 018 - ABITAZIONE SUB. 45 E BOX SUB. 74

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 45

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - BOX SUB. 74

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 019 - ABITAZIONE SUB. 11 E BOX SUB. 91

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 11

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - BOX SUB. 91

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 020 - BOX SUB 54

Corpo: A - BOX SUB. 54

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 021 - BOX SUB 61

Corpo: A - BOX SUB. 61

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 022 - BOX SUB 705

Corpo: A - BOX SUB. 705

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 023 - BOX SUB 706

Corpo: A - BOX SUB. 706

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 024 - BOX SUB 72

Corpo: A - BOX SUB. 72

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 025 - BOX SUB 73

Corpo: A - BOX SUB. 73

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 026 - BOX SUB 707

Corpo: A - BOX SUB. 707

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15 - Terrazzano - Rho (Milano)

Lotto: 010 - ABITAZIONE SUB. 14 E BOX SUB. 50

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 14

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, GELPI GIANPIETRO , Serrao Cesare , QUERCIOLO GIORDANO

Corpo: B - BOX SUB. 50

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, QUERCIOLO GIORDANO , Albertalli Guido

Lotto: 011 - ABITAZIONE SUB. 27 E BOX SUB. 704

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 27

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, GELPI GIANPIETRO , Serrao Cesare , QUERCIOLO GIORDANO , GRONDONA ANTONIO

Corpo: B - BOX SUB. 704

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, QUERCIOLO GIORDANO , Albertalli Guido

Lotto: 012 - ABITAZIONE SUB. 16 E BOX SUB. 106

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 16

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE

BRIANZA, GELPI GIANPIETRO , Serrao Cesare , QUERCIOLO GIORDANO

Corpo: B - BOX SUB. 106

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, QUERCIOLO GIORDANO , Albertalli Guido

Lotto: 013 - ABITAZIONE SUB. 29 E BOX SUB. 57

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 29

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, GELPI GIANPIETRO , Serrao Cesare , QUERCIOLO GIORDANO , GRONDONA ANTONIO

Corpo: B - BOX SUB. 57

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, QUERCIOLO GIORDANO , Albertalli Guido

Lotto: 014 - ABITAZIONE SUB. 30 E BOX SUB. 52

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 30

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, GELPI GIANPIETRO , Serrao Cesare , QUERCIOLO GIORDANO

Corpo: B - BOX SUB. 52

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, QUERCIOLO GIORDANO , Albertalli Guido

Lotto: 015 - ABITAZIONE SUB. 6 E BOX SUB. 98

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 6

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, GELPI GIANPIETRO , Serrao Cesare , QUERCIOLO GIORDANO

Corpo: B - BOX SUB. 98

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, QUERCIOLO GIORDANO , Albertalli Guido

Lotto: 016 - ABITAZIONE SUB. 39 E BOX SUB. 79

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 39

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, GELPI GIANPIETRO , Serrao Cesare , QUERCIOLO GIORDANO

Corpo: B - BOX SUB. 79

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, QUERCIOLO GIORDANO , Albertalli Guido

Lotto: 017 - ABITAZIONE SUB. 44 E BOX SUB. 92

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 44

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, GELPI GIANPIETRO , Serrao Cesare , QUERCIOLO GIORDANO , GRONDONA ANTONIO

Corpo: B - BOX SUB. 92

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, QUERCIOLO GIORDANO , Albertalli Guido

Lotto: 018 - ABITAZIONE SUB. 45 E BOX SUB. 74

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 45

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, GELPI GIANPIETRO , Serrao Cesare , QUERCIOLO GIORDANO , GRONDONA ANTONIO

Corpo: B - BOX SUB. 74

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, QUERCIOLO GIORDANO , Albertalli Guido

Lotto: 019 - ABITAZIONE SUB. 11 E BOX SUB. 91

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 11

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, GELPI GIANPIETRO , Serrao Cesare , QUERCIOLO GIORDANO

Corpo: B - BOX SUB. 91

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, QUERCIOLO GIORDANO , Albertalli Guido

Lotto: 020 - BOX SUB 54

Corpo: A - BOX SUB. 54

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, QUERCIOLO GIORDANO , Albertalli Guido

Lotto: 021 - BOX SUB 61

Corpo: A - BOX SUB. 61

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, QUERCIOLO GIORDANO , Albertalli Guido

Lotto: 022 - BOX SUB 705

Corpo: A - BOX SUB. 705

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, QUERCIOLO GIORDANO , Albertalli Guido

Lotto: 023 - BOX SUB 706

Corpo: A - BOX SUB. 706

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, QUERCIOLO GIORDANO , Albertalli Guido

Lotto: 024 - BOX SUB 72

Corpo: A - BOX SUB. 72

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, QUERCIOLO GIORDANO , Albertalli Guido

Lotto: 025 - BOX SUB 73

Corpo: A - BOX SUB. 73

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, QUERCIOLO GIORDANO , Albertalli Guido

Lotto: 026 - BOX SUB 707

Corpo: A - BOX SUB. 707

Creditori Iscritti: Comune di Rho, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA, QUERCIOLO GIORDANO , Albertalli Guido

5. Comproprietari

Beni: Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15 - Terrazzano - Rho (Milano)

Lotto: 010 - ABITAZIONE SUB. 14 E BOX SUB. 50

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 14

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - BOX SUB. 50

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 011 - ABITAZIONE SUB. 27 E BOX SUB. 704

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 27

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - BOX SUB. 704

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 012 - ABITAZIONE SUB. 16 E BOX SUB. 106

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 16

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - BOX SUB. 106

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 013 - ABITAZIONE SUB. 29 E BOX SUB. 57

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 29

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - BOX SUB. 57

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 014 - ABITAZIONE SUB. 30 E BOX SUB. 52

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 30

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - BOX SUB. 52

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 015 - ABITAZIONE SUB. 6 E BOX SUB. 98

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 6

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - BOX SUB. 98

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 016 - ABITAZIONE SUB. 39 E BOX SUB. 79

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 39

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - BOX SUB. 79

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 017 - ABITAZIONE SUB. 44 E BOX SUB. 92

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 44

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - BOX SUB. 92

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 018 - ABITAZIONE SUB. 45 E BOX SUB. 74

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 45

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - BOX SUB. 74

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 019 - ABITAZIONE SUB. 11 E BOX SUB. 91

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 11

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - BOX SUB. 91

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 020 - BOX SUB 54

Corpo: A - BOX SUB. 54

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 021 - BOX SUB 61

Corpo: A - BOX SUB. 61

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 022 - BOX SUB 705

Corpo: A - BOX SUB. 705

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 023 - BOX SUB 706

Corpo: A - BOX SUB. 706

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 024 - BOX SUB 72

Corpo: A - BOX SUB. 72

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 025 - BOX SUB 73

Corpo: A - BOX SUB. 73

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 026 - BOX SUB 707

Corpo: A - BOX SUB. 707

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15 - Terrazzano - Rho (Milano)

Lotto: 010 - ABITAZIONE SUB. 14 E BOX SUB. 50

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 14

Misure Penali: NO

Corpo: B - BOX SUB. 50

Misure Penali: NO

Lotto: 011 - ABITAZIONE SUB. 27 E BOX SUB. 704

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 27

Misure Penali: NO

Corpo: B - BOX SUB. 704

Misure Penali: NO

Lotto: 012 - ABITAZIONE SUB. 16 E BOX SUB. 106

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 16

Misure Penali: NO

Corpo: B - BOX SUB. 106

Misure Penali: NO

Lotto: 013 - ABITAZIONE SUB. 29 E BOX SUB. 57

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 29

Misure Penali: NO

Corpo: B - BOX SUB. 57

Misure Penali: NO

Lotto: 014 - ABITAZIONE SUB. 30 E BOX SUB. 52

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 30

Misure Penali: NO

Corpo: B - BOX SUB. 52

Misure Penali: NO

Lotto: 015 - ABITAZIONE SUB. 6 E BOX SUB. 98

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 6

Misure Penali: NO

Corpo: B - BOX SUB. 98

Misure Penali: NO

Lotto: 016 - ABITAZIONE SUB. 39 E BOX SUB. 79

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 39

Misure Penali: NO

Corpo: B - BOX SUB. 79

Misure Penali: NO

Lotto: 017 - ABITAZIONE SUB. 44 E BOX SUB. 92

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 44

Misure Penali: NO

Corpo: B - BOX SUB. 92

Misure Penali: NO

Lotto: 018 - ABITAZIONE SUB. 45 E BOX SUB. 74

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 45

Misure Penali: NO

Corpo: B - BOX SUB. 74

Misure Penali: NO

Lotto: 019 - ABITAZIONE SUB. 11 E BOX SUB. 91

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 11

Misure Penali: NO

Corpo: B - BOX SUB. 91

Misure Penali: NO

Lotto: 020 - BOX SUB 54

Corpo: A - BOX SUB. 54

Misure Penali: NO

Lotto: 021 - BOX SUB 61

Corpo: A - BOX SUB. 61

Misure Penali: NO

Lotto: 022 - BOX SUB 705

Corpo: A - BOX SUB. 705

Misure Penali: NO

Lotto: 023 - BOX SUB 706

Corpo: A - BOX SUB. 706

Misure Penali: NO

Lotto: 024 - BOX SUB 72

Corpo: A - BOX SUB. 72

Misure Penali: NO

Lotto: 025 - BOX SUB 73

Corpo: A - BOX SUB. 73

Misure Penali: NO

Lotto: 026 - BOX SUB 707

Corpo: A - BOX SUB. 707

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15 - Terrazzano - Rho (Milano)

Lotto: 010 - ABITAZIONE SUB. 14 E BOX SUB. 50

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 14 / **Corpo:** A - BOX SUB. 50

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 011 - ABITAZIONE SUB. 27 E BOX SUB. 704

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 27 / **Corpo:** A - BOX SUB. 704

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 012 - ABITAZIONE SUB. 16 E BOX SUB. 106

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 16 / **Corpo:** A - BOX SUB. 106

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 013 - ABITAZIONE SUB. 29 E BOX SUB. 57

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 29 / **Corpo:** A - BOX SUB. 57

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 014 - ABITAZIONE SUB. 30 E BOX SUB. 52

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 30 / **Corpo:** A - BOX SUB. 52

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 015 - ABITAZIONE SUB. 6 E BOX SUB. 98

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 6 / **Corpo:** A - BOX SUB. 98

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 016 - ABITAZIONE SUB. 39 E BOX SUB. 79

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 39 / **Corpo:** A - BOX SUB. 79

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 017 - ABITAZIONE SUB. 44 E BOX SUB. 92

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 44 / **Corpo:** A - BOX SUB. 92

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 018 - ABITAZIONE SUB. 45 E BOX SUB. 74

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 45 / **Corpo:** A - BOX SUB. 74

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 019 - ABITAZIONE SUB. 11 E BOX SUB. 91

Corpo: A - ABITAZIONE SUB. 11 / **Corpo:** A - BOX SUB. 91

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 020 - BOX SUB 54

Corpo: A - BOX SUB. 54

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 021 - BOX SUB 61

Corpo: A - BOX SUB. 61

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 022 - BOX SUB 705

Corpo: A - BOX SUB. 705

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 023 - BOX SUB 706

Corpo: A - BOX SUB. 706

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 024 - BOX SUB 72

Corpo: A - BOX SUB. 72

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 025 - BOX SUB 73

Corpo: A - BOX SUB. 73

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

Lotto: 026 - BOX SUB 707

Corpo: A - BOX SUB. 707

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Beni: Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15 - Terrazzano - Rho (Milano)

Lotto: 010 - ABITAZIONE SUB. 14 E BOX SUB. 50

Prezzo da libero: € 157.400,00

Lotto: 011 - ABITAZIONE SUB. 27 E BOX SUB. 704

Prezzo da libero: € 199.200,00

Lotto: 012 - ABITAZIONE SUB. 16 E BOX SUB. 106

Prezzo da libero: € 129.100,00

Lotto: 013 - ABITAZIONE SUB. 29 E BOX SUB. 57

Prezzo da libero: € 214.500,00

Lotto: 014 - ABITAZIONE SUB. 30 E BOX SUB. 52

Prezzo da libero: € 157.900,00

Lotto: 015 - ABITAZIONE SUB. 6 E BOX SUB. 98

Prezzo da libero: € 133.800,00

Lotto: 016 - ABITAZIONE SUB. 39 E BOX SUB. 79

Prezzo da libero: € 118.400,00

Lotto: 017 - ABITAZIONE SUB. 44 E BOX SUB. 92

Prezzo da libero: € 202.400,00

Lotto: 018 - ABITAZIONE SUB. 45 E BOX SUB. 74
Prezzo da libero: € 169.200,00

Lotto: 019 - ABITAZIONE SUB. 11 E BOX SUB. 91
Prezzo da libero: € 137.800,00

Lotto: 020 - BOX SUB 54
Prezzo da libero: € 18.200,00

Lotto: 021 - BOX SUB 61
Prezzo da libero: € 14.500,00

Lotto: 022 - BOX SUB 705
Prezzo da libero: € 28.700,00

Lotto: 023 - BOX SUB 706
Prezzo da libero: € 30.600,00

Lotto: 024 - BOX SUB 72
Prezzo da libero: € 26.600,00

Lotto: 025 - BOX SUB 72
Prezzo da libero: € 26.100,00

Lotto: 026 - BOX SUB 707
Prezzo da libero: € 30.600,00

Beni in Rho (Milano)
Località/Frazione Terrazzano
Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15

Lotto: 010 - ABITAZIONE SUB. 14 E BOX SUB. 50

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 14.

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 7

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà
Cod. Fiscale: 12218920150
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **14**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 7, piano 1-S1, comune Rho, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5, superficie 94 mq, rendita € 511,29 €
Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399053 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150808.1/2016)
Millesimi di proprietà di parti comuni: 20,48
Confini: Piano Primo: a nord-est altra unità immobiliare (lastrico solare), a sud-est area esterna, a sud-ovest area esterna e vano scala condominiale, a nord-ovest area esterna e altra unità immobiliare. Al Piano Primo Interrato (cantina): a nord-est passaggio condominiale, a sud-est passaggio comune condominiale, a sud-ovest zona esterna condominiale (intercapedine), a nord-ovest altra unità immobiliare.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale ha degli errori e mancanze rispetto allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Rifare la planimetria catastale

Rifare la planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto pressochè totalmente, l'unica differenza da segnalare riguarda un muro esterno per creare il vano per alloggiare la caldaia che non è stato indicato nella planimetria. Inoltre vi è un piccolo errore in quanto vi è la scitta di CUCINA in una stanza che nella pratica edilizia assentita è invece una camera.

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 50.

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà
Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **50**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13, piano S1, comune Rho, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, superficie 19 mq, rendita € 81,81 €

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399200 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150868.1/2016)

Confini: a nord-est altra unità immobiliare, a sud-est altra unità immobiliare, a sud-ovest corridoio comune box (corsello), a nord-ovest altre unità immobiliari.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato si trova nella frazione Terrazzano di Rho.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Milano, Rho Fiera.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 14

Abitazione di tipo economico sito in Rho (Milano), Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 7
Libero

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 50

Box auto sito in Rho (Milano), Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13
Libero

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:

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 14

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito.; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 14

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 50

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 50

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ;

Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 14

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di GELPI GIANPIETRO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 63.276,05; Importo capitale: € 48.276,05 ; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 03/02/2012 ai nn. 491; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 05/08/2013 ai nn. 76180/13680

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 14

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Serrao Cesare contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 20.108,48 ; A rogito di Tribunale di Busto Arsizio in data 04/04/2014 ai nn. 1401/2014; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 15/05/2015 ai nn. 45240/7691

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 14

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLI GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 14

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 50

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLI GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 50

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Albertalli Guido ; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare ; A rogito di Tribunale di Milano in data 09/06/2015 ai nn. 22072 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/06/2016 ai nn. 60674/40196;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 50

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 14

Abitazione di tipo economico sito in Rho (Milano), Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 620,00 €

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 20,48

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Classe Energetica C - 78,62 kWh/mq
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 50

Box auto sito in Rho (Milano), Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 90,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: 1,57
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Patrizia Immobiliare S.r.l. dal 12/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rubinetti Donato, in data 12/04/2005, ai nn. 40629/10144; trascritto a Milano 2, in data 19/04/2005, ai nn. 55732/28673.

Note: La Compravendita riguarda i terreni che successivamente sono stati edificati.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 14

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 50

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico sito in fraz. Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 7

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2
Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi
Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87
Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 14

Abitazione di tipo economico sito in fraz. Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 7

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.
Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47
Rilascio in data 12/10/2005
NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 14

Abitazione di tipo economico sito in fraz. Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 7

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
Oggetto: variante

Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 14

Abitazione di tipo economico sito in fraz. Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 7

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 14

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2

Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi

Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 50

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47

Rilascio in data 12/10/2005

NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 50

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 50

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 50

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel terrazzo di fatto è stato costruito un piccolo vano in muratura per alloggiare la caldaia ma non è mai stato indicato nel Permesso di Costruire e nelle successive varianti.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di un piccolo vano in muratura per alloggiare la caldaia nel terrazzo.

Permesso di Costruire in Sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note sulla conformità edilizia: si fa presente che per regolarizzare il lavoro non dichiarato e posto esternamente, assieme al Permesso di Costruire in Sanatoria dovrà essere presentata la pratica di Valutazione paesistica semplificata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 14

Box auto

Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 50

7.2 Conformità urbanistica:**frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2013
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti Consolidati - Piano delle Regole - Ambiti Residenziali di Recente Formazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2
Estremi delle convenzioni:	stipulata il 28/04/2005 rep. n. 1715/289 a rogito Notaio Avagliano Marco
Obblighi derivanti:	cessione al Comune di Rho delle aree da adibire a servizio del comparto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: La Società Patrizia Immobiliare S.r.l. non ha ultimato completamente le opere di urbanizzazione delle zone esterne al Condominio cedute al Comune di Rho per un totale di circa 50.600,00€. In base alla Convenzione stipulata nel 2005, tutto il Condominio rimarrà solidalmente responsabile relativamente ai sopra indicati costi per il completamento delle predette opere di urbanizzazione esterne non ultimate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 14

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 50

Descrizione: **Abitazione di tipo economico** di cui al punto **A - ABITAZIONE SUB. 14**

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare è di discrete dimensioni ed ha forma planimetrica a L con quattro piani fuori terra e un piano interrato. E' stato progettato e costruito con sei scale indipendenti che permettono l'accesso alle diverse abitazioni e box. Ha degli ingressi esterni e un cancello carrabile per gli automezzi che devono andare nei box al piano interrato.

E' presente un ascensore per ogni scala che collega tutti i piani, dal piano primo interrato fino al piano secondo.

Gli edifici sono utilizzati esclusivamente come residenza ad eccezione di tre negozi non ultimati e uno studio dentistico che invece è stato ultimato ed è operativo.

Le strutture dell'edificio sono in cemento armato così come i vani scala con l'ascensore.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Il tetto è ha falde con tegole portoghesi.

I sottotetti sono stati utilizzati per realizzare delle mansarde.

Tutte le unità immobiliari finite sono dotate di videocitofono collegato all'ingresso principale.

La parte di fabbricato vicina al Civico n° 1 nel 2014 è stata interessata parzialmente da un incendio, successivamente la facciata è stata nuovamente tinteggiata (si osserva una differenza cromatica in questa zona).

L'appartamento è ubicato nella Scala A (civico n° 7) ed è posto al primo piano.

Vi si accede dal pianerottolo condominiale al secondo piano; ha triplice affaccio esterno su tre lati.

Si entra nella zona ingresso e subito ci si trova nel locale soggiorno con angolo cottura.

Successivamente si entra in un disimpegno dal quale si accede a: una camera, un bagno e un'altra camera.

L'abitazione è circondata su tre lati da un ampio terrazzo. Sopra e sotto vi sono altre unità immobiliari.

I lavori edili e impiantistici dell'abitazione non sono ultimati. Le pareti sono intonacate ma mancano tutti i rivestimenti e i serramenti interni,

I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro camera e tapparelle. L'appartamento è termo autonomo, è presente la caldaia (posizionata esternamente) e il termostato. I termosifoni ci sono ad eccezione di quello del bagno. Vi sono solo le predisposizioni dell'impianto idraulico (tubi e scarichi a muro). L'impianto elettrico è ultimato ad eccezione del locale bagno; manca il videocitofono. E' presente l'impianto centralizzato per la televisione.

La porta blindata ha ancora la chiave universale da cantiere e dovrà essere sostituita la serratura.

Il terrazzo esterno è ultimato, manca la recinzione metallica con il Sub. 108 (lastrico solare).

Al piano primo interrato c'è il vano cantina di pertinenza con muri in blocchi di calcestruzzo non intonacato, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato in parte tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato e in parte in calcestruzzo gettato in opera. All'interno della cantina – verso il fondo - si trova un pilastro a circa metà della larghezza. La porta della cantina è rotta in quanto è stata aperta da terzi forzandola e rompendo anche la maniglia e la serratura. La cantina è stata interessata dall'incendio del 2014 ed infatti parte delle pareti e il soffitto sono annerite.

La superficie commerciale è pari a circa 98 mq.

NOTA: all'interno dell'unità immobiliare vi sono alcuni beni mobili e/o materiali da cantiere lasciati da terzi non identificati, sarà cura della Procedura provvedere al loro smaltimento.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 214,90

E' posto al piano: 1 - S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Scala A Int. 4;

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: nella zona ingresso condominiale al piano terra vi sono segni di infiltrazioni alla base dei muri verso la zona esterna.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	77,80	1,00	77,80
terrazzo	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
terrazzo	sup lorda di pavimento	102,20	0,10	10,22
cantina	sup lorda di pavimento	9,90	0,25	2,48
		214,90		98,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma. Tuttavia si consiglia di fare verificare l'impianto da un perito elettrotecnico quando sarà allacciata l'energia elettrica dalla società fornitrice.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Impianto non a norma.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: esiste solo la predisposizione delle tubazioni
 Impianto antincendio:
 Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
 L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.
 Carri ponte non presenti.

Scarichi:
 Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Descrizione: **Box auto** di cui al punto **B - BOX SUB. 50**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.
 Il box si trova nel primo piano interrato (Civico n. 13). Il corsetto dei box ha l'illuminazione artificiale.
 Il Box ha una basculante in metallo zincato, le pareti laterali sono in blocchi di calcestruzzo non intonacato e quella in fondo in cemento armato gettato in opera, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato in parte tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato.
 All'interno del box è presente un punto luce con accensione interna. All'interno del box - vicino alla parete in fondo - si trova un pilastro verso il lato destro. Sopra il box vi è un'altra unità immobiliare.
 Nella parete in fondo (in cemento armato gettato in opera) non sono stati chiusi i fori dei distanziatori del cassero per il getto del calcestruzzo e si vede nell'unità immobiliare confinante.
 La superficie commerciale del box auto è pari a circa 19 mq.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà
 Cod. Fiscale: 12218920150
 Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 19,00
 E' posto al piano: S1
 L'edificio è stato costruito nel: 2009
 L'unità immobiliare è identificata con il numero: Box Int. 5;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
			19,00	19,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Rho (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rho (MI), Provincia di Milano; Altre fonti di informazione: Internet.

8.3 Valutazione corpi:

A - ABITAZIONE SUB. 14. Abitazione di tipo economico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	77,80	€ 1.800,00	€ 140.040,00
terrazzo	7,50	€ 1.800,00	€ 13.500,00
terrazzo	10,22	€ 1.800,00	€ 18.396,00
cantina	2,48	€ 1.800,00	€ 4.455,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 176.391,00

Valore Corpo	€ 176.391,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 176.391,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 176.391,00

B - BOX SUB. 50. Box auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	19,00	€ 1.100,00	€ 20.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 20.900,00
Valore Corpo	€ 20.900,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 20.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 20.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A ABITAZIONE SUB. 14	- Abitazione di tipo economico	98,00	€ 176.391,00	€ 176.391,00
B - BOX SUB. 50	Box auto	19,00	€ 20.900,00	€ 20.900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 19.729,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Opere edili e impiantistiche per il completamento dei lavori dell'appartamento	€ -16.232,00
Opere edili per la chiusura dei fori nella parete in calcestruzzo del box	€ -300,00
Per la cantina, sostituzione della porta e pulitura e tinteggiatura delle pareti e soffitto	€ -1.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 157.429,90

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 157.400,00

8.6 Regime fiscale della vendita

in base alla normativa vigente

Lotto: 011 - ABITAZIONE SUB. 27 E BOX SUB. 704**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 27.****Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 7**

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **27**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 7, piano 2-3-S1, comune Rho, categoria A/3, classe 5, consistenza 5, superficie 106 mq, rendita € 568,10 €

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399053 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150810.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 19,85

Confini: Piano Secondo: a nord-est area esterna condominiale, a sud-est area esterna condominiale, a sud-ovest area esterna condominiale e vano scala condominiale, a nord-ovest altra unità immobiliare e vano scala condominiale. Piano Terzo: a nord-est intercapedine e area esterna condominiale, a sud-est intercapedine e area esterna condominiale, a sud-ovest area esterna condominiale, intercapedine e altra unità immobiliare, a nord-ovest altra unità immobiliare. Al Piano Primo Interrato (cantina): a nord-est passaggio condominiale, a sud-est altra unità immobiliare, a sud-ovest zona esterna condominiale (intercapedine), a nord-ovest altra unità immobiliare.

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 704.**Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13**

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **704**, scheda catastale n. MI0687251 del 06.12.2016, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13, piano S1, comune Rho, categoria C/6, classe 5, consistenza 36 mq, superficie 38 mq, rendita € 163,61

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399200 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150868.1/2016)

Confini: a nord-est altra unità immobiliare , a sud-est zona esterna condominiale (intercapedine), a sud-ovest corridoio comune box (corsello), a nord-ovest altra unità immobiliare.

Note: L'unità immobiliare deriva dalla fusione dei Sub. 47 e Sub. 48.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato si trova nella frazione Terrazzano di Rho.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Milano, Rho Fiera.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 27

Abitazione di tipo economico sito in Rho (Milano), Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 7
Libero

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 704

Box auto sito in Rho (Milano), Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13
Libero

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:

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 27

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 27

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 704

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 704

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 27

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di GELPI GIANPIETRO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 63.276,05; Importo capitale: € 48.276,05 ; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 03/02/2012 ai nn. 491; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 05/08/2013 ai nn. 76180/13680

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 27

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Serrao Cesare contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 20.108,48 ; A rogito di Tribunale di Busto Arsizio in data 04/04/2014 ai nn. 1401/2014; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 15/05/2015 ai nn. 45240/7691

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 27

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLO GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 27

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di GRONDONA ANTONIO contro

Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare; Importo ipoteca: € 27.443,25 ; A rogito di Tribunale di Busto Arsizio in data 01/02/2014 ai nn. 351; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 04/03/2014 ai nn. 17768/12560

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 27

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 704

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLO GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 704

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Albertalli Guido ; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare ; A rogito di Tribunale di Milano in data 09/06/2015 ai nn. 22072 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/06/2016 ai nn. 60674/40196;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 704

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 27

Abitazione di tipo economico sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 660,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 19,85

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - per quanto riguarda il 2° piano non vi sono problemi di accessibilità mentre per la parte mansardata (3° piano) alla quale si accederà unicamente da una scala a chiocciola interna all'abitazione, difficilmente è accessibile da parte di una persona con disabilità motorie.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente
 Indice di prestazione energetica: Classe Energetica C - 75,26 kWh/mq
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 704

Box auto sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 180,00 €
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
 Millesimi di proprietà: 4,18
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: L'unità immobiliare deriva dalla fusione dei Sub. 47 e Sub. 48. Anche le tabelle millesimali delle spese condominiali erroneamente fanno riferimento ai due box divisi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Patrizia Immobiliare S.r.l. dal 12/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rubinetti Donato, in data 12/04/2005, ai nn. 40629/10144; trascritto a Milano 2, in data 19/04/2005, ai nn. 55732/28673.

Note: La Compravendita riguarda i terreni che successivamente sono stati edificati.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 27

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 704

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 7

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2
 Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi
 Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 27

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 7

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.
 Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47
 Rilascio in data 12/10/2005

NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 27

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 7

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
 Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 27

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 7

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 27

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2

Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi

Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 704

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47

Rilascio in data 12/10/2005

NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 704

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 704

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 704

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stato posata una finestra velux in più nel locale studio nel piano mansardato.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Permesso di Costruire in Sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 27

Box auto

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata presentata la Variante al Permesso di Costruire per fondere i due box auto.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: E' stata fatta una fusione di fatto in quanto non è stato edificato un muro che doveva dividere due unità immobiliari (come da Permesso di Costruire) con diversa identificazione catastale.

Permesso di Costruire in Sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 704

7.2 Conformità urbanistica:**frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2013
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti Consolidati - Piano delle Regole - Ambiti Residenziali di Recente Formazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2
Estremi delle convenzioni:	stipulata il 28/04/2005 rep. n. 1715/289 a rogito Notaio Avagliano Marco
Obblighi derivanti:	cessione al Comune di Rho delle aree da adibire a servizio del comparto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: La Società Patrizia Immobiliare S.r.l. non ha ultimato completamente le opere di urbanizzazione delle zone esterne al Condominio cedute al Comune di Rho per un totale di circa 50.600,00€. In base alla Convenzione stipulata nel 2005, tutto il Condominio rimarrà solidalmente responsabile relativamente ai sopra indicati costi per il completamento delle predette opere di urbanizzazione esterne non ultimate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 27

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 704

Descrizione: **Abitazione di tipo economico** di cui al punto **A - ABITAZIONE SUB. 27**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

Anche questo appartamento è situato nella Scala A (civico n° 7); è posto su due livelli, al secondo piano e al terzo piano (tipologia a mansarda: nella parte superiore non ha il soffitto orizzontale ma ha le falde del tetto inclinate). Ha triplice affaccio esterno su tre lati. Al piano inferiore si trova un'altra unità immobiliare.

Questa unità immobiliare non è ultimata

La porta blindata è da sostituire in quanto è stata oggetto di accesso forzato legale.

Si entra nell'abitazione e subito ci si trova nel locale soggiorno, vicino alla porta di ingresso il nel soffitto si trova il passaggio per accedere al terzo piano (dovrà essere fornita e posata la scala). Dal soggiorno attraverso un vano porta si accede alla cucina.

Sempre dal soggiorno si accede al disimpegno che immette in una camera e un bagno.

I lavori edili e impiantistici dell'abitazione non sono ultimati. Le pareti sono intonacate ma mancano tutti i rivestimenti e i serramenti interni.

I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro camera e tapparelle in PVC. L'appartamento è termo autonomo, è presente la caldaia (posizionata esternamente in una nicchia e accessibile dal balcone al 2° piano) ma non è presente il termostato. I termosifoni ci sono solo parzialmente al secondo piano e al terzo piano. Manca il collettore complanare al terzo piano.

Vi sono le predisposizioni dell'impianto idraulico (tubi e scarichi a muro) e la vasca al piano secondo e il piatto doccia al piano terzo.

L'impianto elettrico è da ultimare in quanto ci sono i cavi elettrici ma mancano gli interruttori, le prese e i coperchi e le placche delle scatolette elettriche; manca il videocitofono. E' presente l'impianto centralizzato per la televisione.

Non è presente la scala interna che collega i due piani e per accedere alla mansarda bisogna utilizzare una scala mobile.

Al terzo piano si accede ad un piccolo disimpegno che immette in un locale hobby, un bagno, un locale studio con annesso vano ripostiglio. In tutti questi locali vi sono i velux nella falda del tetto per l'illuminazione e l'aerazione.

Al piano primo interrato (nella stessa scala) vi è la cantina di pertinenza con muri in blocchi di calcestruzzo non intonacato; il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato in pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato.

Anche questa cantina è stata interessata dall'incendio del 2014 e parte delle pareti e il soffitto sono annerite.

La porta della cantina è in metallo zincato, illuminazione è indipendente.

La superficie commerciale è pari a circa 126 mq.

NOTA: all'interno dell'unità immobiliare vi sono alcuni beni mobili e/o materiali da cantiere lasciati da terzi non identificati, sarà cura della Procedura provvedere al loro smaltimento.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 138,50

E' posto al piano: 1 - S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Scala A Int. 6;

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: nella zona ingresso condominiale al piano terra vi sono segni di infiltrazioni alla base dei muri verso la zona esterna.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	121,40	1,00	121,40
terrazzo	sup lorda di pavimento	7,90	0,30	2,37
cantina	sup lorda di pavimento	9,20	0,25	2,30
		138,50		126,07

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma. Tuttavia si consiglia di fare verificare l'impianto da un perito elettrotecnico quando sarà allacciata l'energia elettrica dalla società fornitrice.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Impianto non a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: esiste solo la predisposizione delle tubazioni

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Descrizione: **Box auto** di cui al punto **B - BOX SUB. 704**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

Il box doppio si trova nel primo piano interrato (Civico n. 13). Il corsello dei box ha l'illuminazione artificiale.

Il Box ha due basculanti in metallo zincato, le pareti laterali sono in blocchi di calcestruzzo non intonacato e quella in fondo in cemento armato gettato in opera, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato in parte tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato e in parte in cemento armato gettato in opera.

All'interno del box sono presenti due punti luce con accensione interna. Sopra il box vi è un'altra unità immobiliare.

All'interno del box vicino alla parete in fondo e sulla sinistra vi sono due pilastri. Il pilastro più piccolo è stato realizzato nella posizione sbagliata (presumibilmente per un errore di tracciamento).

Nella parete in fondo (in cemento armato gettato in opera) non sono stati chiusi i fori dei distanziatori del cassero per il getto del calcestruzzo attraverso i quali si vede l'unità immobiliare confinante.

Una delle due basculanti (quella di destra) ha il meccanismo di chiusura rotta e non si riesce ad aprire.

La superficie commerciale del box auto è pari a circa 37 mq.

NOTA: all'interno dell'unità immobiliare vi sono alcuni beni mobili e/o materiali da cantiere lasciati da terzi non identificati, sarà cura della Procedura provvedere al loro smaltimento.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 37,50

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Box Int. 2 e Int. 3;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	37,50	1,00	37,50
		37,50		37,50

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Rho (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rho (MI), Provincia di Milano; Altre fonti di informazione: Internet.

8.3 Valutazione corpi:

A - ABITAZIONE SUB. 27. Abitazione di tipo economico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	121,40	€ 1.800,00	€ 218.520,00
terrazzo	2,37	€ 1.800,00	€ 4.266,00
cantina	2,30	€ 1.800,00	€ 4.140,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 226.926,00
Valore Corpo			€ 226.926,00
Valore Accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 226.926,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 226.926,00

B - BOX SUB. 704. Box auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	37,50	€ 1.100,00	€ 41.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 41.250,00
Valore Corpo	€ 41.250,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 41.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 41.250,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A ABITAZIONE SUB. 27	- Abitazione di tipo economico	126,07	€ 226.926,00	€ 226.926,00
B - BOX SUB. 704	Box auto	37,50	€ 41.250,00	€ 41.250,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 26.817,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Opere edili e impiantistiche per il completamento dei lavori dell'appartamento	€ -37.845,00
Opere edili per la chiusura dei fori nella parete in calcestruzzo del box	€ -300,00
Per la cantina, sostituzione della porta e pulitura e tinteggiatura delle pareti e soffitto	€ -1.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova: € 199.213,40

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 199.200,00

8.6 Regime fiscale della vendita in base alla normativa vigente

Lotto: 012 - ABITAZIONE SUB. 16 E BOX SUB. 106

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 16.**

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 5

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà
Cod. Fiscale: 12218920150
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **16**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, piano 1-S1, comune Rho, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5, superficie 82 mq, rendita € 511,29 €

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399037 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150798.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 16,5

Confini: Piano Primo: a nord-est altre unità immobiliari, a sud-est altra unità immobiliare, a sud-ovest vuoto su area esterna e vano scala condominiale, a nord-ovest vano scala condominiale e altre unità immobiliari. Al Piano Primo Interrato (cantina): a nord-est passaggio condominiale, a sud-est passaggio comune condominiale, a sud-ovest zona esterna condominiale (intercapedine), a nord-ovest altra unità immobiliare.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale ha degli errori e mancanze rispetto allo stato di fatto sia nella parte interna che nel terrazzo.

Regolarizzabili mediante: Rifare la planimetria catastale

Rifare la planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 106.

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **106**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13, piano S1, comune Rho, categoria C/6, classe 5, consistenza 21 mq, superficie 22 mq, rendita € 95,44 €

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399131 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150833.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 2,28

Confini: a nord-est altra unità immobiliare , a sud-est corridoio comune box (corsello), a sud-ovest passaggio comune condominiale, a nord-ovest locale comune condominiale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato si trova nella frazione Terrazzano di Rho.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Milano, Rho Fiera.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 16

Abitazione di tipo economico sito in Rho (Milano), Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5
Libero

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 106

Box auto sito in Rho (Milano), Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13
Libero

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:

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 16

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 16

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 106

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 106

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 16

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di GELPI GIANPIETRO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 63.276,05; Importo capitale: € 48.276,05 ; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 03/02/2012 ai nn. 491; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 05/08/2013 ai nn. 76180/13680

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 16

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Serrao Cesare contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 20.108,48 ; A rogito di Tribunale di Busto Arsizio in data 04/04/2014 ai nn. 1401/2014; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 15/05/2015 ai nn. 45240/7691

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 16

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLI GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 16

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 106

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLI GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 106

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Albertalli Guido ; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare ; A rogito di Tribunale di Milano in data 09/06/2015 ai nn. 22072 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/06/2016 ai nn. 60674/40196;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 106

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 16

Abitazione di tipo economico sito in Rho (Milano), Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 16,5

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica C - 68,76 kWh/mq
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 106

Box auto sito in Rho (Milano), Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 100,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: 2,28
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Patrizia Immobiliare S.r.l. dal 12/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rubineti Donato, in data 12/04/2005, ai nn. 40629/10144; trascritto a Milano 2, in data 19/04/2005, ai nn. 55732/28673.

Note: La Compravendita riguarda i terreni che successivamente sono stati edificati.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 16

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 106

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 5

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2
Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi
Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 16

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 5

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.
Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47
Rilascio in data 12/10/2005

NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 16

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 5

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
Oggetto: variante
Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 16

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 5

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 16

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2

Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi

Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 106

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47

Rilascio in data 12/10/2005

NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 106

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 106

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 106

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel terrazzo di fatto è stato costruito un piccolo vano in muratura per alloggiare la caldaia ma non è mai stato indicato nel Permesso di Costruire e nelle successive varianti.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di un piccolo vano in muratura per alloggiare la caldaia nel terrazzo.

Permesso di Costruire in Sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note sulla conformità edilizia: si fa presente che per regolarizzare il lavoro non dichiarato e posto esternamente, assieme al Permesso di Costruire in Sanatoria dovrà essere presentata la pratica di Valutazione paesistica semplificata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 16

Box auto

Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 106

7.2 Conformità urbanistica:**frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2013
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti Consolidati - Piano delle Regole - Ambiti Residenziali di Recente Formazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2
Estremi delle convenzioni:	stipulata il 28/04/2005 rep. n. 1715/289 a rogito Notaio Avagliano Marco
Obblighi derivanti:	cessione al Comune di Rho delle aree da adibire a servizio del comparto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: La Società Patrizia Immobiliare S.r.l. non ha ultimato completamente le opere di urbanizzazione delle zone esterne al Condominio cedute al Comune di Rho per un totale di circa 50.600,00€. In base alla Convenzione stipulata nel 2005, tutto il Condominio rimarrà solidalmente responsabile relativamente ai sopra indicati costi per il completamento delle predette opere di urbanizzazione esterne non ultimate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 16

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 106

Descrizione: **Abitazione di tipo economico** di cui al punto **A - ABITAZIONE SUB. 16**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

L'appartamento è ubicato nella Scala B (civico n° 5) ed è posto al primo piano. Sopra e sotto vi sono altre unità immobiliari.

Nell'appartamento si accede dal pianerottolo condominiale; ha doppio affaccio esterno sui due lati contrapposti nord-est e sud-ovest.

Si entra nella zona ingresso e si trova l'angolo cottura sulla destra e il restante locale soggiorno. Dal soggiorno si entra in un stanza e da una altro vano porta nel disimpegno; da questi si accede a un'altra camera. L'abitazione nei due lati esterni ha due ampi terrazzi.

I lavori edili e impiantistici dell'abitazione non sono ultimati. Le pareti sono intonacate ma mancano tutti i rivestimenti e i serramenti interni,

I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro camera e tapparelle in PVC.

L'appartamento è termo autonomo, non è presente la caldaia (gli attacchi sono stati realizzati esternamente in una nicchia in un terrazzo) mancano gli attacchi dei termosifoni e manca anche il termostato. I termosifoni ci sono ad eccezione di quello della camera più ma devono essere montati. Vi sono solo le predisposizioni dell'impianto idraulico (tubi e scarichi a muro).

L'impianto elettrico è da ultimare (sono presenti i cavi elettrici ma mancano le prese, gli interruttori e le placche), il videocitofono è presente. Manca l'impianto centralizzato per la televisione.

La porta blindata ha ancora la chiave universale da cantiere e dovrà essere sostituita la serratura.

Al piano primo interrato (nella stessa scala) c'è il vano cantina di pertinenza con muri in blocchi di calcestruzzo non intonacato, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato in pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato, la porta è in metallo zincato, illuminazione indipendente e. con illuminazione indipendente. Nella cantina vicino al soffitto passa un tubo di scarico della fognatura

La superficie commerciale è pari a circa 82 mq.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 149,80

E' posto al piano: 1 - S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Scala B Int. 2;

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: nella zona ingresso condominiale al piano terra vi sono segni di infiltrazioni alla base dei muri verso la zona esterna.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	66,80	1,00	66,80
terrazzo	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
terrazzo	sup lorda di pavimento	46,20	0,10	4,62
cantina	sup lorda di pavimento	11,80	0,25	2,95
		149,80		81,87

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma. Tuttavia si consiglia di fare verificare l'impianto da un perito elettrotecnico quando sarà allacciata l'energia elettrica dalla società fornitrice.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Impianto non a norma.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: esiste solo la predisposizione delle tubazioni

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Descrizione: **Box auto** di cui al punto **B - BOX SUB. 106**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

Il box si trova nel primo piano interrato (Civico n. 13). Il corsello dei box ha l'illuminazione artificiale.

Il Box ha una basculante in metallo zincato, le pareti laterali sono in blocchi di calcestruzzo non intonacato e quella in fondo in cemento armato gettato in opera, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato in parte tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato.

All'interno del box è presente un punto luce con accensione interna. Sopra il box vi è un'altra unità immobiliare.

All'interno del box le pareti sono in parte annerite dal fumo dell'incendio del 2014.

La superficie commerciale del box auto è pari a circa 21 mq.

NOTA: all'interno dell'unità immobiliare vi sono beni mobili lasciati da terzi non identificati, sarà cura della Procedura provvedere al loro smaltimento.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 21,30

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Box Int. 50;

Stato di manutenzione generale: mediocre

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	21,30	1,00	21,30
				21,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.
Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Rho (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rho (MI), Provincia di Milano; Altre fonti di informazione: Internet.

8.3 Valutazione corpi:

A - ABITAZIONE SUB. 16. Abitazione di tipo economico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	66,80	€ 1.800,00	€ 120.240,00
terrazzo	7,50	€ 1.800,00	€ 13.500,00
terrazzo	4,62	€ 1.800,00	€ 8.316,00
cantina	2,95	€ 1.800,00	€ 5.310,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 147.366,00
Valore Corpo			€ 147.366,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 147.366,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 147.366,00

B - BOX SUB. 106. Box auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	21,30	€ 1.100,00	€ 23.430,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.430,00
Valore Corpo			€ 23.430,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.430,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.430,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilabile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A ABITAZIONE SUB. 16	- Abitazione di tipo economico	81,87	€ 147.366,00	€ 147.366,00
B - BOX SUB. 106	Box auto	21,30	€ 23.430,00	€ 23.430,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 17.079,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Opere edili e impiantistiche per il completamento dei lavori dell'appartamento	€ -20.667,00
Opere edili per la chiusura dei fori nella parete in calcestruzzo del box	€ -300,00
Per la cantina, sostituzione della porta e pulitura e tinteggiatura delle pareti e soffitto	€ -1.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 129.149,40
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 129.100,00

8.6 Regime fiscale della vendita

in base alla normativa vigente

Lotto: 013 - ABITAZIONE SUB. 29 E BOX SUB. 57**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 29.****Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 5**

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà
 Cod. Fiscale: 12218920150
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **29**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, piano 2-3-S1, comune Rho, categoria A/3, classe 5, consistenza 5, superficie 102 mq, rendita € 568,10 €

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399041 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150801.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 21,7

Confini: Piano Secondo: a nord-est vuoto su altra unità immobiliare, a sud-est altra unità immobiliare, a sud-ovest vuoto su area esterna e vano scala condominiale, a nord-ovest vano scala condominiale e altra unità immobiliare. Piano Terzo: a nord-est intercapedine, a sud-est altra unità immobiliare, a sud-ovest vuoto su area esterna, intercapedine e altra unità immobiliare, a nord-ovest altra unità immobiliare. Al Piano Primo Interrato (cantina): a nord-est passaggio condominiale, a sud-est passaggio comune condominiale, a sud-ovest zona esterna condominiale (intercapedine), a nord-ovest altra unità immobiliare.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale ha degli errori rispetto allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Rifare la planimetria catastale

Rifare la planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 57.**Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13**

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **57**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13, piano S1, comune Rho, categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, superficie 27 mq, rendita € 118,17 €

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399202 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150871.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1,63

Confini: a nord-est corridoio comune box (corsello), a sud-est altra unità immobiliare, a sud-ovest altra unità immobiliare, a nord-ovest corridoio comune box (corsello).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato si trova nella frazione Terrazzano di Rho.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Milano, Rho Fiera.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 29

Abitazione di tipo economico sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 5

Libero

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 57

Box auto sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Libero

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:

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 29

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 29

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 57

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 57

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 29

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di GELPI GIANPIETRO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 63.276,05; Importo capitale: € 48.276,05 ; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 03/02/2012 ai nn. 491; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 05/08/2013 ai nn. 76180/13680

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 29

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Serrao Cesare contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 20.108,48 ; A rogito di Tribunale di Busto Arsizio in data 04/04/2014 ai nn. 1401/2014; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 15/05/2015 ai nn. 45240/7691

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 29

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLO GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 29

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di GRONDONA ANTONIO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare; Importo ipoteca: € 27.443,25 ; A rogito di Tribunale di Busto Arsizio in data 01/02/2014 ai nn. 351; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 04/03/2014 ai nn. 17768/12560

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 29

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn.

46672/7156.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 57

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLI GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 57

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Albertalli Guido ; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare ; A rogito di Tribunale di Milano in data 09/06/2015 ai nn. 22072 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/06/2016 ai nn. 60674/40196;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 57

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 29

Abitazione di tipo economico sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 820,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 21,7

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - per quanto riguarda il 2° piano non vi sono problemi di accessibilità mentre per la parte mansardata (3° piano) alla quale si accederà unicamente da una scala a chiocciola interna all'abitazione, difficilmente è accessibile da parte di una persona con disabilità motorie.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica C - 65,76 kWh/mqa

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 57

Box auto sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 70,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 1,83

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Patrizia Immobiliare S.r.l. dal 12/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rubinetti Donato, in data 12/04/2005, ai nn. 40629/10144; trascritto a Milano 2, in data 19/04/2005, ai nn. 55732/28673.

Note: La Compravendita riguarda i terreni che successivamente sono stati edificati.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 29

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 57

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 5

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2

Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi

Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 29

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 5

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47

Rilascio in data 12/10/2005

NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 29

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 5

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 29

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 5

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 29

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2
Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi
Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87
Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 57

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.
Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47
Rilascio in data 12/10/2005
NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 57

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
Oggetto: variante
Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353
NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 57

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266
NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 57

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state fatte delle modeste modifiche interne nell'abitazione ed esterne nei balconi.
Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Due balconi hanno la planimetria differente rispetto al progetto e anche nel piano mansardato vi sono delle modeste differenze riguardanti delle colonne.
Permesso di Costruire in Sanatoria: € 2.000,00
Oneri Totali: € 2.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 29

Box auto

Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 57

7.2 Conformità urbanistica:**frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2013
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti Consolidati - Piano delle Regole - Ambiti Residenziali di Recente Formazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2
Estremi delle convenzioni:	stipulata il 28/04/2005 rep. n. 1715/289 a rogito Notaio Avagliano Marco
Obblighi derivanti:	cessione al Comune di Rho delle aree da adibire a servizio del comparto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: La Società Patrizia Immobiliare S.r.l. non ha ultimato completamente le opere di urbanizzazione delle zone esterne al Condominio cedute al Comune di Rho per un totale di circa 50.600,00€. In base alla Convenzione stipulata nel 2005, tutto il Condominio rimarrà solidalmente responsabile relativamente ai sopra indicati costi per il completamento delle predette opere di urbanizzazione esterne non ultimate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 29

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 57

Descrizione: **Abitazione di tipo economico** di cui al punto **A - ABITAZIONE SUB. 29**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

L'appartamento è ubicato nella Scala B (civico n° 5) ed è posto su due livelli, al secondo piano e al terzo piano (tipologia a mansarda: nella parte superiore non ha il soffitto orizzontale ma ha le falde del tetto inclinate). Al piano inferiore vi è un'altra unità immobiliare. I lavori edili e impiantistici dell'abitazione non sono ultimati. Le pareti sono intonacate ma mancano tutti i rivestimenti e i serramenti interni,

Nell'appartamento si accede dal pianerottolo condominiale; ha doppio affaccio esterno sui due lati contrapposti nord-est e sud-ovest.

La porta blindata è da sostituire in quanto è stata oggetto di accesso forzato legale.

Si entra nella zona ingresso e subito c'è il soggiorno. La portafinestra di questo locale immette sul balcone che prospetta verso la parte interna del condominio. Dal soggiorno attraverso un vano porta si entra in cucina e da un altro vano porta si accede nel disimpegno.

Dal disimpegno si accede a una camera, al bagno e allo spazio in cui dovrà essere posizionata la scala a chiocciola per collegare i due piani. Nel lato verso sud-ovest vi è un balcone al quale si accede dalle portefinestre della cucina e camera.

Il soffitto della camera in un angolo verso la portafinestra è stato oggetto di infiltrazioni e percolazioni, provenienti dal balconcino al piano superiore, che hanno danneggiato l'intonaco.

Al terzo piano dal vano scala si sbarca nel disimpegno, da questi si accede a: uno studio e un locale hobby (con tre finestre tipo velux nella falda del tetto). Lo studio ha una

portafinestra che fa accedere a un balconcino; sempre dallo studio si entra nel bagno (con una finestra tipo velux nella falda del tetto).

I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro camera e tapparelle in PVC. L'appartamento è termo autonomo, non è presente la caldaia (gli attacchi sono stati realizzati esternamente in una nicchia nel balcone verso la zona esterna) e manca anche il termostato, ignoti hanno asportato il collettore complanare del secondo piano che era già stato montato nell'apposita scatola, rompendo i tubi già murati e danneggiando anche il muro circostante. Lo stesso è accaduto per un termosifone in soggiorno. Manco i termosifoni di entrambi i bagni.

Vi sono solo le predisposizioni dell'impianto idraulico (tubi e scarichi a muro).

L'impianto elettrico è da ultimare (sono presenti i cavi elettrici ma mancano le prese, gli interruttori e le placche), il videocitofono è presente. Manca l'impianto centralizzato per la televisione.

Non è presente la scala interna che collega i due piani e per accedere alla mansarda bisogna utilizzare una scala mobile.

I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro camera e tapparelle in PVC.

Al piano primo interrato (nella stessa scala) c'è il vano cantina di pertinenza con muri in blocchi di calcestruzzo non intonacato tinteggiata, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato, la porta è in metallo zincato, illuminazione indipendente.

La superficie commerciale è pari a circa mq.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 165,90

E' posto al piano: 2- 3 - S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Scala B Int. 4;

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: nella zona ingresso condominiale al piano terra vi sono segni di infiltrazioni alla base dei muri verso la zona esterna.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	129,90	1,00	129,90
balconi	sup lorda di pavimento	23,60	0,30	7,08
cantina	sup lorda di pavimento	12,40	0,25	3,10
		165,90		140,08

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma. Tuttavia si consiglia di fare verificare l'impianto da un perito elettrotecnico quando sarà allacciata l'energia elettrica dalla società fornitrice.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Impianto non a norma.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: esiste solo la predisposizione delle tubazioni.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Descrizione: **Box auto** di cui al punto **B - BOX SUB. 57**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

Il box si trova nel primo piano interrato (Civico n. 13). Il corsello del box ha l'illuminazione artificiale.

Il Box è più grande di quelli singoli e all'interno si possono parcheggiare due automobili medie; ha un'unica basculante grande in metallo zincato, una parete laterale è in blocchi di calcestruzzo non intonacato mentre quella in fondo e l'altra parete laterale sono in cemento armato gettato in opera, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato.

All'interno del box sono presenti due punti luce con accensione interna. Sopra il box vi è un'altra unità immobiliare.

Nella parete in fondo (in cemento armato gettato in opera) non sono stati chiusi i fori dei distanziatori del cassero per il getto del calcestruzzo attraverso i quali si vede l'unità immobiliare confinante.

La basculante ha uno dei due meccanismi di chiusura rotti.

La superficie commerciale del box auto è pari a circa 27 mq.

NOTA: all'interno dell'unità immobiliare vi sono alcuni beni mobili e/o materiali da cantiere lasciati da terzi non identificati, sarà cura della Procedura provvedere al loro smaltimento.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà
 Cod. Fiscale: 12218920150
 Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 26,60
 E' posto al piano: S1
 L'edificio è stato costruito nel: 2009
 L'unità immobiliare è identificata con il numero: Box Int. 11;

Stato di manutenzione generale: mediocre

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	26,60	1,00	26,60
26,60				26,60

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Rho (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rho (MI), Provincia di Milano; Altre fonti di informazione: Internet.

8.3 Valutazione corpi:**A - ABITAZIONE SUB. 29. Abitazione di tipo economico**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	129,90	€ 1.800,00	€ 233.820,00
balconi	7,08	€ 1.800,00	€ 12.744,00
cantina	3,10	€ 1.800,00	€ 5.580,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 252.144,00
Valore Corpo			€ 252.144,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 252.144,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 252.144,00

B - BOX SUB. 57. Box auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	26,60	€ 1.100,00	€ 29.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.260,00
Valore Corpo			€ 29.260,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.260,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.260,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A ABITAZIONE SUB. 29	- Abitazione di tipo economico	140,08	€ 252.144,00	€ 252.144,00
B - BOX SUB. 57	Box auto	26,60	€ 29.260,00	€ 29.260,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 28.140,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Opere edili e impiantistiche per il completamento dei lavori dell'appartamento	€ -35.789,00
Opere edili per la chiusura dei fori nella parete in calcestruzzo del box	€ -300,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 214.574,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 214.500,00

8.6 Regime fiscale della vendita in base alla normativa vigente**Lotto: 014 - ABITAZIONE SUB. 30 E BOX SUB. 52****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 30.****Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 5**

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554,

Subalterno **30**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, piano 2-3-S1, comune Rho, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5, superficie 84 mq, rendita € 511,29 €

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399041 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150801.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 17,59

Confini: Piano Secondo: a nord-est altra unità immobiliare, a sud-est altra unità immobiliare e vuoto su altra unità immobiliare, a sud-ovest vano scala condominiale e vuoto su area esterna e altra unità immobiliare, a nord-ovest vuoto su cortile condominiale. Piano Terzo: a nord-est altra unità immobiliare, a sud-est intercapedine e altra unità immobiliare, a sud-ovest altra unità immobiliare, a nord-ovest intercapedine. Al Piano Primo Interrato (cantina): a nord-est altra unità immobiliare, a sud-est passaggio condominiale e altra unità immobiliare, a sud-ovest zona esterna condominiale (intercapedine), a nord-ovest zona esterna condominiale (intercapedine).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale ha degli errori rispetto allo stato di fatto. Anche nelle altezze indicate per il piano mansardato vi sono degli errori.

Regularizzabili mediante: Rifare la planimetria catastale

Rifare la planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 52.

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **52**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13, piano S1, comune Rho, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, superficie 17 mq, rendita € 72,72

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399191 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150868.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1,83

Confini: a nord-est altra unità immobiliare, a sud-est altra unità immobiliare, a sud-ovest altra unità immobiliare, a nord-ovest corridoio comune box (corsello).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato si trova nella frazione Terrazzano di Rho.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Milano, Rho Fiera.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 30

Abitazione di tipo economico sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 5

Libero

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 52

Box auto sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Libero

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:

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 30

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 30

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 52

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 52

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 30

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di GELPI GIANPIETRO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 63.276,05; Importo capitale: € 48.276,05 ; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 03/02/2012 ai nn. 491; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 05/08/2013 ai nn. 76180/13680

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 30

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Serrao Cesare contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 20.108,48 ; A rogito di Tribunale di Busto Arsizio in data 04/04/2014 ai nn. 1401/2014; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 15/05/2015 ai nn. 45240/7691

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 30

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLO GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 30

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 52

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLO GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 52

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Albertalli Guido ; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare ; A rogito di Tribunale di Milano in data 09/06/2015 ai nn. 22072 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/06/2016 ai nn. 60674/40196;
Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 52

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 30

Abitazione di tipo economico sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 660,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 17,59

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - per quanto riguarda il 2° piano non vi sono problemi di accessibilità mentre per la parte mansardata (3° piano) alla quale si accederà unicamente da una scala a chiocciola interna all'abitazione, difficilmente è accessibile da parte di una persona con disabilità motorie.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica C - 59,30 kWh/mq

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 52

Box auto sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 80,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 1,83

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Patrizia Immobiliare S.r.l. dal 12/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rubinetti Donato, in data 12/04/2005, ai nn. 40629/10144; trascritto a Milano 2, in data 19/04/2005, ai nn. 55732/28673.

Note: La Compravendita riguarda i terreni che successivamente sono stati edificati.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 30

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 52

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 5

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2

Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi

Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 30

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 5

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47

Rilascio in data 12/10/2005

NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 30

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 5

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 30

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 5

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 30

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2

Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi

Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 52

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47

Rilascio in data 12/10/2005

NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 52

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 52

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 52

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto al progetto assentito internamente nell'abitazione mancano delle porzioni di muri, inoltre esternamente il balcone in una zona è differente.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Nel piano secondo e nel piano mansardato vi sono delle differenze riguardanti alcuni muri. Il balcone ha la planimetria differente rispetto al progetto.

Permesso di Costruire in Sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 30

Box auto

Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 52

7.2 Conformità urbanistica:**frazione Terrazano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2013
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti Consolidati - Piano delle Regole - Ambiti Residenziali di Recente Formazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2
Estremi delle convenzioni:	stipulata il 28/04/2005 rep. n. 1715/289 a rogito Notaio Avagliano Marco
Obblighi derivanti:	cessione al Comune di Rho delle aree da adibire a servizio del comparto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: La Società Patrizia Immobiliare S.r.l. non ha ultimato completamente le opere di urbanizzazione delle zone esterne al Condominio cedute al Comune di Rho per un totale di circa 50.600,00€. In base alla Convenzione stipulata nel 2005, tutto il Condominio rimarrà solidalmente responsabile relativamente ai sopra indicati costi per il completamento delle predette opere di urbanizzazione esterne non ultimate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 30

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 52

Descrizione: **Abitazione di tipo economico** di cui al punto **A - ABITAZIONE SUB. 30**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

L'appartamento è ubicato nella Scala B (civico n° 5) ed è posto su due livelli, al secondo piano e al terzo piano (tipologia a mansarda: nella parte superiore non ha il soffitto orizzontale ma ha le falde del tetto inclinate). Al piano inferiore vi è un'altra unità immobiliare. Dalla porta principale (blindata) si accede nella zona ingresso, da questi tramite due vani porta si entra nel soggiorno con angolo cottura oppure nel bagno.

La porta blindata ha ancora la chiave universale da cantiere e dovrà essere sostituita la serratura. Esternamente sul pianerottolo sopra la porta di ingresso vi è una scatola metallica con gli impianti TV del condominio.

Nel soggiorno vi è lo spazio per la scala a chiocciola per salire al terzo piano ma la scala non è stata fornita né posata.

Sempre dal soggiorno si entra in un'altra stanza (camera). Nella stanza, anch'essa con portafinestra e balcone, si osservano segni di infiltrazioni nella parte alta della parete verso il balcone.

Utilizzando una scala portatile si sale al terzo piano dove si sbarca nel disimpegno, tramite tre vani porta si accede: al bagno, al locale studio e in un locale più grande progettato come locale hobby. In tutti questi locali vi sono le finestre tipo velux nella falda del tetto.

Dallo studio si accede ad un vano ripostiglio.

I lavori edili e impiantistici dell'abitazione non sono ultimati. Le pareti sono intonacate ma mancano tutti i rivestimenti e i serramenti interni.

I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro camera e tapparelle in PVC. L'appartamento è termo autonomo, non è presente la caldaia (gli attacchi sono stati realizzati esternamente in una nicchia nel balcone verso la zona esterna al secondo piano) e manca anche il termostato. Mancano i termosifoni nella metà dei locali.

Vi sono solo le predisposizioni dell'impianto idraulico (tubi e scarichi a muro).

Al piano primo interrato (nella stessa scala) vi è una cantina di pertinenza con illuminazione indipendente, con muri in blocchi di calcestruzzo non intonacato tinteggiata, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato, la porta è in metallo zincato. Nella cantina vicino al soffitto passa un tubo di scarico della fognatura

La superficie commerciale è di mq.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 133,00

E' posto al piano: 2- 3 - S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Scala B Int. 5;

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	102,40	1,00	102,40
balconi	sup lorda di pavimento	15,40	0,30	4,62
cantina	sup lorda di pavimento	15,20	0,25	3,80
		133,00		110,82

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma. Tuttavia si consiglia di fare verificare l'impianto da un perito elettrotecnico quando sarà allacciata l'energia elettrica dalla società fornitrice.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Impianto non a norma.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: esiste solo la predisposizione delle tubazioni

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Descrizione: **Box auto** di cui al punto **B - BOX SUB. 52**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

Il box si trova nel primo piano interrato (Civico n. 13). Il corsello dei box ha l'illuminazione artificiale.

Il Box ha una basculante in metallo zincato, le pareti laterali sono in blocchi di calcestruzzo non intonacato e quella in fondo in cemento armato gettato in opera, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato in parte tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato. Mancano le spallette in ferro del telaio della porta basculante.

All'interno del box è presente un punto luce con accensione interna. Sopra il box vi è un'altra unità immobiliare.

La superficie commerciale del box auto è pari a circa 17 mq.

NOTA: all'interno dell'unità immobiliare vi sono alcuni beni mobili e/o materiali da cantiere lasciati da terzi non identificati, sarà cura della Procedura provvedere al loro smaltimento.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 16,50

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Box Int. 7;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	16,50	1,00	16,50
		16,50		16,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma. Tuttavia si consiglia di fare verificare l'impianto da un perito elettrotecnico quando sarà allacciata l'energia elettrica dalla società fornitrice.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Rho (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rho (MI), Provincia di Milano; Altre fonti di informazione: Internet.

8.3 Valutazione corpi:**A - ABITAZIONE SUB. 30. Abitazione di tipo economico**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	102,40	€ 1.800,00	€ 184.320,00
balconi	4,62	€ 1.800,00	€ 8.316,00
cantina	3,80	€ 1.800,00	€ 6.840,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 199.476,00
Valore Corpo			€ 199.476,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 199.476,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 199.476,00

B - BOX SUB. 52. Box auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	16,50	€ 1.100,00	€ 18.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.150,00
Valore Corpo			€ 18.150,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.150,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A ABITAZIONE SUB. 30	- Abitazione di tipo economico	110,82	€ 199.476,00	€ 199.476,00
B - BOX SUB. 52	Box auto	16,50	€ 18.150,00	€ 18.150,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 21.762,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Opere edili e impiantistiche per il completamento dei lavori dell'appartamento	€ -35.007,00
Opere edili per la chiusura dei fori nella parete in calcestruzzo del box	€ -300,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 157.956,40

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 157.900,00

8.6 Regime fiscale della vendita in base alla normativa vigente**Lotto: 015 - ABITAZIONE SUB. 6 E BOX SUB. 98****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 6.**

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 11

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà
Cod. Fiscale: 12218920150
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **6**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 1, piano 1-S1, comune Rho, categoria A/3, classe 5, consistenza 4, superficie 71 mq, rendita € 454,48

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399001 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150780.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 14,54

Confini: Piano Terra: a nord-est altra unità immobiliare, vano scala condominiale e passaggio comune condominiale esterno, a sud-est altra unità immobiliare, a sud-ovest altre unità immobiliari e passaggio comune esterno del civico n° 1 di Via M. Fumagalli, a nord-ovest altra proprietà (Mapp. 465). Al Piano Primo Interrato (cantina): a nord-est altra unità immobiliare, a sud-est passaggio condominiale e altra unità immobiliare, a sud-ovest zona esterna condominiale (intercapedine), a nord-ovest zona esterna condominiale (intercapedine).

Note: Quando è stata fatta la variazione toponomastica è stato erroneamente

indicato il numero civico 1 ma il numero civico corretto è il 11.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale ha degli errori e mancanze rispetto allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Rifare la planimetria catastale

Rifare la planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale per quanto riguarda l'interno dell'abitazione è pressochè esatta (vi è solo un errore nella posizione del vano porta della camera). Vi sono errori per quanto riguarda le due zone esterne che nello stato di fatto sono più grandi di quanto disegnato nella planimetria catastale.

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 98.

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **98**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13, piano S1, comune Rho, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, superficie 19 mq, rendita € 81,81 €

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399246 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150895.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 2,08

Confini: a nord-est altra unità immobiliare, a sud-est corridoio comune box (corsello), a sud-ovest passaggio condominiale, a nord-ovest passaggio condominiale e altra unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato si trova nella frazione Terrazzano di Rho.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Milano, Rho Fiera.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 6

Abitazione di tipo economico sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 11

Libero

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 98

Box auto sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Libero

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:*

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 6

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 6

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 98

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 98

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità

immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 6

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di GELPI GIANPIETRO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 63.276,05; Importo capitale: € 48.276,05 ; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 03/02/2012 ai nn. 491; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 05/08/2013 ai nn. 76180/13680

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 6

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Serrao Cesare contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 20.108,48 ; A rogito di Tribunale di Busto Arsizio in data 04/04/2014 ai nn. 1401/2014; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 15/05/2015 ai nn. 45240/7691

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 6

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLO GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 6

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 98

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLO GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 98

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Albertalli Guido ; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare ; A rogito di Tribunale di Milano in data 09/06/2015 ai nn. 22072 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/06/2016 ai nn. 60674/40196;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 98

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 6

Abitazione di tipo economico sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 11

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 720,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 14,54

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica C - 78,62 kWh/mq

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 98

Box auto sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 90,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 2,08

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Patrizia Immobiliare S.r.l. dal 12/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rubineti Donato, in data 12/04/2005, ai nn. 40629/10144; trascritto a Milano 2, in data 19/04/2005, ai nn. 55732/28673.

Note: La Compravendita riguarda i terreni che successivamente sono stati edificati.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 6

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 98

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 11

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2

Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi

Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 6

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 11

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47

Rilascio in data 12/10/2005

NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 6

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 11

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 6

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 11

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 6

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2

Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi

Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 98

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47

Rilascio in data 12/10/2005

NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 98

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 98

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 98

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le aree esterne son più grandi di quanto è stato indicato nel Permesso di Costruire e nelle successive varianti.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: ampliamento delle aree esterne

Permesso di Costruire in Sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note sulla conformità edilizia: si fa presente che per regolarizzare il lavoro non dichiarato e posto esternamente, assieme al Permesso di Costruire in Sanatoria dovrà essere presentata la pratica di Valutazione paesistica semplificata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 6

Box auto

Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 98

7.2 Conformità urbanistica:

frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2013
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti Consolidati - Piano delle Regole - Ambiti Residenziali di Recente Formazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2
Estremi delle convenzioni:	stipulata il 28/04/2005 rep. n. 1715/289 a rogito Notaio Avagliano Marco
Obblighi derivanti:	cessione al Comune di Rho delle aree da adibire a servizio del comparto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: La Società Patrizia Immobiliare S.r.l. non ha ultimato completamente le opere di urbanizzazione delle zone esterne al Condominio cedute al Comune di Rho per un totale di circa 50.600,00€. In base alla Convenzione stipulata nel 2005, tutto il Condominio rimarrà solidalmente responsabile relativamente ai sopra indicati costi per il completamento delle predette opere di urbanizzazione esterne non ultimate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 6

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 98

Descrizione: **Abitazione di tipo economico** di cui al punto **A - ABITAZIONE SUB. 6**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

L'appartamento è ubicato nella Scala D (civico n° 11), è ultimato e può essere utilizzato.

Sopra e sotto vi sono altre unità immobiliari.

Nell'appartamento si accede dal pianerottolo condominiale; ha doppio affaccio esterno sui due lati contrapposti sud-est e nord-ovest.

Dalla porta principale (blindata) si accede nella zona ingresso e poi direttamente al locale soggiorno, sulla destra si trova la zona cottura.

Dal soggiorno si accede nel disimpegno. Dal disimpegno si accede all'unica camera e il bagno.

I locali hanno i rivestimenti del pavimento in materiale ceramico. Le pareti del bagno (con lavello, tazza, bidet e vasca) sono rivestite con piastrelle mentre le restanti pareti e soffitti sono tinteggiate. Anche la parete della zona cottura ha la parete piastrellata.

Le porte interne sono in legno tamburato.

I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro camera e tapparelle in PVC.

L'appartamento è termo autonomo con i termosifoni in alluminio ed è presente sia l'impianto elettrico sia l'impianto del gas (metano). E' presente la caldaia, è posta esternamente in una nicchia nel balcone chiusa con un sportello in metallo (è necessario sostituire la serratura dello sportello in quanto non si trovano le chiavi e lo sportello è chiuso). E' presente l'impianto centralizzato per la televisione.

L'abitazione nei due lati esterni ha due aree esterne a verde, private.

Al piano primo interrato (nella stessa scala) vi è una cantina di pertinenza con illuminazione indipendente, con muri in blocchi di calcestruzzo non intonacato tinteggiata, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato, la porta è in metallo zincato. Nella cantina vicino al soffitto passa un tubo di scarico della fognatura.

La superficie commerciale è di circa 73 mq.

Attenzione: non essendoci l'energia elettrica non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento ma si è potuto solo effettuare un esame "a vista" degli impianti.

NOTA: all'interno dell'unità immobiliare vi sono alcuni beni mobili e oggetti lasciati da terzi non identificati, sarà cura della Procedura provvedere al loro smaltimento.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 176,80

E' posto al piano: 1 - S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Scala D Int. 4;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: nella zona ingresso condominiale al piano terra vi sono segni di infiltrazioni alla base dei muri verso la zona esterna.

Per quanto riguarda l'appartamento, questi è già stato utilizzato per un breve periodo da una persona straniera che è irreperibile. Sarà cura del Fallimento provvedere a svuotare e smaltire i beni mobili abbandonati.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	56,30	1,00	56,30
portici	sup lorda di pavimento	12,80	0,30	3,84
area esterna	sup lorda di pavimento	96,00	0,10	9,60
cantina	sup lorda di pavimento	11,70	0,25	2,93
		176,80		72,67

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma. Tuttavia si consiglia di fare verificare l'impianto da un perito elettrotecnico quando sarà allacciata l'energia elettrica dalla società fornitrice.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Impianto non a norma.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: esiste solo la predisposizione delle tubazioni

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Descrizione: **Box auto** di cui al punto **B - BOX SUB. 98**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

Il box si trova nel primo piano interrato (Civico n. 13). Il corsello dei box ha l'illuminazione artificiale.

Il Box ha una basculante in metallo zincato, una parete laterale è in blocchi di calcestruzzo non intonacato mentre quell'altra laterale e quella in fondo sono in cemento armato gettato in opera, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato.

La superficie commerciale del box auto è pari a circa 20 mq.

NOTA: all'interno dell'unità immobiliare vi sono alcuni beni mobili e/o materiali da cantiere lasciati da terzi non identificati, sarà cura della Procedura provvedere al loro smaltimento.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 19,40

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Box Int. 44;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	19,40	1,00	19,40
		19,40		19,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Rho (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rho (MI), Provincia di Milano; Altre fonti di informazione: Internet.

8.3 Valutazione corpi:

A - ABITAZIONE SUB. 6. Abitazione di tipo economico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	56,30	€ 1.800,00	€ 101.340,00
portici	3,84	€ 1.800,00	€ 6.912,00
area esterna	9,60	€ 1.800,00	€ 17.280,00
cantina	2,93	€ 1.800,00	€ 5.265,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 130.797,00
Valore Corpo	€ 130.797,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 130.797,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 130.797,00

B - BOX SUB. 98. Box auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	19,40	€ 1.100,00	€ 21.340,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.340,00
Valore Corpo			€ 21.340,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.340,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.340,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A ABITAZIONE SUB. 6	- Abitazione di tipo economico	72,67	€ 130.797,00	€ 130.797,00
B - BOX SUB. 98	Box auto	19,40	€ 21.340,00	€ 21.340,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 15.213,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Opere edili per la chiusura dei fori nella parete in calcestruzzo del box	€ -300,00
Sostituzione della serratura dello sportello esterno a chiusura della caldaia.	€ -150,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 133.873,30

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 133.800,00

8.6 Regime fiscale della vendita

in base alla normativa vigente

Lotto: 016 - ABITAZIONE SUB. 39 E BOX SUB. 79**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 39.****Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 15**

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **39**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 15, piano 2-3-S1, comune Rho, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5, superficie 56 mq, rendita € 397,67

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399152 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150844.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 12,71

Confini: Piano Secondo: a nord-est altra unità immobiliare e vano scala condominiale, a sud-est vuoto su area esterna condominiale, a sud-ovest altre unità immobiliari, a nord-ovest altra unità immobiliare. Piano Terzo: a nord-est altra unità immobiliare, a sud-est vuoto su area esterna condominiale, a sud-ovest altra unità immobiliare, a nord-ovest altra unità immobiliare. Al Piano Primo Interrato (cantina): a nord-est altra unità immobiliare, a sud-est passaggio condominiale, a sud-ovest altra unità immobiliare, a nord-ovest zona esterna condominiale (intercapedine).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale ha degli errori rispetto allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Rifare la planimetria catastale

Rifare la planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Note sulla conformità catastale: -

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 79.**Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13**

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **79**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13, piano S1, comune Rho, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, superficie 16 mq, rendita € 68,17 €

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399202 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150871.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1,75

Confini: a nord-est altra unità immobiliare, a sud-est terrapieno, a sud-ovest altra unità immobiliare, a nord-ovest corridoio comune box (corsello).

Note sulla conformità catastale: -

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato si trova nella frazione Terrazzano di Rho.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Milano, Rho Fiera.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 5 km

3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 39**

Abitazione di tipo economico sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Libero

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 79

Box auto sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Libero

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:*

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 39

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito.; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 39

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 79

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 79*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 39

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di GELPI GIANPIETRO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 63.276,05; Importo capitale: € 48.276,05 ; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 03/02/2012 ai nn. 491; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 05/08/2013 ai nn. 76180/13680

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 39

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Serrao Cesare contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 20.108,48 ; A rogito di Tribunale di Busto Arsizio in data 04/04/2014 ai nn. 1401/2014; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 15/05/2015 ai nn. 45240/7691

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 39

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLI GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 39

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 79

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLI GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 79*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Albertalli Guido ; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare ; A rogito di Tribunale di Milano in data 09/06/2015 ai nn. 22072 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/06/2016 ai nn. 60674/40196;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 79*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 39****Abitazione di tipo economico sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 15**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 700,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 12,71

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - per quanto riguarda il 2°

piano non vi sono problemi di accessibilità mentre per la parte mansardata (3° piano) alla quale si accederà unicamente da una scala a chiocciola interna all'abitazione, difficilmente è accessibile da parte di una persona con disabilità motorie.
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
 Attestazione Prestazione Energetica: Presente
 Indice di prestazione energetica: Classe Energetica C - 61,70 kWh/mq
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 79

Box auto sito in Rho (Milano), Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 80,00 €
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
 Millesimi di proprietà: 1,75
 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
 Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Patrizia Immobiliare S.r.l. dal 12/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rubineti Donato, in data 12/04/2005, ai nn. 40629/10144; trascritto a Milano 2, in data 19/04/2005, ai nn. 55732/28673.

Note: La Compravendita riguarda i terreni che successivamente sono stati edificati.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 39

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 79

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico sito in fraz. Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2
 Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi
 Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 39

Abitazione di tipo economico sito in fraz. Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.
 Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47
 Rilascio in data 12/10/2005

NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 39

Abitazione di tipo economico sito in fraz. Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
 Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
Oggetto: variante
Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353
NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 39

Abitazione di tipo economico sito in fraz. Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266
NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 39

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2
Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi
Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87
Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 79

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.
Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47
Rilascio in data 12/10/2005
NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 79

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
Oggetto: variante
Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353
NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 79

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266
NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 79

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state fatte delle modeste modifiche interne nell'abitazione ed esterne nei balconi.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Due balconi hanno la planimetria differente rispetto al progetto e anche nel piano mansardato vi sono delle modeste differenze riguardanti delle colonne ed una nicchia.

Permesso di Costruire in Sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 39

Box auto

Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 79

7.2 Conformità urbanistica:

frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2013
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti Consolidati - Piano delle Regole - Ambiti Residenziali di Recente Formazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2
Estremi delle convenzioni:	stipulata il 28/04/2005 rep. n. 1715/289 a rogito Notaio Avagliano Marco
Obblighi derivanti:	cessione al Comune di Rho delle aree da adibire a servizio del comparto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: La Società Patrizia Immobiliare S.r.l. non ha ultimato completamente le opere di urbanizzazione delle zone esterne al Condominio cedute al Comune di Rho per un totale di circa 50.600,00€. In base alla Convenzione stipulata nel 2005, tutto il Condominio rimarrà solidalmente responsabile relativamente ai sopra indicati costi per il completamento delle predette opere di urbanizzazione esterne non ultimate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 39

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 79

Descrizione: **Abitazione di tipo economico** di cui al punto **A - ABITAZIONE SUB. 39**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

L'appartamento è ubicato nella Scala E (civico n° 15) ed è posto su due livelli, al secondo piano e al terzo piano (tipologia a mansarda: nella parte superiore non ha il soffitto orizzontale ma ha le falde del tetto inclinate). Al piano inferiore vi è un'altra unità immobiliare. Dalla porta principale (blindata) si accede nella zona ingresso, del soggiorno con angolo cottura oppure nel bagno. La porta blindata ha ancora la chiave universale da cantiere e dovrà essere sostituita la serratura.

Dal soggiorno si accede al disimpegno con lo spazio per la scala a chiocciola per salire al terzo piano ma la scala non è stata fornita ne posata. Dal disimpegno si accede al bagno.

Utilizzando una scala portatile si sale al terzo piano dove si sbarca nel disimpegno, tramite due vani porta si accede: al bagno, in al locale hobby. In tutti questi locali vi sono le finestre tipo velux nella falda del tetto, tuttavia nel bagno non è stato posato il velux e il foro nella falda del tetto è stato coperto con delle tegole. Dal locale hobby tramite una portafinestra si accede ad un piccolo balcone ricavato nella falda del tetto.

I lavori edili e impiantistici dell'abitazione non sono ultimati. Le pareti sono intonacate ma mancano tutti i rivestimenti e i serramenti interni.

I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro camera e tapparelle in PVC.

La portafinestra del soggiorno è rotta nella parte inferiore e si chiude con difficoltà.

L'appartamento è termo autonomo, non è presente la caldaia (gli attacchi sono stati realizzati esternamente in una nicchia nel balcone verso la zona esterna al secondo piano) e manca anche il termostato. Ci sono solo tre termosifoni che devono essere montati.

Vi sono solo le predisposizioni dell'impianto idraulico (tubi e scarichi a muro).

Al piano primo interrato (nella stessa scala) vi è una cantina di pertinenza con illuminazione indipendente, con muri in blocchi di calcestruzzo non intonacato tinteggiata, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato, la porta è in metallo zincato.

La superficie commerciale è di 82 mq.

NOTA: all'interno dell'unità immobiliare vi sono alcuni beni mobili e/o materiali da cantiere lasciati da terzi non identificati, sarà cura della Procedura provvedere al loro smaltimento.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 102,00

E' posto al piano: 2- 3 - S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Scala E Int. 7;

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: nella zona ingresso condominiale al piano terra vi sono segni di infiltrazioni alla base dei muri verso la zona esterna.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	74,10	1,00	74,10
balconi	sup lorda di pavimento	19,30	0,30	5,79
cantina	sup lorda di pavimento	8,60	0,25	2,15
		102,00		82,04

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma. Tuttavia si consiglia di fare verificare l'impianto da un perito elettrotecnico quando sarà allacciata l'energia elettrica dalla società fornitrice.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Impianto non a norma.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: esiste solo la predisposizione delle tubazioni

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Descrizione: **Box auto** di cui al punto **B - BOX SUB. 79**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

Il box si trova nel primo piano interrato (Civico n. 13). Il corsetto dei box ha l'illuminazione artificiale.

Il Box ha una basculante in metallo zincato, le pareti laterali sono in blocchi di calcestruzzo non intonacato e quella in fondo in cemento armato gettato in opera, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato in parte tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato.

La maniglia inferiore della basculante è rotta
 All'interno del box è presente un punto luce con accensione interna. Sopra il box vi è l'area esterna del condominio al piano terra.
 La superficie commerciale del box auto è pari a circa 15 mq.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà
 Cod. Fiscale: 12218920150
 Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 15,40
 E' posto al piano: S1
 L'edificio è stato costruito nel: 2009
 L'unità immobiliare è identificata con il numero: Box Int. (manca il numero identificativo);

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	15,40	1,00	15,40
			15,40	15,40

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Impianti

Impianto elettrico:
 Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.
 Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
 Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:
 Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto antincendio:
 Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.
Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Rho (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rho (MI), Provincia di Milano; Altre fonti di informazione: Internet.

8.3 Valutazione corpi:

A - ABITAZIONE SUB. 39. Abitazione di tipo economico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	74,10	€ 1.800,00	€ 133.380,00
balconi	5,79	€ 1.800,00	€ 10.422,00
cantina	2,15	€ 1.800,00	€ 3.870,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 147.672,00
Valore Corpo			€ 147.672,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 147.672,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 147.672,00

B - BOX SUB. 79. Box auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	15,40	€ 1.100,00	€ 16.940,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.940,00
Valore Corpo			€ 16.940,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.940,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.940,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilabile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A ABITAZIONE SUB. 39	- Abitazione di tipo economico	82,04	€ 147.672,00	€ 147.672,00
B - BOX SUB. 79	Box auto	15,40	€ 16.940,00	€ 16.940,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 16.461,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Opere edili e impiantistiche per il completamento dei lavori dell'appartamento	€ -26.961,00
Sostituire la maniglia rotta della basculante del box	€ -100,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 118.489,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 118.400,00

8.6 Regime fiscale della vendita in base alla normativa vigente**Lotto: 017 - ABITAZIONE SUB. 44 E BOX SUB. 92****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 44.****Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 15**

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554,

Subalterno **44**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 15, piano 2-3-S1, comune Rho, categoria A/3, classe 5, consistenza 5, superficie 99 mq, rendita € 568,10 €

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399176 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150856.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 20,03

Confini: Piano Secondo: a nord-est vuoto su area esterna condominiale, a sud-est altra unità immobiliare e vano scala condominiale, a sud-ovest altra unità immobiliare, a nord-ovest vuoto su area esterna condominiale. Piano Terzo: a nord-est vuoto su area esterna condominiale, a sud-est altra unità immobiliare, a sud-ovest altra unità immobiliare, a nord-ovest vuoto su area esterna condominiale. Al Piano Primo Interrato (cantina): a nord-est terrapieno, a sud-est altra unità immobiliare, a sud-ovest passaggio condominiale e altra unità immobiliare, a nord-ovest zona esterna condominiale (intercapedine).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale ha degli errori rispetto allo stato di fatto.

Regularizzabili mediante: Rifare la planimetria catastale

Rifare la planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 92.

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **92**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13, piano S1, comune Rho, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, superficie 20 mq, rendita € 86,35 €

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399195 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150863.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 2,11

Confini: a nord-est altra unità immobiliare, a sud-est corridoio comune box (corsello), a sud-ovest vano scala e passaggio condominiale, a nord-ovest passaggio condominiale.

Note sulla conformità catastale: -

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato si trova nella frazione Terrazzano di Rho.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Milano, Rho Fiera.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 44

Abitazione di tipo economico sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Libero

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 92

Box auto sito in Rho (Milano), Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13

Libero

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:

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 44

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 44

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 92

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 92

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 44

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di GELPI GIANPIETRO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 63.276,05; Importo capitale: € 48.276,05 ; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 03/02/2012 ai nn. 491; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 05/08/2013 ai nn. 76180/13680

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 44

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Serrao Cesare contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 20.108,48 ; A rogito di Tribunale di Busto Arsizio in data 04/04/2014 ai nn. 1401/2014; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 15/05/2015 ai nn. 45240/7691

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 44

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLO GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 44

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di GRONDONA ANTONIO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare; Importo ipoteca: € 27.443,25 ; A rogito di Tribunale di Busto Arsizio in data 01/02/2014 ai nn. 351; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 04/03/2014 ai nn. 17768/12560

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 44

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ;

Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254;

trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 92

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLI GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 92

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Albertalli Guido ; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare ; A rogito di Tribunale di Milano in data 09/06/2015 ai nn. 22072 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/06/2016 ai nn. 60674/40196;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 92

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 44

Abitazione di tipo economico sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.100,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 21,7

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - per quanto riguarda il 2° piano non vi sono problemi di accessibilità mentre per la parte mansardata (3° piano) alla quale si accederà unicamente da una scala interna all'abitazione, difficilmente è accessibile da parte di una persona con disabilità motorie.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica C - 78,12 kWh/mq

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 92

Box auto sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 90,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 2,11

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Patrizia Immobiliare S.r.l. dal 12/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rubineti Donato, in data 12/04/2005, ai nn. 40629/10144; trascritto a Milano 2, in data 19/04/2005, ai nn. 55732/28673.

Note: La Compravendita riguarda i terreni che successivamente sono stati edificati.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 44

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 92

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico sito in fraz. Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2

Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi

Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 44

Abitazione di tipo economico sito in fraz. Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47

Rilascio in data 12/10/2005

NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 44

Abitazione di tipo economico sito in fraz. Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 44

Abitazione di tipo economico sito in fraz. Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 44

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2
Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi
Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87
Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 92

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.
Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47
Rilascio in data 12/10/2005
NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 92

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
Oggetto: variante
Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353
NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 92

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266
NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 92

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state fatte delle modeste modifiche interne nell'abitazione ed esterne nei balconi.
Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Due balconi hanno la planimetria differente rispetto al progetto e anche nel piano mansardato vi sono delle modeste differenze riguardanti delle colonne. La scala che collega il piano secondo al piano mansardato non ha il pezzo iniziale come indicato nel progetto.
Permesso di Costruire in Sanatoria: € 2.000,00
Oneri Totali: € 2.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 44

Box auto
Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 92

7.2 Conformità urbanistica:

frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2013
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti Consolidati - Piano delle Regole - Ambiti Residenziali di Recente Formazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2
Estremi delle convenzioni:	stipulata il 28/04/2005 rep. n. 1715/289 a rogito Notaio Avagliano Marco
Obblighi derivanti:	cessione al Comune di Rho delle aree da adibire a servizio del comparto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: La Società Patrizia Immobiliare S.r.l. non ha ultimato completamente le opere di urbanizzazione delle zone esterne al Condominio cedute al Comune di Rho per un totale di circa 50.600,00€. In base alla Convenzione stipulata nel 2005, tutto il Condominio rimarrà solidalmente responsabile relativamente ai sopra indicati costi per il completamento delle predette opere di urbanizzazione esterne non ultimate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 44

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 92

Descrizione: **Abitazione di tipo economico** di cui al punto **A - ABITAZIONE SUB. 44**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

L'appartamento è ubicato nella Scala F (civico n° 15) ed è posto su due livelli, al secondo piano e al terzo piano (tipologia a mansarda: nella parte superiore non ha il soffitto orizzontale ma ha le falde del tetto inclinate). Vi si accede dal pianerottolo condominiale al secondo piano; esternamente si affaccia su due lati.

Dalla porta principale (blindata) si accede nella zona ingresso e poi direttamente al locale soggiorno. La porta blindata è da sostituire in quanto è stata oggetto di accesso forzato legale. Dal soggiorno si accede alla cucina e attraverso un altro vano porta si entra nel disimpegno e da questi nel bagno e nella camera.

Tramite una scala in legno si accede al terzo piano, si sbarca nel locale hobby che occupa tutto il piano ad eccezione del bagno. In questo piano l'aerazione e l'illuminazione avviene tramite finestre tipo velux nella falda del tetto. Sempre da questo locale tramite una portafinestra si accede ad un piccolo balcone ricavato nella falda del tetto.

I locali hanno i rivestimenti del pavimento in materiale ceramico. Le pareti dei bagni (con lavello, tazza, bidet e doccia) sono rivestite con piastrelle mentre le restanti pareti e soffitti

sono tinteggiate. Le pareti interne sono da tinteggiare. Le porte interne sono in legno tamburato.

I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro camera e tapparelle in PVC oppure al terzo piano vi sono gli scuri esterni. L'appartamento è termo autonomo con i termosifoni in alluminio ed è presente sia l'impianto elettrico sia l'impianto del gas (metano). E' presente l'impianto centralizzato per la televisione.

L'impianto elettrico è quasi ultimato, manca il quadro elettrico principale e tutte le placche sulle scatole a muro degli interruttori e delle prese elettriche.

Al terzo piano i velux dovranno essere dotati di apertura elettromeccanica in quanto si trovano ad un'altezza eccessiva per essere aperti o chiusi manualmente.

Nel foro della scala nel solaio al terzo piano non è stato rimossa un asse di legno (utilizzata durante il getto del solaio) ed andrà tolta e sistemato il muro.

Nel balconcino sono presenti delle crepe nelle pareti laterali.

Al piano primo interrato vi è una cantina di pertinenza con illuminazione indipendente, con muri in blocchi di calcestruzzo non intonacato tinteggiata, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato, la porta è in metallo zincato. Nella cantina vicino al soffitto passa un tubo di scarico della fognatura

La superficie commerciale è di circa 119 mq.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 142,10

E' posto al piano: 2- 3 - S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Scala F Int. 7;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	106,10	1,00	106,10
abitazione h minore 150cm	sup lorda di pavimento	12,70	0,50	6,35
balconi	sup lorda di pavimento	11,30	0,30	3,39
cantina	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
142,10				118,84

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma. Tuttavia si consiglia di fare verificare l'impianto da un perito elettrotecnico quando sarà allacciata l'energia elettrica dalla società fornitrice.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Impianto non a norma.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: esiste solo la predisposizione delle tubazioni

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Descrizione: **Box auto** di cui al punto **B - BOX SUB. 92**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

Il box si trova nel primo piano interrato (Civico n. 13) in fondo al corsello principale. Il corsello dei box ha l'illuminazione artificiale.

Il Box ha una basculante in metallo zincato, le pareti laterali sono in blocchi di calcestruzzo non intonacato e quella in fondo in cemento armato gettato in opera, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato in parte tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato.

All'interno del box è presente un punto luce con accensione interna. Sopra il box vi è un'altra unità immobiliare.

La superficie commerciale del box auto è pari a circa 20 mq.

NOTA: all'interno dell'unità immobiliare vi sono alcuni beni mobili e/o materiali da cantiere lasciati da terzi non identificati, sarà cura della Procedura provvedere al loro smaltimento.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 20,16

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Box Int. 40;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	20,16	1,00	20,16
		20,16		20,16

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Rho (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rho (MI), Provincia di Milano; Altre fonti di informazione: Internet.

8.3 Valutazione corpi:**A - ABITAZIONE SUB. 44. Abitazione di tipo economico**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	106,10	€ 1.800,00	€ 190.980,00
abitazione h minore 150cm	6,35	€ 1.800,00	€ 11.430,00
balconi	3,39	€ 1.800,00	€ 6.102,00
cantina	3,00	€ 1.800,00	€ 5.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 213.912,00
Valore Corpo			€ 213.912,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 213.912,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 213.912,00

B - BOX SUB. 92. Box auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	20,16	€ 1.100,00	€ 22.176,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.176,00
Valore Corpo			€ 22.176,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.176,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 22.176,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilabile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A ABITAZIONE SUB. 44	- Abitazione di tipo economico	118,84	€ 213.912,00	€ 213.912,00
B - BOX SUB. 92	Box auto	20,16	€ 22.176,00	€ 22.176,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 23.608,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Opere edili e impiantistiche per il completamento dei lavori dell'appartamento	€ -7.110,00
Opere edili per la chiusura dei fori nella parete in calcestruzzo del box	€ -300,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 202.469,20

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € € 202.400,00

8.6 Regime fiscale della vendita

in base alla normativa vigente

Lotto: 018 - ABITAZIONE SUB. 45 E BOX SUB. 74**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 45.

Abitazione di tipo economico sito in fraz. Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **45**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 15, piano 2-3-S1, comune Rho, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie 62 mq, rendita € 454,48

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399180 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150857.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 14,72

Confini: Piano Secondo: a nord-est vuoto su area esterna condominiale, a sud-est vuoto su area esterna condominiale, a sud-ovest vano scala condominiale, a nord-ovest altra unità immobiliare. Piano Terzo: a nord-est vuoto su area esterna condominiale, a sud-est vuoto su area esterna condominiale, a sud-ovest vuoto su area esterna condominiale e altra unità immobiliare, a nord-ovest altra unità immobiliare. Al Piano Primo Interrato (cantina): a nord-est passaggio condominiale e altra unità immobiliare, a sud-est altra unità immobiliare, a sud-ovest altra unità immobiliare, a nord-ovest zona esterna condominiale (intercapedine).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale ha degli errori rispetto allo stato di fatto.

Regularizzabili mediante: Rifare la planimetria catastale

Rifare la planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 74.

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **74**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13, piano S1, comune Rho, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie 18 mq, rendita € 77,26 €

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399221 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150882.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 2,07

Confini: a nord-est altra unità immobiliare, a sud-est terrapieno, a sud-ovest terrapieno, a nord-ovest corridoio comune box (corsello).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato si trova nella frazione Terrazzano di Rho.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Milano, Rho Fiera.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 45

Abitazione di tipo economico sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 15
Libero

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 74

Box auto sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 13
Libero

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:

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 45

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 45

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 74

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 74

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 45

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di GELPI GIANPIETRO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 63.276,05; Importo capitale: € 48.276,05 ; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 03/02/2012 ai nn. 491; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 05/08/2013 ai nn. 76180/13680

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 45

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Serrao Cesare contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 20.108,48 ; A rogito di Tribunale di Busto Arsizio in data 04/04/2014 ai nn. 1401/2014; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 15/05/2015 ai nn. 45240/7691

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 45

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLO GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 45

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di GRONDONA ANTONIO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare; Importo ipoteca: € 27.443,25 ; A rogito di Tribunale di Busto Arsizio in data 01/02/2014 ai nn. 351; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 04/03/2014 ai nn. 17768/12560

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 45

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 74

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLI GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 74

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Albertalli Guido ; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare ; A rogito di Tribunale di Milano in data 09/06/2015 ai nn. 22072 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/06/2016 ai nn. 60674/40196;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 74

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 45

Abitazione di tipo economico sito in Rho (Milano), Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 820,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 14,72

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - per quanto riguarda il 2° piano non vi sono problemi di accessibilità mentre per la parte mansardata (3° piano) alla quale si accederà unicamente da una scala interna all'abitazione, difficilmente è accessibile da parte di una persona con disabilità motorie.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica C - 80,11 kWh/mq

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 74

Box auto sito in Rho (Milano), Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 90,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 2,11

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Patrizia Immobiliare S.r.l. dal 12/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rubinetti Donato, in data 12/04/2005, ai nn. 40629/10144; trascritto a Milano 2, in data 19/04/2005, ai nn. 55732/28673.

Note: La Compravendita riguarda i terreni che successivamente sono stati edificati.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 45

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 74

7. PRATICHE EDILIZIE:**Abitazione di tipo economico sito in fraz. Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 15**

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2

Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi

Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 45

Abitazione di tipo economico sito in fraz. Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47

Rilascio in data 12/10/2005

NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 45

Abitazione di tipo economico sito in fraz. Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 45

Abitazione di tipo economico sito in fraz. Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 45

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2

Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi

Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87
Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 74

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.
Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47
Rilascio in data 12/10/2005
NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 74

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
Oggetto: variante
Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353
NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 74

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266
NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 74

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state fatte delle modeste modifiche interne nell'abitazione ed esterne nei balconi.
Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Le pareti esterne e confinanti sono leggermente differenti rispetto al progetto e anche nel piano mansardato vi sono delle modeste differenze riguardanti delle colonne oltre ad essere stata creata una parete interna che nel progetto non era prevista. La scala che collega il piano secondo al piano mansardato non ha il pezzo iniziale come indicato nel progetto.
Permesso di Costruire in Sanatoria: € 2.000,00
Oneri Totali: € 2.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 45

Box auto

Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 74

7.2 Conformità urbanistica:**frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2013
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti Consolidati - Piano delle Regole - Ambiti Residenziali di Recente Formazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2
Estremi delle convenzioni:	stipulata il 28/04/2005 rep. n. 1715/289 a rogito Notaio Avagliano Marco
Obblighi derivanti:	cessione al Comune di Rho delle aree da adibire a servizio del comparto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: La Società Patrizia Immobiliare S.r.l. non ha ultimato completamente le opere di urbanizzazione delle zone esterne al Condominio cedute al Comune di Rho per un totale di circa 50.600,00€. In base alla Convenzione stipulata nel 2005, tutto il Condominio rimarrà solidalmente responsabile relativamente ai sopra indicati costi per il completamento delle predette opere di urbanizzazione esterne non ultimate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 45

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 74

Descrizione: **Abitazione di tipo economico** di cui al punto **A - ABITAZIONE SUB. 45**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

L'appartamento è ubicato nella Scala F (civico n° 15) ed è posto su due livelli, al secondo piano e al terzo piano (tipologia a mansarda: nella parte superiore non ha il soffitto orizzontale ma ha le falde del tetto inclinate). Vi si accede dal pianerottolo condominiale al secondo piano; esternamente si affaccia su due lati.

Dalla porta principale (blindata) si accede nella zona ingresso e poi direttamente al locale soggiorno. La porta blindata è da sostituire in quanto è stata oggetto di accesso forzato legale. Dal soggiorno con zona cottura, attraverso un vano porta si entra nel disimpegno e da questi nel bagno.

Tramite una scala in legno posta nel soggiorno si accede al terzo piano, si sbarca nel locale hobby che occupa tutto il piano ad eccezione del bagno. In questo piano l'areazione e l'illuminazione avviene tramite finestre tipo velux nella falda del tetto. Sempre da questo locale tramite una portafinestra si accede ad un piccolo balcone ricavato nella falda del tetto.

I locali hanno i rivestimenti del pavimento in materiale ceramico. Le pareti dei bagni (con lavello, tazza, bidet e doccia) sono rivestite con piastrelle mentre le restanti pareti e soffitti sono tinteggiate. Le pareti interne sono da tinteggiare. Le porte interne sono in legno tamburato.

I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro camera e tapparelle in PVC oppure al

terzo piano vi sono gli scuri esterni. L'appartamento è termo autonomo con i termosifoni in alluminio ed è presente sia l'impianto elettrico sia l'impianto del gas (metano). E' presente l'impianto centralizzato per la televisione.

L'impianto elettrico è quasi ultimato, manca il quadro elettrico principale e tutte le placche sulle scatole a muro degli interruttori e delle prese elettriche.

Al terzo piano i velux dovranno essere dotati di apertura elettromeccanica in quanto si trovano ad un'altezza eccessiva per essere aperti o chiusi manualmente.

Nel balconcino sono presenti delle crepe nelle pareti laterali.

Al piano primo interrato vi è una cantina di pertinenza con illuminazione indipendente, con muri in blocchi di calcestruzzo non intonacato tinteggiata, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato, la porta è in metallo zincato. Nella cantina vicino al soffitto passa un tubo di scarico della fognatura

La superficie commerciale è di circa 100 mq.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 115,40

E' posto al piano: 2- 3 - S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Scala F Int. 8;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	90,80	1,00	90,80
abitazione h minore 150cm	sup lorda di pavimento	9,50	0,50	4,75
balconi	sup lorda di pavimento	3,10	0,30	0,93
cantina	sup lorda di pavimento	12,00	0,25	3,00
115,40				99,48

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

Impianti

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma. Tuttavia si consiglia di fare verificare l'impianto da un perito elettrotecnico quando sarà allacciata l'energia elettrica dalla società fornitrice.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:
Esiste impianto di riscaldamento.
Tipologia di impianto: autonomo.
Impianto non a norma.

Condizionamento e climatizzazione:
Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione
Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
Note: esiste solo la predisposizione delle tubazioni

Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.
Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Descrizione: **Box auto** di cui al punto **B - BOX SUB. 74**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

Il box si trova nel primo piano interrato (Civico n. 13) in fondo al corsello principale. Il corsello dei box ha l'illuminazione artificiale.

Il Box ha una basculante in metallo zincato, una parete laterale è in blocchi di calcestruzzo non intonacato e l' parete laterale e quella in fondo sono in cemento armato gettato in opera, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato in parte tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato.

All'interno del box è presente un punto luce con accensione interna. Sopra il box vi è l'area esterna del condominio al piano terra.

La superficie commerciale del box auto è pari a circa 17 mq.

NOTA: all'interno dell'unità immobiliare vi sono alcuni beni mobili e/o materiali da cantiere lasciati da terzi non identificati, sarà cura della Procedura provvedere al loro smaltimento.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà
Cod. Fiscale: 12218920150
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 17,40
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 2009
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Box Int. 26;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	17,40	1,00	17,40
		17,40		17,40

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Rho (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rho (MI),

Provincia di Milano; Altre fonti di informazione: Internet.

8.3 Valutazione corpi:

A - ABITAZIONE SUB. 45. Abitazione di tipo economico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	90,80	€ 1.800,00	€ 163.440,00
abitazione h minore 150cm	4,75	€ 1.800,00	€ 8.550,00
balconi	0,93	€ 1.800,00	€ 1.674,00
cantina	3,00	€ 1.800,00	€ 5.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 179.064,00
Valore Corpo			€ 179.064,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 179.064,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 179.064,00

B - BOX SUB. 74. Box auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	17,40	€ 1.100,00	€ 19.140,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.140,00
Valore Corpo			€ 19.140,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.140,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 19.140,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A ABITAZIONE SUB. 45	- Abitazione di tipo economico	99,48	€ 179.064,00	€ 179.064,00

B - BOX SUB. 74	Box auto	17,40	€ 19.140,00	€ 19.140,00
--------------------	----------	-------	-------------	-------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 19.820,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Opere edili e impiantistiche per il completamento dei lavori dell'appartamento	€ -6.283,00
Opere edili per la chiusura dei fori nella parete in calcestruzzo del box	€ -300,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 169.200,60
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 169.200,00

8.6 Regime fiscale della vendita in base alla normativa vigente

Lotto: 019 - ABITAZIONE SUB. 11 E BOX SUB. 91**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 11.

Abitazione di tipo economico sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà
Cod. Fiscale: 12218920150
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **11**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 15, piano 1-S1, comune Rho, categoria A/3, classe 5, consistenza 4, superficie 81 mq, rendita € 454,48
Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399158 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150848.1/2016)
Millesimi di proprietà di parti comuni: 13,94
Confini: Piano Terra: a nord-est altra unità immobiliare, vano scala condominiale e passaggio comune condominiale esterno, a sud-est passaggio comune condominiale esterno, a sud-ovest altra unità immobiliare, a nord-ovest altra proprietà (Mapp. 464).

Al Piano Primo Interrato (cantina): a nord-est altra unità immobiliare, a sud-est passaggio condominiale, a sud-ovest altra unità immobiliare, a nord-ovest zona esterna condominiale (intercapedine).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale ha degli errori e mancanze rispetto allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: Rifare la planimetria catastale

Rifare la planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 91.

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **91**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13, piano S1, comune Rho, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, superficie 19 mq, rendita € 81,81 €

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399194 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150862.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 2,18

Confini: a nord-est terrapieno, a sud-est corridoio comune box (corsello), a sud-ovest altra unità immobiliare, a nord-ovest passaggio comune condominiale e altra unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato si trova nella frazione Terrazzano di Rho.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Milano, Rho Fiera.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 11

Abitazione di tipo economico sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Libero

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 91

Box auto sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Libero

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:*

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 11

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 11

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 91

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 91

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un

Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 11

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di GELPI GIANPIETRO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 63.276,05; Importo capitale: € 48.276,05 ; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 03/02/2012 ai nn. 491; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 05/08/2013 ai nn. 76180/13680

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 11

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Serrao Cesare contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 35.000,00; Importo capitale: € 20.108,48 ; A rogito di Tribunale di Busto Arsizio in data 04/04/2014 ai nn. 1401/2014; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 15/05/2015 ai nn. 45240/7691

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 11

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLO GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 11

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 91

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLO GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 91

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Albertalli Guido ; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare ; A rogito di Tribunale di Milano in data 09/06/2015 ai nn. 22072 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/06/2016 ai nn. 60674/40196;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 91

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE SUB. 11

Abitazione di tipo economico sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 700,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 13,94

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica C - 78,62 kWh/mq

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - BOX SUB. 91

Box auto sito in Rho (Milano), Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 95,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 2,18

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Patrizia Immobiliare S.r.l. dal 12/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rubinetti Donato, in data 12/04/2005, ai nn. 40629/10144; trascritto a Milano 2, in data 19/04/2005, ai nn. 55732/28673.

Note: La Compravendita riguarda i terreni che successivamente sono stati edificati.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 11

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 91

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico sito in fraz. Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2

Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi

Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 11

Abitazione di tipo economico sito in fraz. Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47

Rilascio in data 12/10/2005

NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 11

Abitazione di tipo economico sito in fraz. Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 11

Abitazione di tipo economico sito in fraz. Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 15

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 11

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2

Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi

Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 91

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47

Rilascio in data 12/10/2005

NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 91

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353
 NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 91

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
 Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266
 NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 91

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel terrazzo di fatto è stato costruito un piccolo vano in muratura per alloggiare la caldaia ma non è mai stato indicato nel Permesso di Costruire e nelle successive varianti.
 Regularizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria
 Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di un piccolo vano in muratura per alloggiare la caldaia nel terrazzo.
 Permesso di Costruire in Sanatoria: € 2.000,00
 Oneri Totali: € 2.000,00

Note sulla conformità edilizia: si fa presente che per regolarizzare il lavoro non dichiarato e posto esternamente, assieme al Permesso di Costruire in Sanatoria dovrà essere presentata la pratica di Valutazione paesistica semplificata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 11

Box auto

Conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 91

7.2 Conformità urbanistica:

frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2013
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti Consolidati - Piano delle Regole - Ambiti Residenziali di Recente Formazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2
Estremi delle convenzioni:	stipulata il 28/04/2005 rep. n. 1715/289 a rogito Notaio Avagliano Marco

Obblighi derivanti:	cessione al Comune di Rho delle aree da adibire a servizio del comparto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: La Società Patrizia Immobiliare S.r.l. non ha ultimato completamente le opere di urbanizzazione delle zone esterne al Condominio cedute al Comune di Rho per un totale di circa 50.600,00€. In base alla Convenzione stipulata nel 2005, tutto il Condominio rimarrà solidalmente responsabile relativamente ai sopra indicati costi per il completamento delle predette opere di urbanizzazione esterne non ultimate.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE SUB. 11

Dati precedenti relativi ai corpi: B - BOX SUB. 91

Descrizione: **Abitazione di tipo economico** di cui al punto **A - ABITAZIONE SUB. 11**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

L'appartamento è ubicato nella Scala F (civico n° 15) al piano terra. Sopra e sotto vi sono altre unità immobiliari. Nell'appartamento si accede dal pianerottolo condominiale; ha doppio affaccio esterno sui due lati contrapposti sud-est e nord-ovest.

Dalla porta principale (blindata) si accede nella zona ingresso e poi direttamente al locale soggiorno con la zona cottura.

Dal soggiorno si passa a una stanza vicina oppure nel disimpegno. Dal disimpegno si accede ad una camera o nel bagno.

I lavori edili e impiantistici dell'abitazione non sono ultimati. Le pareti sono intonacate ma mancano tutti i rivestimenti e i serramenti interni.

I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro camera e tapparelle in PVC. L'appartamento è termo autonomo, è presente la caldaia che è posta esternamente in una nicchia nel balcone chiusa con un sportello in metallo (è necessario sostituire la serratura dello sportello in quanto non si trovano le chiavi e lo sportello è chiuso). Manca il termostato. I termosifoni sono stati posati ad eccezione di quello del bagno che deve essere ancora montato.

Vi sono solo le predisposizioni dell'impianto idraulico (tubi e scarichi a muro).

L'impianto elettrico è quasi completo, manca il quadro elettrico generale e le placche di finitura degli interruttori e delle prese elettriche.

L'abitazione nei due lati esterni ha due aree esterne a verde private.

Al piano primo interrato (nella stessa scala) vi è una cantina di pertinenza con illuminazione indipendente, con muri in blocchi di calcestruzzo non intonacato tinteggiata, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato, la porta è in metallo zincato (manca la chiave). Nella cantina vicino al soffitto passa un tubo di scarico della fognatura, inoltre sono stati erroneamente praticati dei fori nel soffitto e sono da chiudere.

La superficie commerciale è di circa 86 mq.

Questa unità immobiliare è stata utilizzata per un periodo come ufficio di cantiere dalla Fallita.

ATTENZIONE: GLI INTERRUPTORI MAGNETOTERMICI UTILIZZATI PER COLLEGARE E UTILIZZARE L'IMPIANTO ELETTRICO, IN SOSTITUZIONE DEL MANCANTE QUADRO ELETTRICO DELL'APPARTAMENTO, NON SONO A NORMA.

NOTA: all'interno dell'unità immobiliare vi sono alcuni beni mobili e/o materiali da cantiere

lasciati da terzi non identificati, sarà cura della Procedura provvedere al loro smaltimento.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà
Cod. Fiscale: 12218920150
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 211,80
E' posto al piano: 1 - S1
L'edificio è stato costruito nel: 2009
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Scala F Int. 1;

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: nella zona ingresso condominiale al piano terra vi sono segni di infiltrazioni alla base dei muri verso la zona esterna.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	66,80	1,00	66,80
portici	sup lorda di pavimento	18,90	0,30	5,67
area esterna	sup lorda di pavimento	117,50	0,10	11,75
cantina	sup lorda di pavimento	8,60	0,25	2,15
		211,80		86,37

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.800,00

Impianti

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. Tuttavia si consiglia di fare verificare l'impianto da un perito elettrotecnico quando sarà allacciata l'energia elettrica dalla società fornitrice.

Note: Depositata presso il Comune di Rho.

ATTENZIONE: GLI INTERRUITORI MAGNETOTERMICI UTILIZZATI DAI MURATORI PER COLLEGARE E UTILIZZARE L'IMPIANTO ELETTRICO, IN SOSTITUZIONE DEL MANCANTE QUADRO ELETTRICO DELL'APPARTAMENTO, NON SONO A NORMA.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Impianto non a norma.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: esiste solo la predisposizione delle tubazioni

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Descrizione: **Box auto** di cui al punto **B - BOX SUB. 91**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

Il box si trova nel primo piano interrato (Civico n. 13) in fondo al corsello principale. Il corsello dei box ha l'illuminazione artificiale.

Il Box ha una basculante in metallo zincato, una parete laterale è in blocchi di calcestruzzo non intonacato mentre l'altra parete laterale e quella in fondo sono in cemento armato gettato in opera, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato in parte tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato.

All'interno del box è presente un punto luce con accensione interna. Sopra il box vi è un'altra unità immobiliare.

Vicino al soffitto passa un tubo di scarico della fognatura

Manca il carter di protezione del bilanciere della basculante e manca la maniglia interna della basculante.

La superficie commerciale del box auto è pari a circa 20 mq.

NOTA: all'interno dell'unità immobiliare vi sono alcuni beni mobili e/o materiali da cantiere lasciati da terzi non identificati, sarà cura della Procedura provvedere al loro smaltimento.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 19,80

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Box Int. 39;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	19,80	1,00	19,80
			19,80	19,80

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Rho (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rho (MI), Provincia di Milano; Altre fonti di informazione: Internet.

8.3 Valutazione corpi:**A - ABITAZIONE SUB. 11. Abitazione di tipo economico**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	66,80	€ 1.800,00	€ 120.240,00
portici	5,67	€ 1.800,00	€ 10.206,00
area esterna	11,75	€ 1.800,00	€ 21.150,00
cantina	2,15	€ 1.800,00	€ 3.870,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 155.466,00
Valore Corpo			€ 155.466,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 155.466,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 155.466,00

B - BOX SUB. 91. Box auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	19,80	€ 1.100,00	€ 21.780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.780,00
Valore Corpo			€ 21.780,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.780,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.780,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A ABITAZIONE SUB. 11	- Abitazione di tipo economico	86,37	€ 155.466,00	€ 155.466,00
B - BOX SUB. 91	Box auto	19,80	€ 21.780,00	€ 21.780,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 17.724,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Opere edili per la chiusura dei fori nel soffitto della cantina	€ -250,00
Riparare la basculante del box	€ -400,00
Opere edili e impiantistiche per il completamento dei lavori dell'appartamento	€ -18.464,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 137.807,40

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 137.800,00

8.6 Regime fiscale della vendita in base alla normativa vigente

Lotto: 020 - BOX SUB 54**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - BOX SUB. 54.

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **54**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13, piano S1, comune Rho, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, superficie 18 mq, rendita € 77,26 €

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399198 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150866.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1,92

Confini: a nord-est altra unità immobiliare , a sud-est altra unità immobiliare, a sud-ovest altra unità immobiliare, a nord-ovest corridoio comune box (corsello).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato si trova nella frazione Terrazzano di Rho.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Milano, Rho Fiera.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un

Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLO GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Albertalli Guido ; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare ; A rogito di Tribunale di Milano in data 09/06/2015 ai nn. 22072 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/06/2016 ai nn. 60674/40196;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 85,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 1,92

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Patrizia Immobiliare S.r.l. dal 12/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rubinetti Donato, in data 12/04/2005, ai nn. 40629/10144; trascritto a Milano 2, in data 19/04/2005, ai nn. 55732/28673.

Note: La Compravendita riguarda i terreni che successivamente sono stati edificati.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2

Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi

Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47

Rilascio in data 12/10/2005

NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

7.1 Conformità edilizia:

Box auto

Conforme

7.2 Conformità urbanistica:

frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2013
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti Consolidati - Piano delle Regole - Ambiti Residenziali di Recente Formazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2
Estremi delle convenzioni:	stipulata il 28/04/2005 rep. n. 1715/289 a rogito Notaio Avagliano Marco
Obblighi derivanti:	cessione al Comune di Rho delle aree da adibire a servizio del comparto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: La Società Patrizia Immobiliare S.r.l. non ha ultimato completamente le opere di urbanizzazione delle zone esterne al Condominio cedute al Comune di Rho per un totale di circa 50.600,00€. In base alla Convenzione stipulata nel 2005, tutto il Condominio rimarrà solidalmente responsabile relativamente ai sopra indicati costi per il completamento delle predette opere di urbanizzazione esterne non ultimate.

Descrizione: **Box auto** di cui al punto **A - BOX SUB. 54**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

Il box si trova nel primo piano interrato (Civico n. 13) in fondo al corsello principale. Il corsello dei box ha l'illuminazione artificiale.

Il Box ha una basculante in metallo zincato, le pareti laterali sono in blocchi di calcestruzzo non intonacato e quella in fondo in cemento armato gettato in opera, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato in parte tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato. Nella parete in fondo (in cemento armato gettato in opera) non sono stati chiusi i fori dei distanziatori del cassero per il getto del calcestruzzo attraverso i quali si vede l'unità immobiliare confinante.

All'interno del box è presente un punto luce con accensione interna. Sopra il box vi è un'altra unità immobiliare.

In fondo al box vi sono tre traversi in ferro ad altezza pari a circa 200 cm.

La superficie commerciale del box auto è pari a circa 18 mq.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 18,40

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	18,40	1,00	18,40
		18,40		18,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Rho (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rho (MI), Provincia di Milano; Altre fonti di informazione: Internet.

8.3 Valutazione corpi:

A - BOX SUB. 54. Box auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	18,40	€ 1.100,00	€ 20.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.240,00
Valore Corpo			€ 20.240,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.240,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilabile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - BOX SUB. 54	Box auto	18,40	€ 20.240,00	€ 20.240,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 2.024,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.216,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 18.200,00

8.6 Regime fiscale della vendita in base alla normativa vigente**Lotto: 021 - BOX SUB 61****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - BOX SUB. 61.****Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13**

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà
Cod. Fiscale: 12218920150
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **61**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13, piano S1, comune Rho, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, superficie 15 mq, rendita € 63,63 €
Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399204 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150873.1/2016)
Millesimi di proprietà di parti comuni: 1,62
Confini: a nord-est corridoio comune box (corsello), a sud-est altra unità immobiliare, a sud-ovest altra unità immobiliare, a nord-ovest altra unità immobiliare

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato si trova nella frazione Terrazzano di Rho.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Milano, Rho Fiera.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data

12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLO GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Albertalli Guido ; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare ; A rogito di Tribunale di Milano in data 09/06/2015 ai nn. 22072 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/06/2016 ai nn. 60674/40196;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 70,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 1,62

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Patrizia Immobiliare S.r.l. dal 12/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rubinetti Donato, in data 12/04/2005, ai nn. 40629/10144; trascritto a Milano 2, in data 19/04/2005, ai nn. 55732/28673.

Note: La Compravendita riguarda i terreni che successivamente sono stati edificati.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2
 Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi
 Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.
 Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47
 Rilascio in data 12/10/2005
 NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
 Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353
 NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
 Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266
 NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

7.1 Conformità edilizia:

Box auto
 Conforme

7.2 Conformità urbanistica:**Frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2013
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti Consolidati - Piano delle Regole - Ambiti Residenziali di Recente Formazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2
Estremi delle convenzioni:	stipulata il 28/04/2005 rep. n. 1715/289 a rogito Notaio Avagliano Marco
Obblighi derivanti:	cessione al Comune di Rho delle aree da

	adibire a servizio del comparto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: La Società Patrizia Immobiliare S.r.l. non ha ultimato completamente le opere di urbanizzazione delle zone esterne al Condominio cedute al Comune di Rho per un totale di circa 50.600,00€. In base alla Convenzione stipulata nel 2005, tutto il Condominio rimarrà solidalmente responsabile relativamente ai sopra indicati costi per il completamento delle predette opere di urbanizzazione esterne non ultimate.

Descrizione: **Box auto** di cui al punto **A - BOX SUB. 61**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

Il box si trova nel primo piano interrato (Civico n. 13) in fondo al corsello principale. Il corsello dei box ha l'illuminazione artificiale.

Il Box ha una basculante in metallo zincato, le pareti laterali sono in blocchi di calcestruzzo non intonacato e quella in fondo in cemento armato gettato in opera, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato in parte tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato.

Nella parete in fondo (in cemento armato gettato in opera) non sono stati chiusi i fori dei distanziatori del cassero per il getto del calcestruzzo attraverso i quali si vede l'unità immobiliare confinante.

All'interno del box è presente un punto luce ma non è utilizzabile in quanto è stata asportata la scatoletta con l'interruttore per l'accensione interna. Sopra il box vi è un'altra unità immobiliare.

In fondo al box vi sono tre traversi in ferro ad altezza pari a circa 200 cm.

La superficie commerciale del box auto è pari a circa mq.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 14,90

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Box Int. 15;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	14,90	1,00	14,90
		14,90		14,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Rho (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rho (MI), Provincia di Milano; Altre fonti di informazione: Internet.

8.3 Valutazione corpi:**A - BOX SUB. 61. Box auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	14,90	€ 1.100,00	€ 16.390,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.390,00

Valore Corpo	€ 16.390,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.390,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.390,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - BOX SUB. 61	Box auto	14,90	€ 16.390,00	€ 16.390,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 1.639,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Fornire e posa una nuova scatola con un nuovo interruttore e presa elettrica e nuovi cavi elettrici	€ -250,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.501,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 14.500,00

8.6 Regime fiscale della vendita in base alla normativa vigente**Lotto: 022 - BOX SUB 705****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - BOX SUB. 705.****Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13**

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà
 Cod. Fiscale: 12218920150
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **705**, scheda catastale n. MI0687251 del 06/12/2016, indirizzo Via Monsignor

Enrico Fumagalli n. 13, piano S1, comune Rho, categoria C/6, classe 5, consistenza 30 mq, superficie 31 mq, rendita € 136,34 €
Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399204 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150873.1/2016)
Confini: a nord-est rampa box e terrapieno, a sud-est altra unità immobiliare, a sud-ovest corridoio comune box (corsello), a nord-ovest altra unità immobiliare.
Note: L'unità immobiliare deriva dalla fusione dei Sub. 65 e Sub. 66.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato si trova nella frazione Terrazzano di Rho.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Milano, Rho Fiera.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLO GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Albertalli Guido ; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare ; A rogito di Tribunale di Milano in data 09/06/2015 ai nn. 22072 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/06/2016 ai nn. 60674/40196;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 140,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 3,32

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: L'unità immobiliare deriva dalla fusione dei Sub. 65 e Sub. 66. Anche le tabelle millesimali delle spese condominiali erroneamente fanno riferimento ai due box divisi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Patrizia Immobiliare S.r.l. dal 12/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rubinetti Donato, in data 12/04/2005, ai nn. 40629/10144; trascritto a Milano 2, in data 19/04/2005, ai nn. 55732/28673.

Note: La Compravendita riguarda i terreni che successivamente sono stati edificati.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2
Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi
Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.
Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47
Rilascio in data 12/10/2005
NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
Oggetto: variante
Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353
NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi
Oggetto: variante
Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266
NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

7.1 Conformità edilizia:

Box auto

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata presentata la Variante al Permesso di Costruire per fondere i due box auto.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria

Permesso di Costruire in Sanatoria: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

7.2 Conformità urbanistica:

frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2013
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti Consolidati - Piano delle Regole - Ambiti Residenziali di Recente Formazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2
Estremi delle convenzioni:	stipulata il 28/04/2005 rep. n. 1715/289 a rogito Notaio Avagliano Marco
Obblighi derivanti:	cessione al Comune di Rho delle aree da adibire a servizio del comparto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: La Società Patrizia Immobiliare S.r.l. non ha ultimato completamente le opere di urbanizzazione delle zone esterne al Condominio cedute al Comune di Rho per un totale di circa 50.600,00€. In base alla Convenzione stipulata nel 2005, tutto il Condominio rimarrà solidalmente responsabile relativamente ai sopra indicati costi per il completamento delle predette opere di urbanizzazione esterne non ultimate.

Descrizione: **Box auto** di cui al punto **A - BOX SUB. 705**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

Il box doppio si trova nel primo piano interrato (Civico n. 13). Il corsello dei box ha l'illuminazione artificiale.

Il Box ha due basculanti in metallo zincato, le pareti laterali sono in blocchi di calcestruzzo non intonacato e quella in fondo in cemento armato gettato in opera, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato in parte tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato.

All'interno del box sono presenti due punti luce con accensione interna. Sopra il box vi è la parte esterna di un'altra unità immobiliare.

Una delle due basculanti (quella di sinistra) ha lo snodo dell'anta rotta e deve essere riparata in quanto non si riesce a chiudere dopo che è stata aperta.

Nella parete in fondo (in cemento armato gettato in opera) non sono stati chiusi i fori dei distanziatori del cassero per il getto del calcestruzzo.

In ultimo si è rilevato che dalla grata di areazione nel corsello box, posta davanti alle due basculanti quando piove entra l'acqua piovana e cade nel pavimento del corsello box e da questi entra all'interno del box.

La superficie commerciale del box auto è pari a circa 31 mq.

NOTA: all'interno dell'unità immobiliare vi sono alcuni beni mobili e/o materiali da cantiere lasciati da terzi non identificati, sarà cura della Procedura provvedere al loro smaltimento.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 30,90

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Box Int. 18 e Int. 19;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	30,90	1,00	30,90
		30,90		30,90

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Rho (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rho (MI), Provincia di Milano; Altre fonti di informazione: Internet.

8.3 Valutazione corpi:**A - BOX SUB. 705. Box auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	30,90	€ 1.100,00	€ 33.990,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 33.990,00
Valore Corpo			€ 33.990,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 33.990,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 33.990,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - BOX SUB. 705	Box auto	30,90	€ 33.990,00	€ 33.990,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 3.399,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Riparare lo snodo della basculante rotto	€ -300,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 28.791,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 28.700,00

8.6 Regime fiscale della vendita

in base alla normativa vigente

Lotto: 023 - BOX SUB 706**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - BOX SUB. 706.****Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13**

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **706**, scheda catastale n. MI0687251 del 06/12/2016, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13, piano S1, comune Rho, categoria C/6, classe 5, consistenza 31 mq, superficie 32 mq, rendita € 140,89 €

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399204 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150873.1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,35

Confini: a nord-est rampa box e terrapieno, a sud-est altra unità immobiliare, a sud-ovest corridoio comune box (corsello), a nord-ovest locale tecnico condominiale.

Note: L'unità immobiliare deriva dalla fusione dei Sub. 67 e Sub. 68.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato si trova nella frazione Terrazzano di Rho.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Milano, Rho Fiera.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:*

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLO GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Albertalli Guido ; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare ; A rogito di Tribunale di Milano in data 09/06/2015 ai nn. 22072 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/06/2016 ai nn. 60674/40196;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 145,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 3,35

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: L'unità immobiliare deriva dalla fusione dei Sub. 67 e Sub. 68. Anche le tabelle millesimali delle spese condominiali erroneamente fanno riferimento ai due box divisi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Patrizia Immobiliare S.r.l. dal 12/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rubinetti Donato, in data 12/04/2005, ai nn. 40629/10144; trascritto a Milano 2, in data 19/04/2005, ai nn. 55732/28673.

Note: La Compravendita riguarda i terreni che successivamente sono stati edificati.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2

Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi

Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47

Rilascio in data 12/10/2005

NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353

NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
 Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266
 NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

7.1 Conformità edilizia:

Box auto

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata presentata la Variante al Permesso di Costruire per fondere i due box auto.
 Regularizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria
 Permesso di Costruire in Sanatoria: € 1.500,00
 Oneri Totali: € 1.500,00

7.2 Conformità urbanistica:

frazione Terrazano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2013
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti Consolidati - Piano delle Regole - Ambiti Residenziali di Recente Formazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2
Estremi delle convenzioni:	stipulata il 28/04/2005 rep. n. 1715/289 a rogito Notaio Avagliano Marco
Obblighi derivanti:	cessione al Comune di Rho delle aree da adibire a servizio del comparto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: La Società Patrizia Immobiliare S.r.l. non ha ultimato completamente le opere di urbanizzazione delle zone esterne al Condominio cedute al Comune di Rho per un totale di circa 50.600,00€. In base alla Convenzione stipulata nel 2005, tutto il Condominio rimarrà solidalmente responsabile relativamente ai sopra indicati costi per il completamento delle predette opere di urbanizzazione esterne non ultimate.

Descrizione: **Box auto** di cui al punto **A - BOX SUB. 706**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.
 Il box doppio si trova nel primo piano interrato (Civico n. 13). Il corsello dei box ha l'illuminazione artificiale.

Il Box ha due basculanti in metallo zincato, le pareti laterali sono in blocchi di calcestruzzo non intonacato e quella in fondo in cemento armato gettato in opera, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato in parte tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato.

All'interno del box sono presenti due punti luce con accensione interna. Sopra il box vi è la parte esterna di un'altra unità immobiliare.

Il cilindro della serratura della basculante di sinistra deve essere sostituito.

La superficie commerciale del box auto è pari a circa 32 mq.

NOTA: all'interno dell'unità immobiliare vi sono alcuni beni mobili e/o materiali da cantiere lasciati da terzi non identificati, sarà cura della Procedura provvedere al loro smaltimento.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 32,60

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Box Int. 20 e Int. 21 ;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	32,60	1,00	32,60
			32,60	32,60

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:
Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.
Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Rho (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rho (MI), Provincia di Milano; Altre fonti di informazione: Internet.

8.3 Valutazione corpi:

A - BOX SUB. 706. Box auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	32,60	€ 1.100,00	€ 35.860,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.860,00
Valore Corpo			€ 35.860,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.860,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.860,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - BOX SUB. 706	Box auto	32,60	€ 35.860,00	€ 35.860,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

€ 3.586,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Sostituire Il cilindro rotto della serratura della basculante di sinistra	€ -100,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 30.674,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 30.600,00
8.6 Regime fiscale della vendita	in base alla normativa vigente

Lotto: 024 - BOX SUB 72

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - BOX SUB. 72.

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà
Cod. Fiscale: 12218920150
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **72**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13, piano S1, comune Rho, categoria C/6, classe 5, consistenza 25 mq, superficie 26 mq, rendita € 113,62 €
Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399248 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150896.1/2016)
Millesimi di proprietà di parti comuni: 2,85
Confini: a nord-est corridoio comune box (corsello), a sud-est corridoio comune box (corsello), a sud-ovest altra unità immobiliare, a nord-ovest altra unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato si trova nella frazione Terrazzano di Rho.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Milano, Rho Fiera.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLO GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Albertalli Guido ; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare ; A rogito di Tribunale di Milano in data 09/06/2015 ai nn. 22072 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/06/2016 ai nn. 60674/40196;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 120,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: 2,85
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Patrizia Immobiliare S.r.l. dal 12/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rubinetti Donato, in data 12/04/2005, ai nn. 40629/10144; trascritto a Milano 2, in data 19/04/2005, ai nn. 55732/28673.

Note: La Compravendita riguarda i terreni che successivamente sono stati edificati.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2
Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi
Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.
Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47
Rilascio in data 12/10/2005
NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
 Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353
 NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
 Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266
 NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

7.1 Conformità edilizia:

Box auto
 Conforme

7.2 Conformità urbanistica:

frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2013
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti Consolidati - Piano delle Regole - Ambiti Residenziali di Recente Formazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2
Estremi delle convenzioni:	stipulata il 28/04/2005 rep. n. 1715/289 a rogito Notaio Avagliano Marco
Obblighi derivanti:	cessione al Comune di Rho delle aree da adibire a servizio del comparto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: La Società Patrizia Immobiliare S.r.l. non ha ultimato completamente le opere di urbanizzazione delle zone esterne al Condominio cedute al Comune di Rho per un totale di circa 50.600,00€. In base alla Convenzione stipulata nel 2005, tutto il Condominio rimarrà solidalmente responsabile relativamente ai sopra indicati costi per il completamento delle predette opere di urbanizzazione esterne non ultimate.

Descrizione: **Box auto** di cui al punto **A - BOX SUB. 72**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

Il box si trova nel primo piano interrato (Civico n. 13). Il corsetto dei box ha l'illuminazione artificiale.

Il Box è più grande di quelli singoli e all'interno si possono parcheggiare due automobili medie; ha un'unica basculante grande in metallo zincato, le pareti laterali e quella in fondo sono in blocchi di calcestruzzo non intonacato intervallati con i pilastri in calcestruzzo armato, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato.

All'interno del box è presente un punto luce con accensione interna. Sopra il box vi è la parte esterna condominiale del piano terra.

La superficie commerciale del box auto è pari a circa 27 mq.

NOTA: all'interno dell'unità immobiliare vi sono alcuni beni mobili e/o materiali da cantiere lasciati da terzi non identificati, sarà cura della Procedura provvedere al loro smaltimento.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 26,90

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Box Int. 24;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	26,90	1,00	26,90
		26,90		26,90

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:
Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.
Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Rho (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rho (MI), Provincia di Milano; Altre fonti di informazione: Internet.

8.3 Valutazione corpi:

A - BOX SUB. 72. Box auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	26,90	€ 1.100,00	€ 29.590,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.590,00
Valore Corpo			€ 29.590,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.590,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - BOX SUB. 72	Box auto	26,90	€ 29.590,00	€ 29.590,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

€ 2.959,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 26.631,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 26.600,00

8.6 Regime fiscale della vendita in base alla normativa vigente

Lotto: 025 - BOX SUB 73**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - BOX SUB. 73.

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà
Cod. Fiscale: 12218920150
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **73**, scheda catastale n. MI0987066 del 06/12/2010, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13, piano S1, comune Rho, categoria C/6, classe 5, consistenza 25 mq, superficie 26 mq, rendita € 113,62 €
Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0399238 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 150889.1/2016)
Millesimi di proprietà di parti comuni: 2,83
Confini: a nord-est altra unità immobiliare, a sud-est corridoio comune box (corsello), a sud-ovest rampa box e terrapieno, a nord-ovest altra unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato si trova nella frazione Terrazzano di Rho.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Milano, Rho Fiera.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLO GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Albertalli Guido ; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare ; A rogito di Tribunale di Milano in data 09/06/2015 ai nn. 22072 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/06/2016 ai nn. 60674/40196;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 120,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 2,83

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Patrizia Immobiliare S.r.l. dal 12/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rubinetti Donato, in data 12/04/2005, ai nn. 40629/10144; trascritto a Milano 2, in data 19/04/2005, ai nn. 55732/28673.

Note: La Compravendita riguarda i terreni che successivamente sono stati edificati.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2

Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi

Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.

Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47

Rilascio in data 12/10/2005

NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
 Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353
 NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
 Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266
 NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

7.1 Conformità edilizia:

Box auto
 Conforme

7.2 Conformità urbanistica:

frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2013
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti Consolidati - Piano delle Regole - Ambiti Residenziali di Recente Formazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2
Estremi delle convenzioni:	stipulata il 28/04/2005 rep. n. 1715/289 a rogito Notaio Avagliano Marco
Obblighi derivanti:	cessione al Comune di Rho delle aree da adibire a servizio del comparto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: La Società Patrizia Immobiliare S.r.l. non ha ultimato completamente le opere di urbanizzazione delle zone esterne al Condominio cedute al Comune di Rho per un totale di circa 50.600,00€. In base alla Convenzione stipulata nel 2005, tutto il Condominio rimarrà solidalmente responsabile relativamente ai sopra indicati costi per il completamento delle predette opere di urbanizzazione esterne non ultimate.

Descrizione: **Box auto** di cui al punto **A - BOX SUB. 73**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

Il box si trova nel primo piano interrato (Civico n. 13). Il corsetto dei box ha l'illuminazione artificiale.

Il Box è più grande di quelli singoli e all'interno si possono parcheggiare due automobili medie; ha un'unica basculante grande in metallo zincato, le pareti laterali e quella in fondo sono in blocchi di calcestruzzo non intonacato intervallati con i pilastri in calcestruzzo armato, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato in tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato.

All'interno del box è presente un punto luce con accensione interna. Sopra il box vi è la parte esterna condominiale del piano terra.

La superficie commerciale del box auto è pari a circa 27 mq.

NOTA: all'interno dell'unità immobiliare vi sono alcuni beni mobili e/o materiali da cantiere lasciati da terzi non identificati, sarà cura della Procedura provvedere al loro smaltimento.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 26,40

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Box Int. 24;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	26,40	1,00	26,40
		26,40		26,40

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Impianti

Impianto elettrico:
Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.
Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:
Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Rho (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rho (MI), Provincia di Milano; Altre fonti di informazione: Internet.

8.3 Valutazione corpi:**A - BOX SUB. 73. Box auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	26,40	€ 1.100,00	€ 29.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.040,00
Valore Corpo			€ 29.040,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.040,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - BOX SUB. 73	Box auto	26,40	€ 29.040,00	€ 29.040,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 2.904,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: no	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.136,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 26.100,00

8.6 Regime fiscale della vendita in base alla normativa vigente

Lotto: 026 - BOX SUB 707**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - BOX SUB. 707.

Box auto sito in frazione Terrazzano, Via Monsignor E. Fumagalli n. 13

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Patrizia Immobiliare Srl con sede in Milano, foglio 13, particella 1554, Subalterno **707**, scheda catastale n. MI0687251 del 06/12/2016, indirizzo Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 13, piano S1, comune Rho, categoria C/6, classe 5, consistenza 31 mq, superficie 33 mq, rendita € 140,89 €

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/07/2016 protocollo n. MI0 in atti dal 25/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. .1/2016)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 3,45

Confini: a nord-est altra unità immobiliare, a sud-est corridoio comune box (corsello), a sud-ovest corridoio comune box (corsello), a nord-ovest altra unità immobiliare.

Note: L'unità immobiliare deriva dalla fusione dei Sub. 83 e Sub. 84.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato si trova nella frazione Terrazzano di Rho.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Milano, Rho Fiera.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Convenzione edilizia ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77449/39778; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.
- Convenzione Edilizia a favore di Comune di Rho contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Atto tra vivi, Cessione di diritti reali a titolo gratuito. ; A rogito di Notaio Avagliano Marco in data 28/04/2005 ai nn. 1715/289 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 26/05/2005 ai nn. 77450/39779; La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARATE BRIANZA contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 12.000.000,00; Importo capitale: € 6.000.000,00 ; A rogito di Notaio Rubinetti Donato in data 12/04/2005 ai nn. 40630/10145; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/04/2005 ai nn. 55733/13020 ; Note: L'ipoteca riguarda il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di Via Monsignor Fumagalli in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di valutazione. Il mutuo è stato estinto parzialmente. Relativamente a questa iscrizione, per questa unità immobiliare è presente un Frazionamento in Quota a rogito di Notaio Rubinetti Donato del in data 05/04/2012 ai nn. 48075/15254; trascritto a Milano 2 in data 08/05/2012 ai nn. 46672/7156.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di QUERCIOLI GIORDANO contro Patrizia Immobiliare S.r.l.; Derivante da: Sentenza di Condanna; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 75.000,00 ; A rogito di Tribunale di Milano in data 30/01/2014 ai nn. 1397; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/06/2015 ai nn. 59625/10401

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Albertalli Guido ; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare ; A rogito di Tribunale di Milano in data 09/06/2015 ai nn. 22072 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25/06/2016 ai nn. 60674/40196;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti :

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 145,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 3,45

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: L'unità immobiliare deriva dalla fusione dei Sub. 83 e Sub. 84. Anche le tabelle millesimali delle spese condominiali erroneamente fanno riferimento ai due box divisi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Patrizia Immobiliare S.r.l. dal 12/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Rubinetti Donato, in data 12/04/2005, ai nn. 40629/10144; trascritto a Milano 2, in data 19/04/2005, ai nn. 55732/28673.

Note: La Compravendita riguarda i terreni che successivamente sono stati edificati.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata PL S1-2

Intestazione: Coop. La Fratellanza 2 - Lottizzazione Via Ariosto Via Filzi

Per lavori: urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/09/2002 al n. di prot. 87

Numero pratica: Richiesta Permesso di Costruire e successive varianti.
 Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 02/05/2005 al n. di prot. C47
 Rilascio in data 12/10/2005
 NOTE: Successivamente sono state presentate due Varianti.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
 Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Realizzazione nuovo edificio residenziale e commerciale
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 31/07/2009 al n. di prot. D353
 NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio. Successivamente è stata presentata una Variante.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività per opere di completamento
 Intestazione: Patrizia Immobiliare S.r.l.
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: Opere di completamento all'edificio residenziale e commerciale; modifiche interne agli alloggi
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 06/05/2011 al n. di prot. D266
 NOTE: Essendo una Denuncia di Inizio Attività non è oggetto di rilascio.

7.1 Conformità edilizia:

Box auto

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stata presentata la Variante al Permesso di Costruire per unire i due box auto.
 Regularizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria
 Descrizione delle opere da sanare: E' stata fatta una fusione di fatto in quanto non è stato edificato un muro che doveva dividere due unità immobiliari (Permesso di Costruire) come da con diversa identificazione catastale.
 Permesso di Costruire in Sanatoria: € 1.500,00
 Oneri Totali: € 1.500,00

7.2 Conformità urbanistica:

frazione Terrazzano, Via Monsignor Enrico Fumagalli n. 5, 7, 11, 13, 15

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 23 del 17/06/2013
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti Consolidati - Piano delle Regole - Ambiti Residenziali di Recente Formazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	per l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree costituenti il comparto soggetto a Piano di Lottizzazione PL S1-2
Estremi delle convenzioni:	stipulata il 28/04/2005 rep. n. 1715/289 a rogito Notaio Avagliano Marco
Obblighi derivanti:	cessione al Comune di Rho delle aree da adibire a servizio del comparto

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: La Società Patrizia Immobiliare S.r.l. non ha ultimato completamente le opere di urbanizzazione delle zone esterne al Condominio cedute al Comune di Rho per un totale di circa 50.600,00€. In base alla Convenzione stipulata nel 2005, tutto il Condominio rimarrà solidalmente responsabile relativamente ai sopra indicati costi per il completamento delle predette opere di urbanizzazione esterne non ultimate.

Descrizione: **Box auto** di cui al punto **A - BOX SUB. 707**

Per il fabbricato (condominio) vale quanto già indicato per il Sub. 14.

Il box doppio si trova nel primo piano interrato (Civico n. 13). Il corsetto dei box ha l'illuminazione artificiale.

Il Box ha due basculanti in metallo zincato, le pareti laterali e quella in fondo sono in blocchi di calcestruzzo non intonacato, il pavimento è in calcestruzzo liscio mentre il soffitto è stato realizzato in parte tramite pannelli in calcestruzzo armato prefabbricato.

All'interno del box sono presenti due punti luce con accensione interna. Sopra il box vi è la parte esterna condominiale del piano terra e la parte esterna di un'altra unità immobiliare.

La superficie commerciale del box auto è pari a circa 33 mq.

NOTA: all'interno dell'unità immobiliare vi sono alcuni beni mobili e/o materiali da cantiere lasciati da terzi non identificati, sarà cura della Procedura provvedere al loro smaltimento.

1. Quota e tipologia del diritto 1/1 di Patrizia Immobiliare S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 12218920150

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 32,50

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Box Int. 33 e Box Int. 34;

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	32,50	1,00	32,50
		32,50		32,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2016

Zona: Rho - Terrazano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.250,00

Impianti

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Depositata presso il Comune di Rho

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Ufficio tecnico di Rho (MI); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Rho (MI), Provincia di Milano; Altre fonti di informazione: Internet.

8.3 Valutazione corpi:

A - BOX SUB. 707. Box auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	32,50	€ 1.100,00	€ 35.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.750,00
Valore Corpo			€ 35.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.750,00

Valore complessivo diritto e quota € 35.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - BOX SUB. 707	Box auto	32,50	€ 35.750,00	€ 35.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) € 3.575,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: no

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 30.675,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 30.600,00

8.6 Regime fiscale della vendita in base alla normativa vigente**Allegati Lotti da 10 a 26**

Allegati alla Perizia delle unità immobiliari site in Rho (MI) in Via Monsignor E. Fumagalli

- all. 1) Elaborato planimetrico del Condominio;
- all. 2) Fotografie esterne del Condominio;
- all. 3) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale, Computo metrico estimativo del Subalterno 14;
- all. 4) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale del Subalterno 50;
- all. 5) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale, Computo metrico estimativo del Subalterno 27;
- all. 6) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale del Subalterno 704;
- all. 7) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale, Computo metrico estimativo del Subalterno 16;
- all. 8) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale del Subalterno 106;
- all. 9) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale, Computo metrico estimativo del Subalterno 29;
- all. 10) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale del Subalterno 57;
- all. 11) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale, Computo metrico estimativo del Subalterno 30;

- all. 12) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale del Subalterno 52;
- all. 13) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale del Subalterno 6;
- all. 14) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale del Subalterno 98;
- all. 15) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale, Computo metrico estimativo del Subalterno 39;
- all. 16) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale del Subalterno 79;
- all. 17) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale, Computo metrico estimativo del Subalterno 44;
- all. 18) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale del Subalterno 92;
- all. 19) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale, Computo metrico estimativo del Subalterno 45;
- all. 20) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale del Subalterno 74;
- all. 21) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale, Computo metrico estimativo del Subalterno 11;
- all. 22) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale del Subalterno 91;
- all. 23) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale del Subalterno 54;
- all. 24) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale del Subalterno 61;
- all. 25) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale del Subalterno 705;
- all. 26) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale del Subalterno 706;
- all. 27) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale del Subalterno 72;
- all. 28) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale del Subalterno 73;
- all. 29) Fotografie, Visura catastale storica, Planimetria catastale del Subalterno 707;
- all. 30) Trascrizione della Convenzione edilizia a favore del Comune di Rho del 26.05.2005;
- all. 31) Annotazione per Frazionamento in quota del 05.04.2012;
- all. 32) Iscrizione della Ipoteca Volontaria per garanzia di mutuo del 12.04.2005;
- all. 33) Iscrizione della Ipoteca Giudiziale del 03.02.2012;
- all. 34) Trascrizione della Ipoteca Giudiziale del 01.02.2014;
- all. 35) Iscrizione della Ipoteca Giudiziale del 04.04.2014;
- all. 36) Iscrizione della Ipoteca Giudiziale del 30.01.2014;
- all. 37) Trascrizione del Verbale di Pignoramento immobili del 21.10.2013;
- all. 38) Trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento;
- all. 39) Agibilità del 10.09.2013.

Data generazione:
15-12-2016

L'Esperto alla stima
Paolo Majoni

