



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

## NUOVO RITO FALLIMENTARE

N° Gen. Rep.  
**923/2018**

Debitore  
**IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.**

\*\*\*

Giudice Delegato Ill.mo: **Dott. SERGIO ROSSETTI**

Curatore Fallimentare: **Dott. FRANCESCO PAOLO PATI**

\*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA Stima n 6 del 20/02/2020

### LOTTO UNICO

Beni in Rho (MI) – Via Federico Borromeo N. 4/6/8/10 – Frazione Pantanedo  
N 17 IMMOBILI / N 9 AREE

LOTTO 022	corpo A	Immobile	Foglio 34	Mappale 13/14
LOTTO 022	corpi da B1 a B4	Immobili	Foglio 34	Mappale 16
LOTTO 022	corpi da C1 a C5	Immobili	Foglio 34	Mappale 20
LOTTO 022	corpi da D1 a D6	Immobili	Foglio 34	Mappale 34/32
LOTTO 022	corpo E1	Immobile	Foglio 34	Mappale 202
LOTTO 022	corpo E2	Area Urbana	Foglio 34	Mappale 202
LOTTO 022	corpo F1	Ente Urbano	Foglio 34	Mappale 13
LOTTO 022	corpo F2	Ente Urbano	Foglio 34	Mappale 14
LOTTO 022	corpo F3	Ente Urbano	Foglio 34	Mappale 200
LOTTO 022	corpo F4	Ente Urbano	Foglio 34	Mappale 33
LOTTO 022	corpo F5	Ente Urbano	Foglio 34	Mappale 34
LOTTO 022	corpo F6	Ente Urbano	Foglio 34	Mappale 201
LOTTO 022	corpo F7	Ente Urbano	Foglio 34	Mappale 204
LOTTO 022	corpo F8	Ente Urbano	Foglio 34	Mappale 203

Esperto della stima: **Arch. Elisabetta Nicoletti**  
Codice fiscale: **NCLLBT71D69F704J**  
Con studio in: **Via Eustachi n 2 – 20129 Milano**  
Email: **nicolettielisabetta@gmail.com**  
Pec: **nicoletti.12781@oamilano.it**  
Certificazioni: **UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 UNI 11558:2014**  
**n REV di Tegova: REV-1/IsIVI/2019/72**



## INDICE

INDICE SINTETICO .....	3
<b>PREMESSE</b> .....	4
<b>Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione</b> .....	4
LOTTO N° 022.....	5
FOGLIO 34 / MAPPALI 13-14-16-20-200-32-33-34-201-202-204 .....	5
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	7
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA): .....	44
3. STATO DI POSSESSO: .....	44
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	44
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	48
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	49
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:.....	50
8. GIUDIZI DI CONFORMITA': .....	57
<b>9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:</b> .....	57
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA: .....	64



**INDICE SINTETICO**  
**Beni in Rho (MI) - Frazione Pantanedo**  
**Via Federico Borromeo 6/8/10**

**LOTTO 22**  
**foglio 34 – mappali 13-14-16-20-200-32-33-34-201-204-202-203**

<b>Livello</b>	Piano Terra
<b>Qualità/classe:</b>	/
<b>Dati Catastali:</b>	foglio <b>34</b> particelle <b>13-14-16-20-200-32-33-34-201-204-202-203</b>
<b>Superficie catastale:</b>	<b>7.528,00</b>
<b>Dritto e quota</b>	piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato di possesso:</b>	libero
<b>Destinazione da PGT:</b>	<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANO – ATU 30</b> <b>Destinazione produttiva / logistica</b>
<b>continuità delle trascrizioni</b>	sì
<b>misure penali</b>	nessuna

<b>superficie comm. lorda:</b>	<b>mq</b>	<b>7.528,00</b>
<b>valore di mercato stimato</b>	€	753.000,00
<b>valore di mercato per quota</b>	€	753.000,00
<b>Prezzo da libero:</b>	€	<b>674.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
<b>Prezzo da occupato:</b>	€	<b>539.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		



## PREMESSE

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso nella Sezione Seconda Civile del Tribunale di Milano, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

Si specifica che, nei limiti del mandato ricevuto, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la presenza di eventuali sostanze tossiche nocive/materiali inquinanti sia nelle aree che nel sottosuolo. Verifica che, se dovuta, potrà essere eseguita solo da tecnici specializzati, con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati.

I beni oggetto di accertamento vengono analizzati e valutati commercialmente per la loro attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati all'ispezione peritale esprimendo ogni riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto.

### Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito aderendo completamente agli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

Il valutatore, certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012\_UNI 11558:2014 - n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72, possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.



**Beni immobili siti in RHO (MI) – FRAZIONE PANTANEDO****Via Federico Borromeo 6/8/10****LOTTO N° 022****FOGLIO 34 / MAPPALI 13-14-16-20-200-32-33-34-201-202-204**

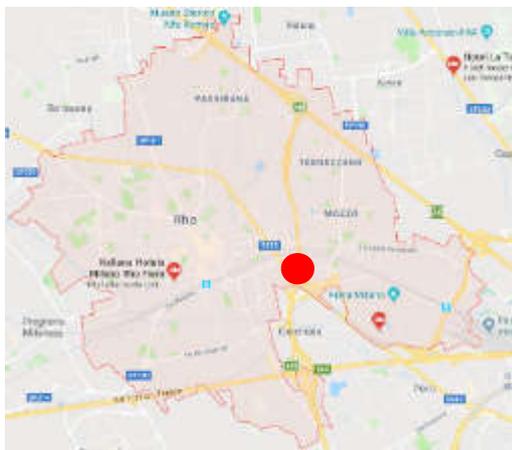
CORPO A	NEGOZIO	foglio 34	mappale 13 / 14	sub 1
CORPO B1	ABITAZIONE	foglio 34	mappale 16	sub 1
CORPO B2	ABITAZIONE	foglio 34	mappale 16	sub 2
CORPO B3	ABITAZIONE	foglio 34	mappale 16	sub 3
CORPO B4	ABITAZIONE	foglio 34	mappale 16	sub 4
CORPO C1	BOX	foglio 34	mappale 20	sub 2
CORPO C2	BOX	foglio 34	mappale 20	sub 3
CORPO C3	ABITAZIONE	foglio 34	mappale 20	sub 4
CORPO C4	ABITAZIONE	foglio 34	mappale 20	sub 5
CORPO C5	ABITAZIONE	foglio 34	mappale 20	sub 6
CORPO D1	ABITAZIONE	foglio 34	mappale 34 / 32	sub 1 / 1
CORPO D2	ABITAZIONE	foglio 34	mappale 34	sub 2
CORPO D3	ABITAZIONE	foglio 34	mappale 34 / 32	sub 3 / 2
CORPO D4	ABITAZIONE	foglio 34	mappale 34 / 32	sub 4 / 3
CORPO D5	BOX	foglio 34	mappale 32	sub 4
CORPO D6	BOX	foglio 34	mappale 32	sub 5
CORPO E1	OPIFICIO	foglio 34	mappale 202	Sub 1
CORPO E2	AREA URBANA	foglio 34	mappale 202	sub 2
CORPO F1	ENTE URBANO	foglio 34	mappale 13	
CORPO F2	ENTE URBANO	foglio 34	mappale 14	
CORPO F3	ENTE URBANO	foglio 34	mappale 200	
CORPO F4	ENTE URBANO	foglio 34	mappale 33	
CORPO F5	ENTE URBANO	foglio 34	mappale 34	
CORPO F6	ENTE URBANO	foglio 34	mappale 201	
CORPO F7	ENTE URBANO	foglio 34	mappale 204	
CORPO F8	ENTE URBANO	foglio 34	mappale 203	



## inquadramento territoriale

I beni oggetto di stima sono ubicati in Pantanedo, una frazione di Rho - comune ricompreso nella città metropolitana di Milano, posta ad sud-est del centro abitato, verso Pero, a ridosso dell'area Fiera Milano.

L'area di interesse è ricompresa tra i tracciati autostradali della A4 Milano-Torino, della A8 Milano-Laghi e della A52 tangenziale nord Rho-Monza delimitata a nord e a sud dalle 2 diramazioni della linea ferroviaria



## Contesto / Fabbricati

Il contesto di cui fanno parte i terreni oggetto di stima è a destinazione mista: residenziale-produttivo/artigianale/agricola.

Gli edifici residenziali sono per lo più di tipo economico/civile a bassa densità

I fabbricati di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima si sviluppano secondo la tipologia 'a corte', tipica dell' hinterland milanese dei primi del '900, costituita da 2 piani fuori terra.

Al piano terra le unità immobiliari hanno accesso diretto dal cortile comune mentre al piano primo l'elemento distributivo è costituito dal ballatoio comune

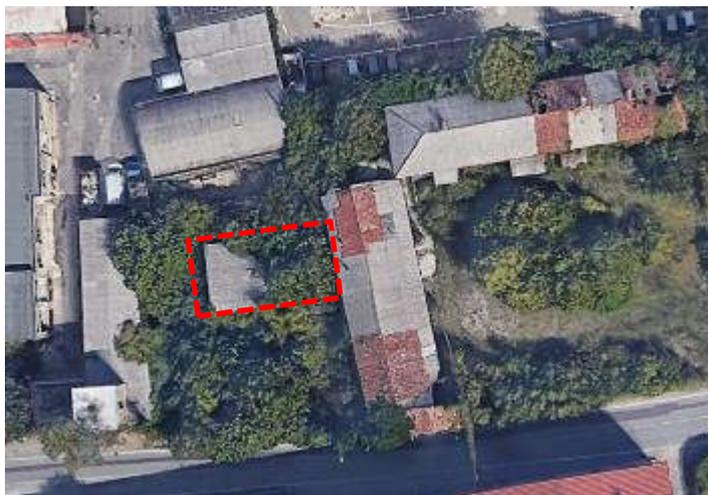
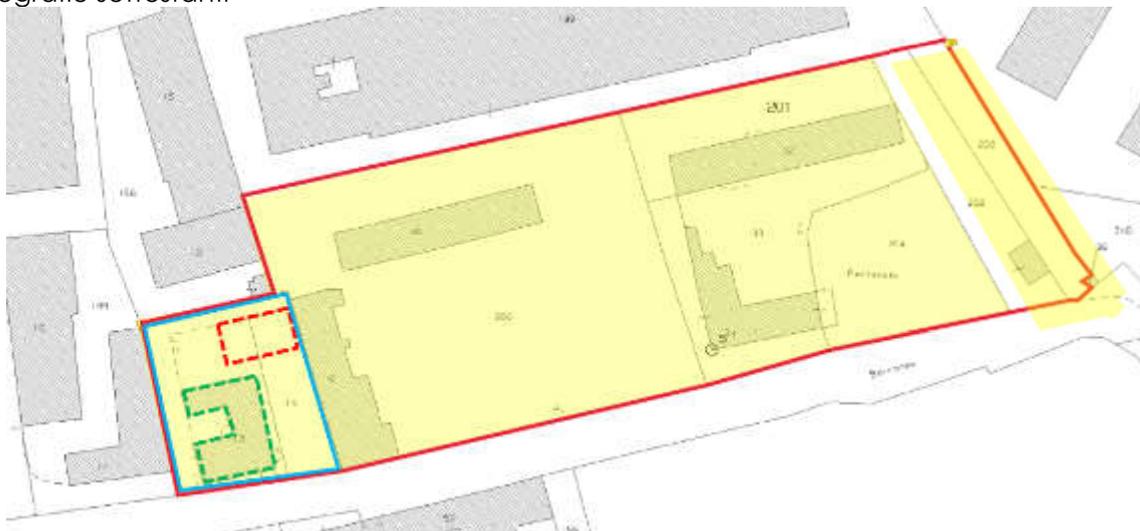


## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

### CORPO A – MAPP 13/14 - SUB 1

L'immobile di cui al **CORPO A** contraddistinto al N.C.E.U. al foglio **34**, mappale **13**, subalterno **1** graffiato al mappale **14**, indicato nell'estratto mappa sottostante con **tratteggio verde**, non risulta più esistente.

In luogo del medesimo è stata realizzata una tettoia sulla porzione più interna del lotto, verso nord, che non risulta però censita, indicata con **tratteggio rosso** nell'estratto mappa e nelle fotografie sottostanti



La descrizione di seguito riportata è riferita solo ed esclusivamente a quanto evincibile dalla documentazione catastale depositata presso il N.C.E.U.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Negozi** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 8

#### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo 8 – PT
- **intestatari**
  - Proprietà per 88/963
  - Proprietà per 88/963
  -



- Proprietà per 88/963
- Proprietà per 180/963
- Proprietà per 132/963
- Usufrutto per 1/3
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **13**; Sub. **1** graffato al mapp **14**
- **dati di classamento**  
Categoria C/1; classe 2; consistenza 155 mq; Superficie catastale: /; rendita € 2.857,81
- **dati derivanti da**
  - VARIAZIONE del 31/12/1999 in atti dal 02/05/2000 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9999.207/1999)
- **Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:**  
area comune su tutti i lati
- **immobili soppressi, originari del precedente:**
  - sezione urbana PAN foglio 34 particella 13 subalterno 1
  - sezione urbana PAN foglio 34 particella 14 subalterno
  - sezione urbana PAN foglio 34 particella 13 subalterno 2

#### Quota e diritto

**1/1** di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

#### Eventuali comproprietari

Nessuno

#### NOTA:

In merito alla **demolizione del fabbricato** sopra identificato ed alla **errata intestazione** del medesimo risultante nei documenti depositati presso il N.C.E.U., a chiarimento si riporta di seguito lo stralcio dell'atto di acquisto a favore di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 - a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 28/07/1988 rep. n. 22356 (notaio in Rho)  
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **18/08/1988** ai nn. **67542/49260**

Fg.34 mapp.13 sub.1-14 Via Borromeo n.8 P.T.  
ctg.C/1 cl.2 mq.153 r.c. l.3704;  
fg.34 mapp.13 sub.1 Via Borromeo n.8 P.T. ctg.A/4  
cl.2 vani 2 r.c. l.356.  
Per dette porzioni è stata presentata la denuncia  
di variazione per avvenuta demolizione in data  
21/2/1986 Prot.n.36224, mentre per l'errata inte-  
stazione della Partita 492 è stata presentata al  
N.C.E.U. domanda di rettifica in data 27/2/1986,  
n.56.  
Le aree oggetto della presente compravendita sono  
destinate a standard urbanistico inedificabile ed  
a zona industriale ed ogni possibile utilizzazione  
a scopo edificatorio è subordinata allo sloggingo  
degli occupanti abusivi e alle demolizioni. Per il

**SI PRECISA CHE NELLE ANALISI DELLE CONSISTENZE E NELLA DEFINIZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DESCRITTA VERRA' CONSIDERATO L'EFFETTIVO STATO DEI LUOGHI COSI' COME RILEVATO DURANTE L'ISPEZIONE PERITALE AL NETTO DI FABBRICATI LA CUI REALIZZAZIONE NON SIA STATA NE' ASSENTITA NE' CENSITA**



## CORPO B1 – MAPP 16 - SUB 1

La descrizione di seguito riportata è riferita solo ed esclusivamente a quanto evincibile dalla documentazione catastale depositata presso il N.C.E.U. in quanto non è stato possibile accedere all'unità immobiliare per lo stato di degrado e di pericolosità in cui versa il compendio di cui la stessa fa parte.

\*

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Abitazione** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 8

**Abitazione di tipo popolare [A/4]** posta al PT, con accesso diretto da cortile comune, composta di 1 vano con cucina abitabile e bagno, con annessi 2 locali sgombero e cantina al PT

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di circa mq **83**

Il vano sgombero n 1 sviluppa una superficie lorda di circa mq **51**

Il vano sgombero n 2 sviluppa una superficie lorda di circa mq **42**

La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **21**



### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo – PT
- **intestatari**
  - **IMM.RE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE SRL** con sede in RHO 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **16**; Sub. **1**
- **dati di classamento**  
Categoria A/4; classe 3; consistenza 5 vani; Superficie catastale totale: 111 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 111 mq; rendita € 322,79



- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - CLASSAMENTO del 30/03/1993 in atti dal 29/10/1999 FIN. 98 (n. DI5069.120/1999)
  - COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993
- **Coerenze dell'unità immobiliare, dei locali sgombero e della cantina in un solo corpo, da nord in senso orario:**  
a.u.i. e scala comune e area comune mapp 200, area comune mapp 200 e scala comune, via F. Borromeo, a.u.i. mapp 14 e a.u.i. mapp 13
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
Nessuno

#### Quota e diritto

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 - PIENA PROPRIETA'

#### Eventuali comproprietari

Nessuno

#### CORPO B2 - MAPP 16 - SUB 2

La descrizione di seguito riportata è riferita solo ed esclusivamente a quanto evincibile dalla documentazione catastale depositata presso il N.C.E.U. in quanto non è stato possibile accedere all'unità immobiliare per lo stato di degrado e di pericolosità in cui versa il compendio di cui la stessa fa parte.

\*

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Abitazione** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 8

**Abitazione di tipo popolare [A/4]** posta al PT, con accesso diretto da cortile comune, composta di 2 vani con cucina abitabile e bagno

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di circa mq **67**



### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo – PT
- **intestatari**
  - **IMM.RE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE SRL** con sede in RHO 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **16**; Sub. **2**
- **dati di classamento**  
Categoria A/4; classe 3; consistenza 3,5 vani; Superficie catastale totale: 68 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 68 mq; rendita € 225,95
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - CLASSAMENTO del 30/03/1993 in atti dal 29/10/1999 FIN. 98 (n. DI5069.121/1999)
  - COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993
- **Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:**  
area comune mapp 200, a.u.i. area comune mapp 200 e scala comune, scala comune e a.u.i., a.u.i. mapp 14 e a.u.i. mapp 13
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
Nessuno

### Quota e diritto

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

### Eventuali comproprietari

Nessuno

### CORPO B3 – MAPP 16 - SUB 3

La descrizione di seguito riportata è riferita solo ed esclusivamente a quanto evincibile dalla documentazione catastale depositata presso il N.C.E.U. in quanto non è stato possibile accedere all'unità immobiliare per lo stato di degrado e di pericolosità in cui versa il compendio di cui la stessa fa parte.

\*

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Abitazione** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 8

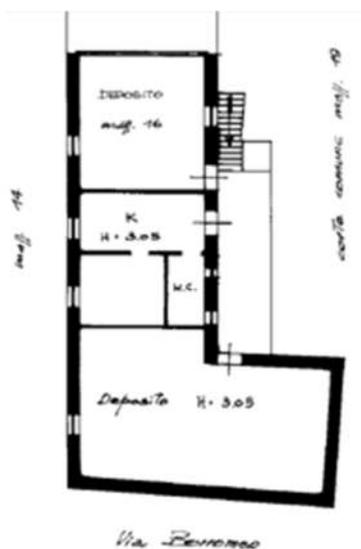
**Abitazione di tipo popolare [A/4]** posta al P1, con accesso da ballatoio comune, composta di 1 vano con cucina abitabile e bagno, con annessi 2 locali deposito al P1

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di circa mq **38**

Il vano deposito n 1 sviluppa una superficie lorda di circa mq **79**

Il vano deposito n 2 sviluppa una superficie lorda di circa mq **38**





### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo – P1
- **intestatari**
  - **IMM.RE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE SRL** con sede in RHO 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **16**; Sub. **3**
- **dati di classamento**  
Categoria A/4; classe 3; consistenza 4,5 vani; Superficie catastale totale: 57 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 57 mq; rendita € 290,51
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - CLASSAMENTO del 30/03/1993 in atti dal 29/10/1999 FIN. 98 (n. DI5069.122/1999)
  - COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993
- **Coerenze dell'unità immobiliare e dei depositi in un solo corpo, da nord in senso orario:**  
a.u.i. e scala comune e area comune mapp 200, area comune mapp 200 e scala comune, via F. Borromeo, a.u.i. mapp 14 e a.u.i. mapp 13
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
Nessuno

### Quota e diritto

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

### Eventuali comproprietari

Nessuno

### CORPO B4 – MAPP 16 - SUB 4

La descrizione di seguito riportata è riferita solo ed esclusivamente a quanto evincibile dalla documentazione catastale depositata presso il N.C.E.U. in quanto non è stato possibile accedere all'unità immobiliare per lo stato di degrado e di pericolosità in cui versa il compendio di cui la stessa fa parte.

\*

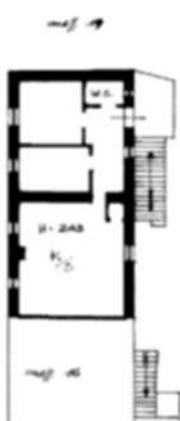
Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Abitazione** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 8

**Abitazione di tipo popolare [A/4]** posta al P1, con accesso diretto da scala comune, composta di 3 vani con angolo cottura, disimpegno, bagno e balcone

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di circa mq **81**

Il balcone sviluppa una superficie lorda di circa mq **6**





#### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo – P1
- **intestatari**
  - **IMM.RE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE SRL** con sede in RHO 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **16**; Sub. **4**
- **dati di classamento**  
Categoria A/4; classe 3; consistenza 3,5 vani; Superficie catastale totale: 83 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 81 mq; rendita € 225,95
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - CLASSAMENTO del 30/03/1993 in atti dal 29/10/1999 FIN. 98 (n. DI5069.123/1999)
  - COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993
- **Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:**  
area comune mapp 200, a.u.i. area comune mapp 200 e scala comune, scala comune e a.u.i., a.u.i. mapp 14 e a.u.i. mapp 13
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
Nessuno

#### Quota e diritto

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

#### Eventuali comproprietari

Nessuno

#### CORPO C1 – MAPP 20 - SUB 2

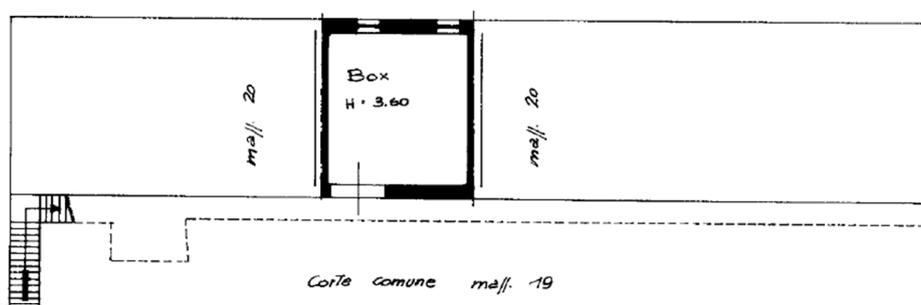
La descrizione di seguito riportata è riferita solo ed esclusivamente a quanto evincibile dalla documentazione catastale depositata presso il N.C.E.U. in quanto non è stato possibile accedere all'unità immobiliare per lo stato di degrado e di pericolosità in cui versa il compendio di cui la stessa fa parte.



Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Autorimessa** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 8

**Autorimessa [C/6]** posta al PT, con accesso diretto da area comune

L'autorimessa sviluppa una superficie lorda di circa mq **40**



#### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo – PT
- **intestatari**
  - **IMM.RE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE SRL** con sede in RHO 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **20**; Sub. **2**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 5; consistenza 31 mq; Superficie catastale: 31 mq; rendita € 140,89
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - CLASSAMENTO del 30/03/1993 in atti dal 29/10/1999 FIN. 98 (n. DI5069.552/1999)
  - COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993
- **Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:**  
area comune mapp 200, a.u.i. area comune mapp 200, a.u.i.
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
Nessuno



### Quota e diritto

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

### Eventuali comproprietari

Nessuno

### CORPO C2 – MAPP 20 - SUB 3

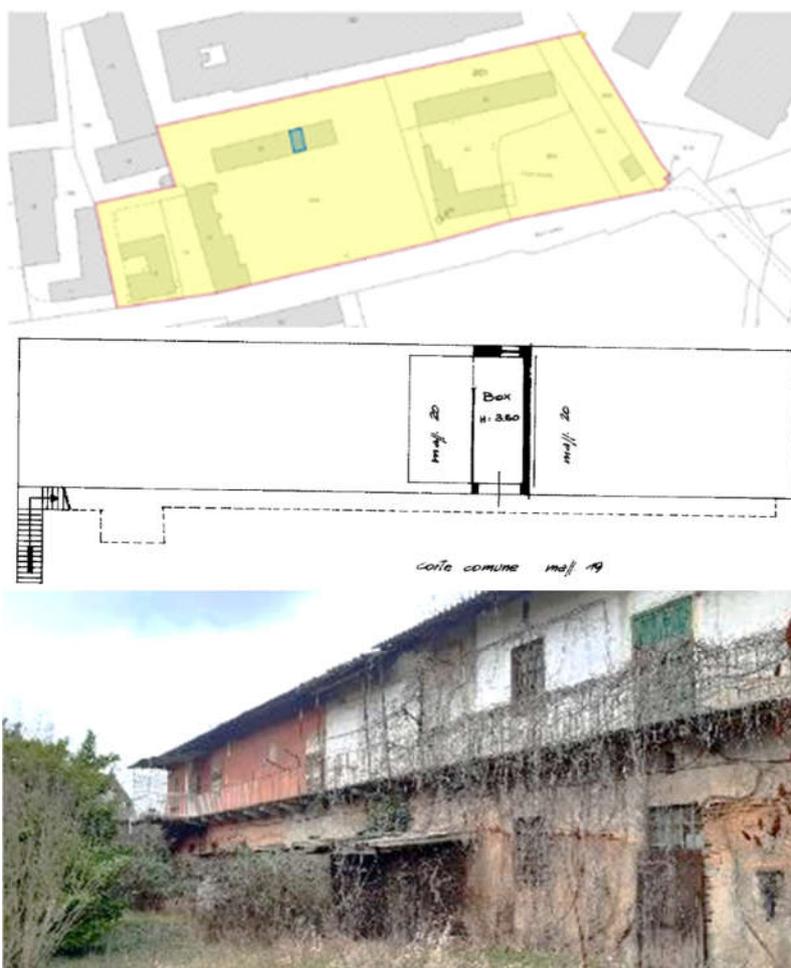
La descrizione di seguito riportata è riferita solo ed esclusivamente a quanto evincibile dalla documentazione catastale depositata presso il N.C.E.U. in quanto non è stato possibile accedere all'unità immobiliare per lo stato di degrado e di pericolosità in cui versa il compendio di cui la stessa fa parte.

\*

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Autorimessa** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 8

**Autorimessa [C/6]** posta al PT, con accesso diretto da area comune

L'autorimessa sviluppa una superficie lorda di circa mq **18**



### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo – PT
- **intestatari**
  - **IMM.RE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE SRL** con sede in RHO 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**



Fg. n. **34**; Mapp. n **20**; Sub. **3**

- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 5; consistenza 13 mq; Superficie catastale: 13 mq; rendita € 59,80
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - CLASSAMENTO del 30/03/1993 in atti dal 29/10/1999 FIN. 98 (n. DI5069.553/1999)
  - COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993
- **Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:**  
area comune mapp 200, a.u.i. area comune mapp 200, a.u.i.
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
Nessuno

#### Quota e diritto

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

#### Eventuali comproprietari

Nessuno

#### CORPO C3 – MAPP 20 - SUB 4

La descrizione di seguito riportata è riferita solo ed esclusivamente a quanto evincibile dalla documentazione catastale depositata presso il N.C.E.U. in quanto non è stato possibile accedere all'unità immobiliare per lo stato di degrado e di pericolosità in cui versa il compendio di cui la stessa fa parte.

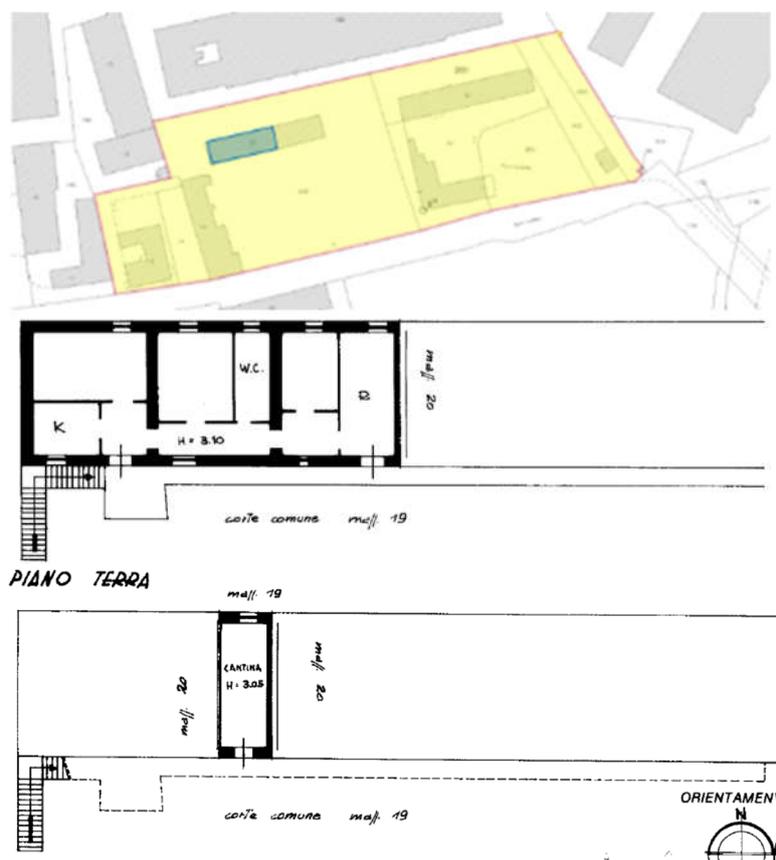
\*

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Abitazione** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 8

**Abitazione di tipo popolare [A/4]** posta al P1, con accesso da ballatoio comune, composta di 3 locali con cucina, 3 disimpegni, bagno e ripostiglio, con annesso vano cantina al PT

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di circa mq **123**

Il vano cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **18**





#### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo – P1/PT
- **intestatari**
  - **IMM.RE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE SRL** con sede in RHO 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **20**; Sub. **4**
- **dati di classamento**  
Categoria A/4; classe 3; consistenza 5,5 vani; Superficie catastale totale: 126 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 126 mq; rendita € 355,06
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - CLASSAMENTO del 30/03/1993 in atti dal 29/10/1999 FIN. 98 (n. DI5069.124/1999)
  - COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993
- **Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:**  
area comune mapp 200, a.u.i., ballatoio comune e scala comune, area comune mapp 200
- **Coerenze del vano cantina, da nord in senso orario:**  
area comune mapp 200, a.u.i., area comune mapp 200, a.u.i.
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
Nessuno

#### Quota e diritto

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

#### Eventuali comproprietari

Nessuno

#### CORPO C4 – MAPP 20 - SUB 5

La descrizione di seguito riportata è riferita solo ed esclusivamente a quanto evincibile dalla documentazione catastale depositata presso il N.C.E.U. in quanto non è stato possibile accedere all'unità immobiliare per lo stato di degrado e di pericolosità in cui versa il compendio di cui la stessa fa parte.

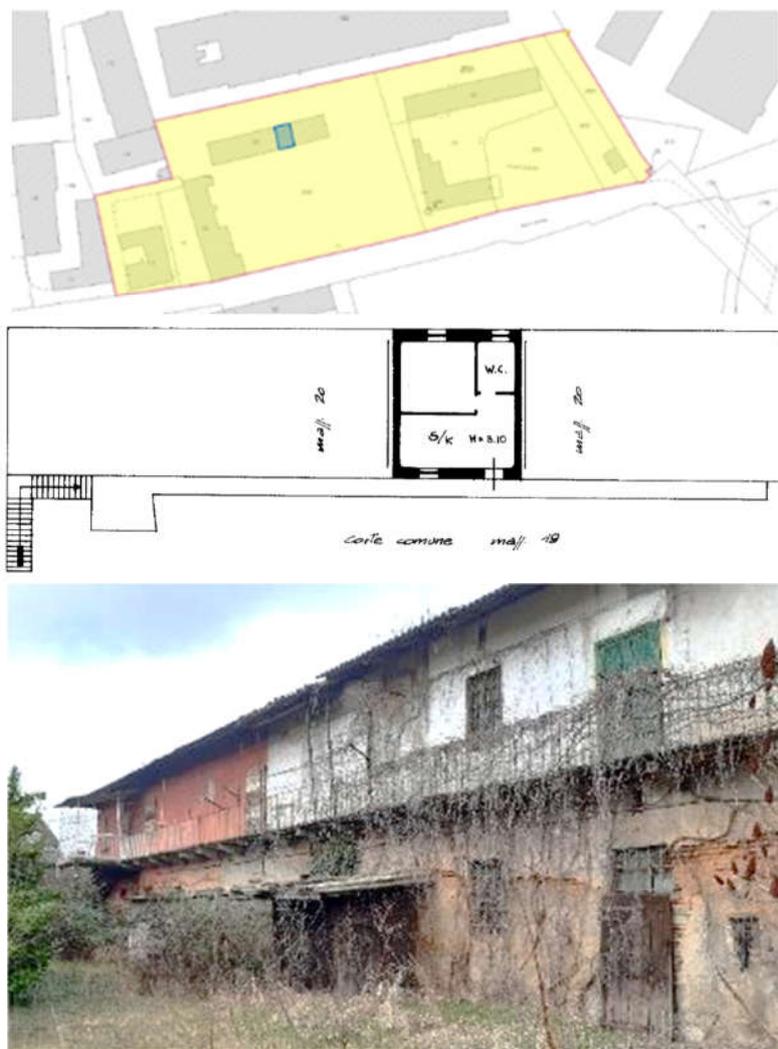
\*

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Abitazione** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 8

**Abitazione di tipo popolare [A/4]** posta al P1, con accesso da ballatoio comune, composta di 2 locali con angolo cottura e bagno

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di circa mq **41**





#### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo – P1/PT
- **intestatari**
  - **IMM.RE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE SRL** con sede in RHO 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **20**; Sub. **5**
- **dati di classamento**  
Categoria A/4; classe 3; consistenza 2,5 vani; Superficie catastale totale: 41 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 41 mq; rendita € 161,39
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - CLASSAMENTO del 30/03/1993 in atti dal 29/10/1999 FIN. 98 (n. DI5069.125/1999)
  - COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993
- **Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:**  
area comune mapp 200, a.u.i., ballatoio comune, a.u.i.
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
Nessuno

#### Quota e diritto

**1/1** di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

#### Eventuali comproprietari

Nessuno



**CORPO C5 – MAPP 20 - SUB 6**

La descrizione di seguito riportata è riferita solo ed esclusivamente a quanto evincibile dalla documentazione catastale depositata presso il N.C.E.U. in quanto non è stato possibile accedere all'unità immobiliare per lo stato di degrado e di pericolosità in cui versa il compendio di cui la stessa fa parte.

\*

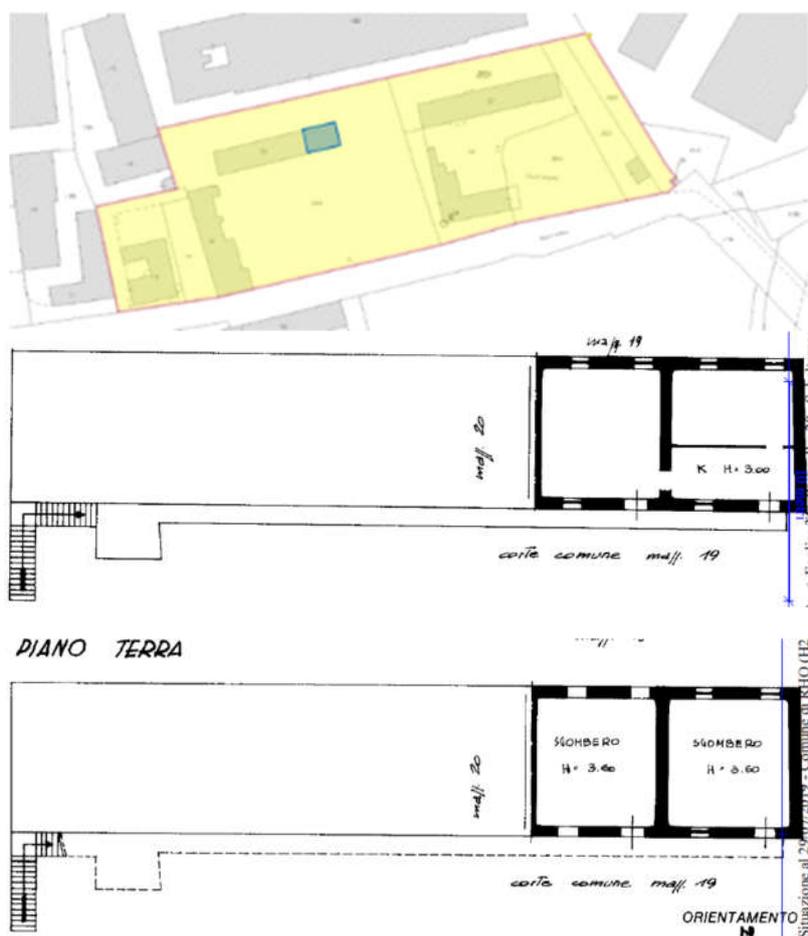
Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Abitazione** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 8

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A/5]** posta al P1, con accesso da ballatoio comune, composta di 2 locali con cucina abitabile, con annessi 2 locali sgombero al PT.  
L'abitazione risulta priva di bagno interno

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di circa mq **85**

Il locale sgombero n 1 sviluppa una superficie lorda di circa mq **41**

Il locale sgombero n 2 sviluppa una superficie lorda di circa mq **44**



**Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo – P1/PT
- **intestatari**
  - **IMM.RE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE SRL** con sede in RHO 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **20**; Sub. **6**
- **dati di classamento**  
Categoria A/5; classe 2; consistenza 4 vani; Superficie catastale totale: 106 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 106 mq; rendita € 202,45
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - CLASSAMENTO del 30/03/1993 in atti dal 29/10/1999 FIN. 98 (n. DI5069.126/1999)
  - COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993
- **Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:**  
area comune mapp 200, area comune mapp 200, ballatoio comune, a.u.i.
- **Coerenze dei 2 locali sgombero in corpo, da nord in senso orario:**  
area comune mapp 200, area comune mapp 200, area comune mapp 200, a.u.i.
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
Nessuno

**Quota e diritto**

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

**Eventuali comproprietari**

Nessuno

**CORPO D1 – MAPP 34 - SUB 1 graffato a MAPP 32 SUB 1**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Abitazione** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 6

**Abitazione di tipo popolare [A/4]** disposta su 2 livelli composta di 1 locale con cucina abitabile al PT avente accesso diretto dal cortile comune, 1 locale al P1 con accesso dall'ultima porta in fondo al ballatoio sulla destra arrivando dalle scale comuni, 2 vani wc esterni posti al PT, con annessi 3 vani sgombero al PT aventi accesso diretto dal cortile comune  
L'abitazione risulta priva di bagno interno

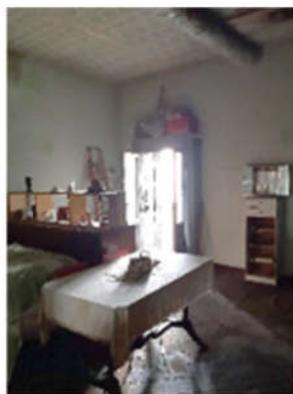
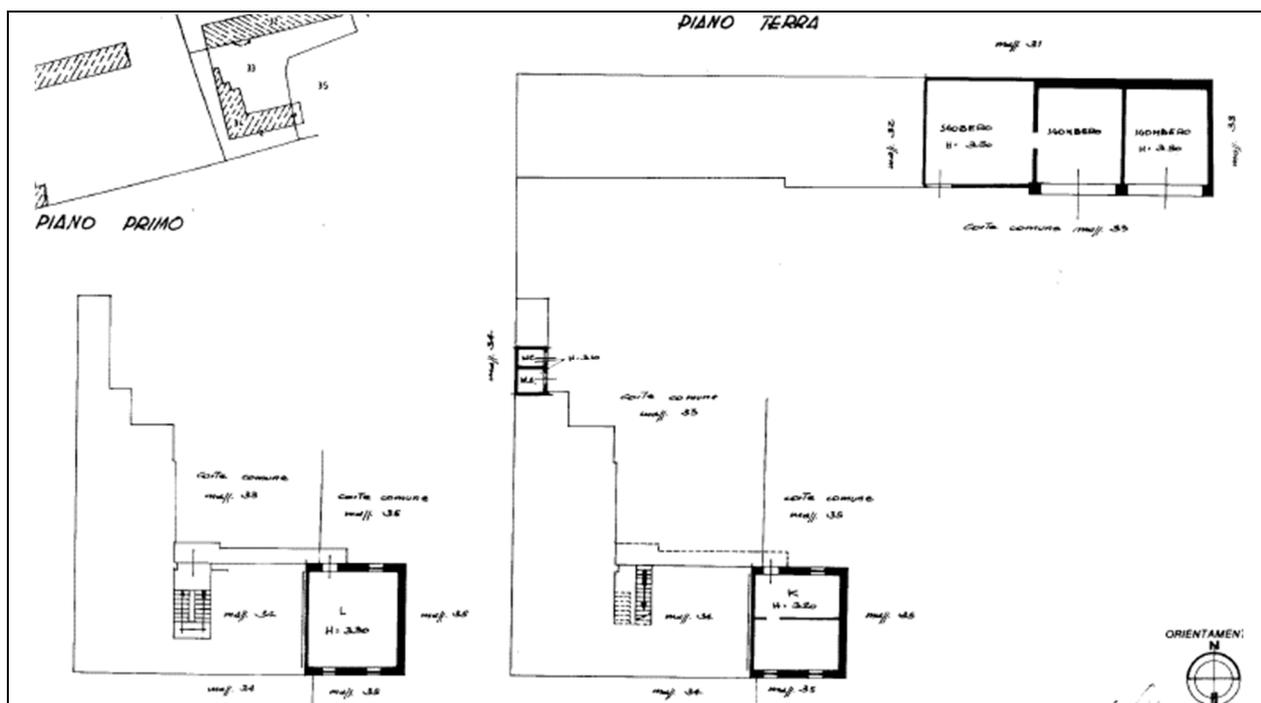
L'abitazione con 2 vani wc esterni sviluppa una superficie lorda di circa mq **82**

Il locale sgombero n 1 sviluppa una superficie lorda di circa mq **41**

Il locale sgombero n 2 sviluppa una superficie lorda di circa mq **35**

Il locale sgombero n 2 sviluppa una superficie lorda di circa mq **36**





**Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo – P1/PT
- **intestatari**
  - **IMM.RE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE SRL** con sede in RHO 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **34**; Sub. **1** graffato al Mapp. n **32**; Sub. **1**
- **dati di classamento**  
Categoria A/4; classe 3; consistenza 4,5 vani; Superficie catastale totale: 105 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 105 mq; rendita € 290,51
- **dati derivanti da**
  - VARIAZIONE del 16/09/2019 protocollo n. MI0301743 in atti dal 16/09/2019 MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 86843.1/2019)



o VARIAZIONE del 16/09/2019 protocollo n. MI0301743 in atti dal 16/09/2019 Registrazione: MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 86843.1/2019)

- **Coerenze dell'unità immobiliare al PT, da nord in senso orario:**  
area comune mapp 33, mapp 204, area comune mapp 34, a.u.i.
- **Coerenze dell'unità immobiliare al P1, da nord in senso orario:**  
ballatoio comune, mapp 204, area comune mapp 34, a.u.i.
- **Coerenze dei 2 vani wc esterni in corpo, da nord in senso orario:**  
a.u.i., area comune mapp 33, a.u.i., area comune mapp 34
- **Coerenze dei 3 locali sgombero in corpo, da nord in senso orario:**  
a.u.i. mapp 201, a.u.i. mapp 202 e area comune mapp 33, a.u.i.
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
foglio 34 particella 32 subalterno 1  
foglio 34 particella 34 subalterno 1

#### Quota e diritto

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 - PIENA PROPRIETA'

#### Eventuali comproprietari

Nessuno

#### CORPO D2 - MAPP 34 - SUB 2

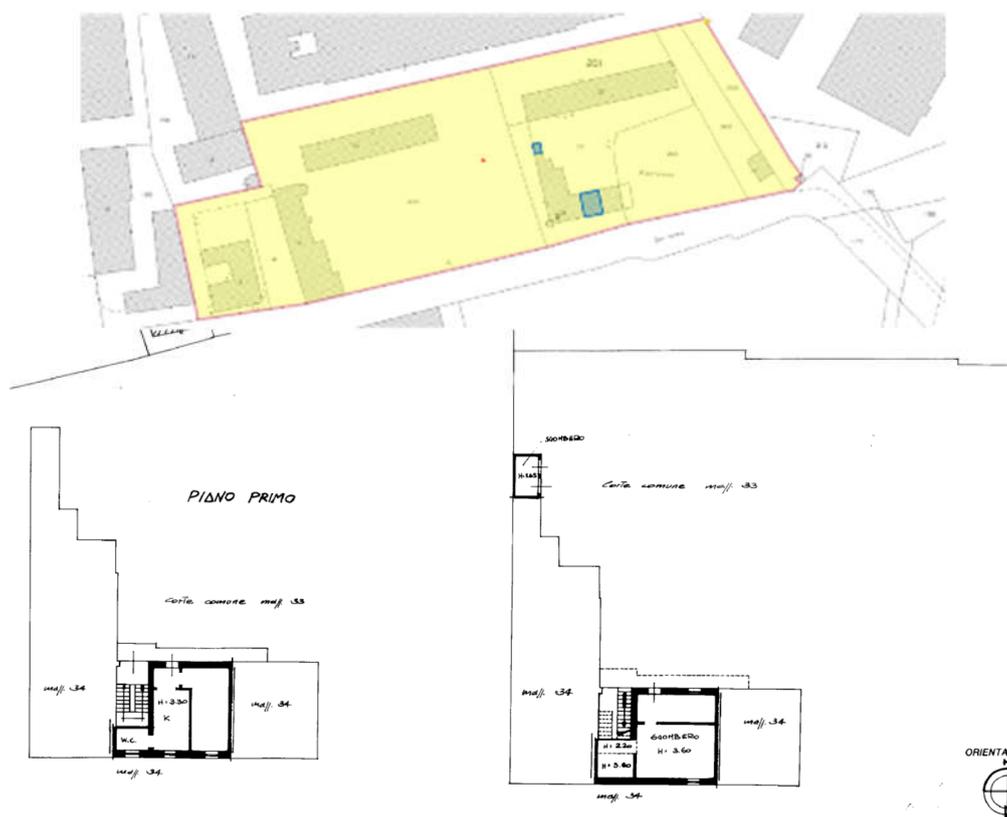
Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Abitazione** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 6

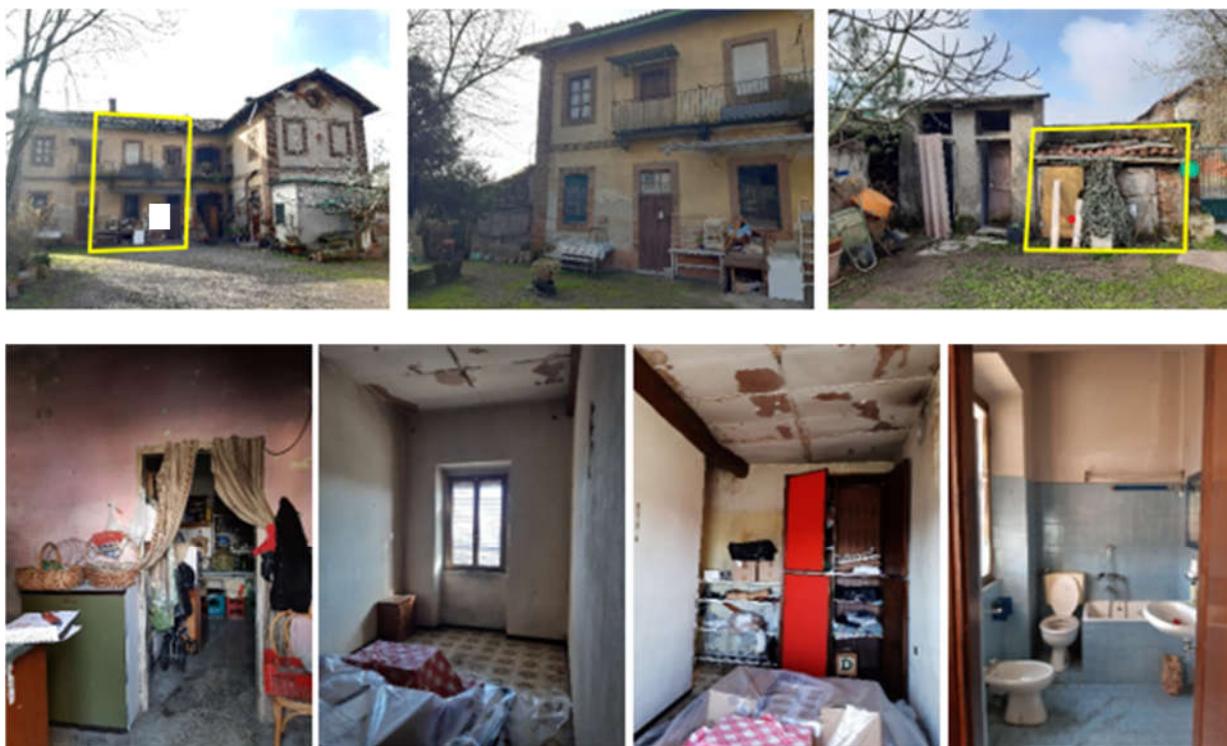
**Abitazione di tipo popolare [A/4]** composta di 1 locale con cucina abitabile e bagno al P1 con accesso dalla prima porta a destra arrivando da ballatoio comune, con annessi 1 locale sgombero di 3 vani interno al fabbricato ed uno esterno, tutti al PT ed accessibili direttamente da cortile comune

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di circa mq **42**

Il locale sgombero n 1 di 3 vani sviluppa una superficie lorda di circa mq **47**

Il locale sgombero n 2 sviluppa una superficie lorda di circa mq **6**





#### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo – P1/PT
- **intestatari**
  - **IMM.RE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE SRL** con sede in RHO 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **34**; Sub. **2**
- **dati di classamento**  
Categoria A/4; classe 3; consistenza 3,5 vani; Superficie catastale totale: 55 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 55 mq; rendita € 225,95
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - CLASSAMENTO del 30/03/1993 in atti dal 29/10/1999 FIN. 98 (n. DI5069.128/1999)
  - COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993
- **Coerenze dell'unità immobiliare al P1, da nord in senso orario:**  
ballatoio comune e corpo scala comune, a.u.i., area comune mapp 34, a.u.i. e corpo scala comune
- **Coerenze locale sgombero n1 di 3 vani interno al fabbricato al PT, da nord in senso orario:**  
area comune mapp 33 e corpo scala comune, a.u.i., area comune mapp 34, a.u.i. e corpo scala comune
- **Coerenze locale sgombero n 2 esterno al fabbricato al PT, da nord in senso orario**  
area comune mapp 33, area comune mapp 33, a.u.i., area comune mapp 34
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

#### Quota e diritto

**1/1** di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

#### Eventuali comproprietari

Nessuno



**CORPO D3 – MAPP 34 - SUB 3 graffato a MAPP 32 SUB 2**

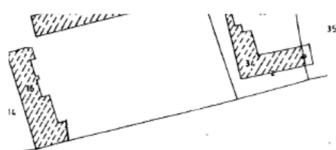
Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Abitazione** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 6

**Abitazione di tipo economico [A/3]** disposta su 2 livelli composta di 2 locali con cucina abitabile e bagno al PT con accesso diretto da cortile comune, 4 locali con 2 disimpegni e bagno al P1 con accesso da pianerottolo comune, con annessi 2 locali sgombero al PT

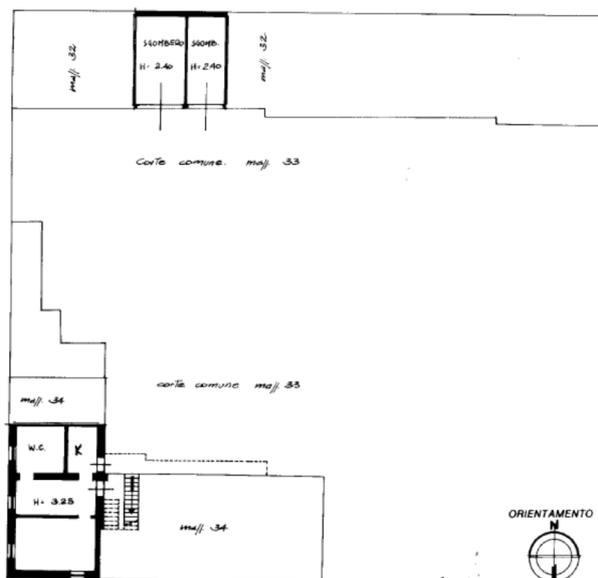
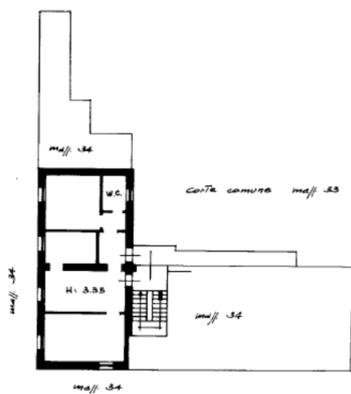
L'abitazione sviluppa una superficie lorda di circa mq **131**

Il locale sgombero n 1 sviluppa una superficie lorda di circa mq **20**

Il locale sgombero n 2 sviluppa una superficie lorda di circa mq **15**



PIANO PRIMO





#### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo – P1/PT
- **intestatari**
  - **IMM.RE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE SRL** con sede in RHO 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **34**; Sub. **3** graffato al Mapp. n **32**; Sub. **2**
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 3; consistenza 7 vani; Superficie catastale totale: 138 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 138 mq; rendita € 560,36
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - CLASSAMENTO del 31/12/1999 in atti dal 27/01/2000 CLASSAMENTO ART.14, COMMA 13 LEGGE 449/97 (n. DI5130.690/1999)
  - COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993



- **Coerenze dell'unità immobiliare al PT, da nord in senso orario:**  
a.u.i., area comune mapp 33 e corpo scala comune e a.u.i. area comune mapp 34, area comune mapp 34
- **Coerenze dell'unità immobiliare al P1, da nord in senso orario:**  
a.u.i., area comune mapp 33 e ballatoio comune e corpo scala comune e a.u.i. area comune mapp 34, area comune mapp 34
- **Coerenze dei 2 locali sgombero in corpo, da nord in senso orario:**  
a.u.i. mapp 201, a.u.i. area comune mapp 33, a.u.i.
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

#### Quota e diritto

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 - PIENA PROPRIETA'

#### Eventuali comproprietari

Nessuno

### CORPO D4 - MAPP 34 - SUB 4 graffato a MAPP 32 SUB 3

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Abitazione** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 6

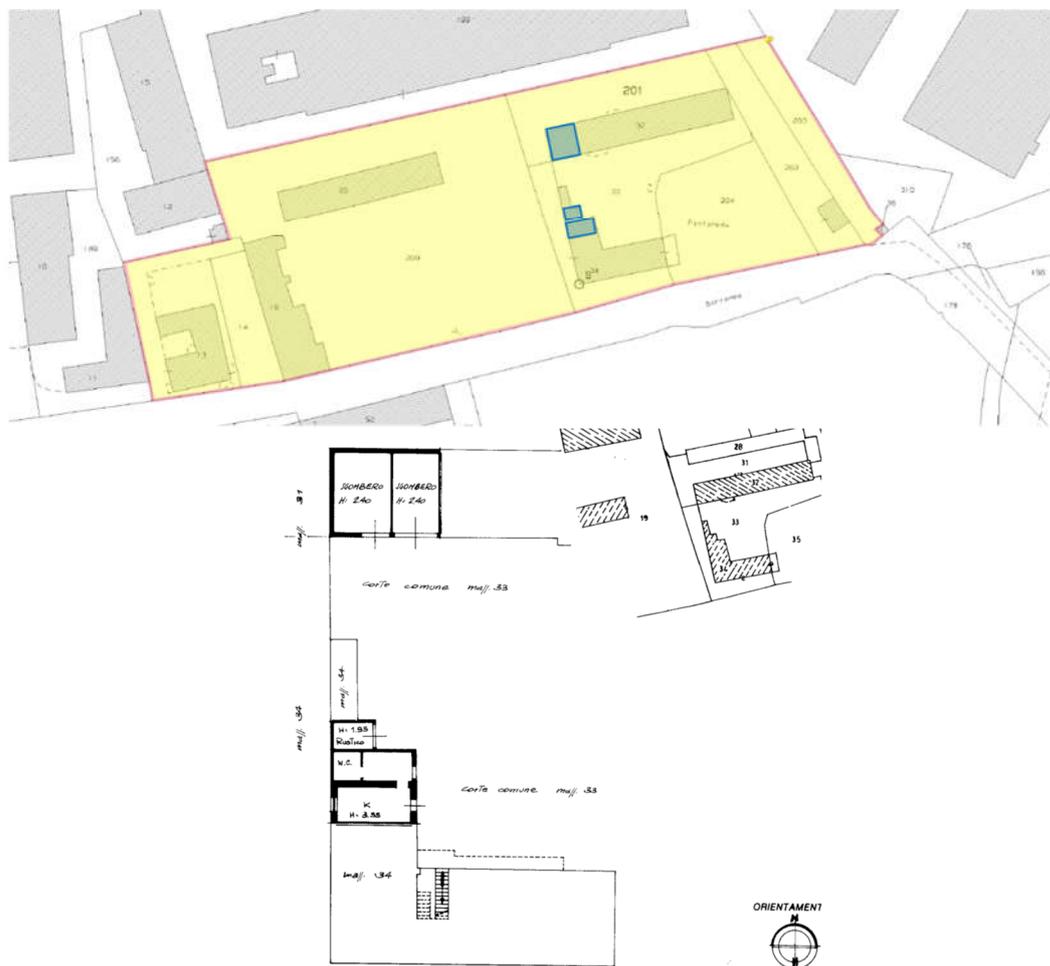
**Abitazione di tipo popolare [A/4]** posta al PT, composta di 1 vano con cucina abitabile, e bagno., con annessi al PT es esternamente rustico adiacente all'abitazione e 2 locali sgombero

L'abitazione sviluppa una superficie lorda di circa mq **30**

Il locale sgombero n 1 sviluppa una superficie lorda di circa mq **26**

Il locale sgombero n 2 sviluppa una superficie lorda di circa mq **20**

Il locale rustico sviluppa una superficie lorda di circa mq **6**





### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo – PT
- **intestatari**
  - **IMM.RE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE SRL** con sede in RHO 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fig. n. **34**; Mapp. n **34**; Sub. **4** graffato al Mapp. n **32**; Sub. **3**
- **dati di classamento**  
Categoria A/4; classe 3; consistenza 3,5 vani; Superficie catastale totale: 43 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 43 mq; rendita € 225,95
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - CLASSAMENTO del 30/03/1993 in atti dal 29/10/1999 FIN. 98 (n. DI5069.127/1999)
  - COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993



- **Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:**  
a.u.i. e area comune mapp 33, area comune mapp 33, , a.u.i., area comune mapp 34
- **Coerenze del rustico, da nord in senso orario:**  
a.u.i. e area comune mapp 33, area comune mapp 33, , a.u.i., area comune mapp 34
- **Coerenze dei 2 locali sgombero in corpo, da nord in senso orario:**  
a.u.i. mapp 201, a.u.i. area comune mapp 33, a.u.i. mapp 201
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

**Quota e diritto**

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

**Eventuali comproprietari**

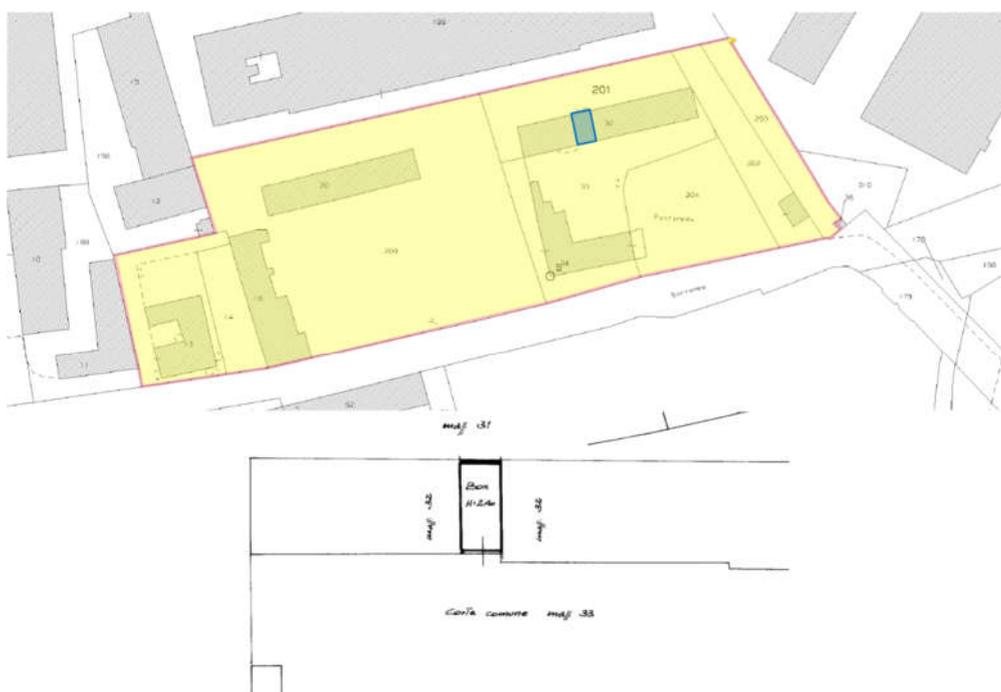
Nessuno

**CORPO D5 – MAPP 32 - SUB 4**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Box** situato in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 6

**Box/Autorimessa [C/6]** posto al PT, avente accesso diretto dal cortile comune

Il box sviluppa una superficie lorda di circa mq 15





#### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo – PT
- **intestatari**
  - **IMM.RE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE SRL** con sede in RHO 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **32**; Sub. **4**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 5; consistenza 12 mq; Superficie catastale: 12 mq; rendita € 54,54
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - CLASSAMENTO del 30/03/1993 in atti dal 29/10/1999 FIN. 98 (n. DI5069.554/1999)
  - COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993
- **Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:**  
a.u.i. mapp 201, a.u.i. area comune mapp 33, a.u.i.
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

#### Quota e diritto

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

#### Eventuali comproprietari

Nessuno

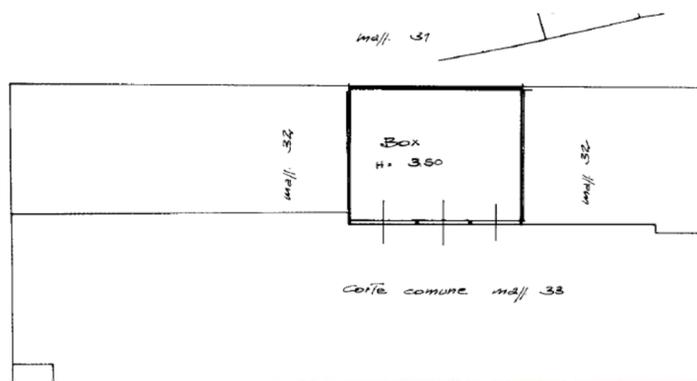
#### CORPO D6 – MAPP 32 - SUB 5

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Box** situato in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 6

**Box/Autorimessa [C/6]** posto al PT, avente accesso diretto dal cortile comune

Il box sviluppa una superficie lorda di circa mq **53**





#### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo – PT
- **intestatari**
  - **IMM.RE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE SRL** con sede in RHO 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **32**; Sub. **5**
- **dati di classamento**  
Categoria C/6; classe 5; consistenza 48 mq; Superficie catastale: 48 mq; rendita € 218,15
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  - CLASSAMENTO del 30/03/1993 in atti dal 29/10/1999 FIN. 98 (n. DI5069.555/1999)
  - COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993
- **Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:**  
a.u.i. mapp 201, a.u.i. area comune mapp 33, area comune mapp 33 e a.u.i.
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno



**Quota e diritto**

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

**Eventuali comproprietari**

Nessuno

**CORPO E1 – MAPP 202 sub 1**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Opificio** situato in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 4

**Opificio [D/1]** posto al PT, avente accesso diretto dall'area urbana di cui allo stesso mappale 202

L'opificio sviluppa una superficie lorda di circa mq **27**



Firmato Da: Elisabetta Carolina Nicoletti Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 3695d488cbb37102



### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo – PT
- **intestatari**
  - **IMM.RE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE SRL** con sede in RHO 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **202**; Sub. **1**
- **dati di classamento**  
Categoria D/1; classe /; consistenza /; Superficie catastale: /; rendita € 103,29
- **dati derivanti da**
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/07/2009 protocollo n. MI0745693 in atti dal 23/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 171473.1/2009)
  - COSTITUZIONE del 11/12/1996 in atti dal 11/12/1996 (n. 222784.1/1996)
- **Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:**  
a.u.i. mapp 202, a.u.i. mapp 203, a.u.i. mapp 202, a.u.i. mapp 202,
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

### Quota e diritto

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

### Eventuali comproprietari

Nessuno

### CORPO E2 – MAPP 202 sub 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Area Urbana** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 4

**Area Urbana [F/1]** posta al PT, avente accesso diretto da pubblica via

L'area urbana sviluppa una superficie lorda di circa mq **385**



### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via Federico Borromeo – PT
- **intestatari**
  - **IMM.RE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE SRL** con sede in RHO 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **202**; Sub. **2**
- **dati di classamento**  
Categoria F/1 area urbana; classe /; consistenza mq 385; Superficie catastale: /; rendita /
- **dati derivanti da**
  - COSTITUZIONE del 11/12/1996 in atti dal 11/12/1996 (n. 222784.1/1996)
- **Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:**  
a.u.i. mapp 199, a.u.i. mapp 203, a.u.i. via Borromeo, a.u.i. mapp 204 e a.u.i. mapp 33 e a.u.i. mapp 32 e a.u.i. mapp 201
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

### Quota e diritto

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

### Eventuali comproprietari

Nessuno

### CORPO F1 – MAPP 13

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Ente Urbano** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 10

**Ente Urbano** posto al PT, avente accesso diretto da pubblica via

L'area sviluppa una superficie lorda di circa mq **628**

**(la consistenza sopra descritta è estrapolata da estratto di mappa)**



### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI)
- **intestatari**  
/
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **13**
- **dati di classamento**  
Qualità- classe: ente urbano; Superficie mq: ha 0 are 06 ca 20 (**620 mq**)
- **dati derivanti da**
  - TIPO MAPPALE del 10/01/1994 in atti dal 11/01/1995 (n. 7470.1/1992)
  - Impianto meccanografico del 15/12/1962
- **Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:**  
a.u.i. mapp 12, a.u.i. mapp 200 e a.u.i. mapp 16 e a.u.i. mapp 14, a.u.i. mapp 14 e via Borromeo, a.u.i. mapp 11 e a.u.i. mapp 189
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

### Quota e diritto

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

### Eventuali comproprietari

Nessuno

### CORPO F2 – MAPP 14

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Ente Urbano** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 10

**Ente Urbano** posto al PT, avente accesso diretto da pubblica via

L'area sviluppa una superficie lorda di circa mq **252**

**(la consistenza sopra descritta è estrapolata da estratto di mappa)**



### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI)
- **intestatari**  
/
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **14**
- **dati di classamento**  
Qualità- classe: ente urbano; Superficie mq: ha 0 are 02 ca 60 (**260 mq**)
- **dati derivanti da**
  - Impianto meccanografico del 15/12/1962
- **Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:**  
a.u.i. mapp 13, a.u.i. mapp 16, via Borromeo, a.u.i. mapp 13
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

### Quota e diritto

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

### Eventuali comproprietari

Nessuno

### CORPO F3 – MAPP 200

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Ente Urbano** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 8

**Ente Urbano** posto al PT, avente accesso diretto da pubblica via

L'area sviluppa una superficie lorda di circa mq **2.834**  
**(la consistenza sopra descritta è estrapolata da estratto di mappa)**



**Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI)
- **intestatari**  
/
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **200**
- **dati di classamento**  
Qualità- classe: ente urbano; Superficie mq: ha 0 are 29 ca 46 (**2.946 mq**)
- **dati derivanti da**
  - TIPO MAPPALE del 03/11/1995 in atti dal 17/11/1995 (n. 45312.1/1995)  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 199
  - FRAZIONAMENTO del 03/11/1995 in atti dal 17/11/1995 (n. 45312.1/1995)  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 19  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 199
  - VARIAZIONE GEOMETRICA del 03/11/1995 in atti dal 17/11/1995 (n. 45312.1/1995)  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 25 - foglio 34 particella 138 - foglio 34 particella 140 - foglio 34 particella 190 - foglio 34 particella 195  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 28 - foglio 34 particella 31 - foglio 34 particella 32 - foglio 34 particella 137
  - FRAZIONAMENTO del 31/03/1994 in atti dal 15/04/1994 (n. 10967.2/1994)  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 191
  - TIPO MAPPALE del 31/03/1994 in atti dal 15/04/1994 (n. 10967.1/1994)  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 18
  - VARIAZIONE GEOMETRICA del 31/03/1994 in atti dal 15/04/1994 (n. 10967.1/1994)  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 17
  - TIPO MAPPALE del 15/11/1993 in atti dal 09/12/1993 (n. 46190.1/1991)  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 16 - foglio 34 particella 20 - foglio 34 particella 28 - foglio 34 particella 33 - foglio 34 particella 34
  - VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/11/1993 in atti dal 09/12/1993 TM.46190/91 (n. 23891.1/1993)  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 21 - foglio 34 particella 22 - foglio 34 particella 29 - foglio 34 particella 30
  - Impianto meccanografico del 15/12/1962
- **Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:**  
a.u.i. mapp 199 e a.u.i. mapp 20, a.u.i. mapp 201 e a.u.i. mapp 34, a.u.i. mapp 20 e via Borromeo e a.u.i. mapp 16 e a.u.i. mapp 13, a.u.i. mapp 16 e a.u.i. mapp 20 e a.u.i. mapp 12 e a.u.i. mapp 15
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
descritti sopra

**Quota e diritto**

**1/1 di IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

**Eventuali comproprietari**

Nessuno

**CORPO F4 – MAPP 33**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Ente Urbano** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 6

**Ente Urbano** posto al PT, avente accesso dal mappale 34



L'area sviluppa una superficie lorda di circa **538**  
**(la consistenza sopra descritta è estrapolata da estratto di mappa)**



#### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI)
- **intestatari**  
/
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **33**
- **dati di classamento**  
Qualità- classe: ente urbano; Superficie mq: ha 0 are 05 ca 33 (**533 mq**)
- **dati derivanti da**
  - TIPO MAPPALE del 20/11/1996 in atti dal 25/11/1996 (n. 34734.1/1996)  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 32 - foglio 34 particella 201 - foglio 34 particella 202 - foglio 34 particella 203 - foglio 34 particella 204  
Mappali Fabbricati Correlati  
Al momento, nel catasto fabbricati non è possibile identificare automaticamente nessun immobile correlato con l'identificativo richiesto
  - VARIAZIONE GEOMETRICA del 20/11/1996 in atti dal 25/11/1996 (n. 34734.1/1996)  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 31 - foglio 34 particella 35 - foglio 34 particella 137
  - TIPO MAPPALE del 15/11/1993 in atti dal 09/12/1993 (n. 46190.1/1991)  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 16 - foglio 34 particella 19 - foglio 34 particella 20 - foglio 34 particella 28 - foglio 34 particella 34
  - VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/11/1993 in atti dal 09/12/1993 TM.46190/91 (n. 23891.1/1993)  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 21 - foglio 34 particella 22 - foglio 34 particella 29 - foglio 34 particella 30  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:



- foglio 34 particella 16 - foglio 34 particella 19 - foglio 34 particella 20 - foglio 34 particella 28 - foglio 34 particella 34
- o Impianto meccanografico del 15/12/1962

- **Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:**  
a.u.i. mapp 32, a.u.i. mapp 202 e a.u.i. mapp 204, a.u.i. mapp 204 e a.u.i. mapp 34, a.u.i. mapp 34
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
descritti sopra

**Quota e diritto**

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

**Eventuali comproprietari**

Nessuno

**CORPO F5 – MAPP 34**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Ente Urbano** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 6

**Ente Urbano** posto al PT, avente accesso dal mappale 200

L'area sviluppa una superficie lorda di circa mq **233**

**(la consistenza sopra descritta è estrapolata da estratto di mappa)**



**Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI)
- **intestatari**  
/
- **dati identificativi**



Fg. n. **34**; Mapp. n **34**

- **dati di classamento**  
Qualità- classe: ente urbano; Superficie mq: ha 0 are 04 ca 45 (**445 mq**)
- **dati derivanti da**
  - TIPO MAPPALE del 15/11/1993 in atti dal 09/12/1993 (n. 46190.1/1991)  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 16 - foglio 34 particella 19 - foglio 34 particella 20 - foglio 34 particella 28 - foglio 34 particella 33  
Mappali Fabbricati Correlati  
Codice Comune H264 - Sezione - SezUrb - Foglio 34 - Particella 34
  - VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/11/1993 in atti dal 09/12/1993 TM.46190/91 (n. 23891.1/1993)  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 21 - foglio 34 particella 22 - foglio 34 particella 29 - foglio 34 particella 30
  - Impianto meccanografico del 15/12/1962
- **Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:**  
a.u.i. mapp 201 e fabbricato da cui al mapp 34, a.u.i. mapp 33 e fabbricato da cui al mapp 34 e a.u.i. mapp 204, via Borromeo, a.u.i. mapp 200
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
descritti sopra

#### Quota e diritto

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

#### Eventuali comproprietari

Nessuno

#### CORPO F6 – MAPP 201

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Ente Urbano** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 6

**Ente Urbano** posto al PT, avente accesso dal mappale 34

L'area sviluppa una superficie lorda di circa mq **468**  
**(la consistenza sopra descritta è estrapolata da estratto di mappa)**



**Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI)
- **intestatari**  
/
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **201**
- **dati di classamento**  
Qualità- classe: ente urbano; Superficie mq: ha 0 are 02 ca 73 (**273 mq**)
- **dati derivanti da**
  - TIPO MAPPALE del 20/11/1996 in atti dal 25/11/1996 (n. 34734.1/1996)  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 32 - foglio 34 particella 33 - foglio 34 particella 202 - foglio 34 particella 203 - foglio 34 particella 204
  - FRAZIONAMENTO del 20/11/1996 in atti dal 25/11/1996 (n. 34734.1/1996)  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 28  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 202 - foglio 34 particella 203 - foglio 34 particella 204
  - VARIAZIONE GEOMETRICA del 20/11/1996 in atti dal 25/11/1996 (n. 34734.1/1996)  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 31 - foglio 34 particella 35 - foglio 34 particella 137  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 32 - foglio 34 particella 33
  - VARIAZIONE GEOMETRICA del 03/11/1995 in atti dal 17/11/1995 (n. 45312.1/1995)  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 25 - foglio 34 particella 138 - foglio 34 particella 140 - foglio 34 particella 190 - foglio 34 particella 195  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 19 - foglio 34 particella 31 - foglio 34 particella 32 - foglio 34 particella 137
  - TIPO MAPPALE del 15/11/1993 in atti dal 09/12/1993 (n. 46190.1/1991)  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 16 - foglio 34 particella 19 - foglio 34 particella 20 - foglio 34 particella 33 - foglio 34 particella 34
  - VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/11/1993 in atti dal 09/12/1993 TM.46190/91 (n. 23891.1/1993)  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 21 - foglio 34 particella 22 - foglio 34 particella 29 - foglio 34 particella 30  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 16 - foglio 34 particella 19 - foglio 34 particella 20 - foglio 34 particella 33 - foglio 34 particella 34
  - Impianto meccanografico del 15/12/1962
- **Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:**  
a.u.i. mapp 199, a.u.i. mapp 202 e a.u.i. mapp 32, a.u.i. mapp 32 e a.u.i. mapp 34, a.u.i. mapp 200
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
descritti sopra

**Quota e diritto**

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

**Eventuali comproprietari**

Nessuno

**CORPO F7 – MAPP 204**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Ente Urbano** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 6

**Ente Urbano** posto al PT, avente accesso dal mappale 34 e 33



L'area sviluppa una superficie lorda di circa mq **745**  
**(la consistenza sopra descritta è estrapolata da estratto di mappa)**



#### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI)
- **intestatari**  
/
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **204**
- **dati di classamento**  
Qualità- classe: ente urbano; Superficie mq: ha 0 are 08 ca 27 (**827 mq**)
- **dati derivanti da**
  - TIPO MAPPALE del 20/11/1996 in atti dal 25/11/1996 (n. 34734.1/1996)  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 32 - foglio 34 particella 33 - foglio 34 particella 201 - foglio 34 particella 202 - foglio 34 particella 203
  - FRAZIONAMENTO del 20/11/1996 in atti dal 25/11/1996 (n. 34734.1/1996)  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 28  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 201 - foglio 34 particella 202 - foglio 34 particella 203
  - VARIAZIONE GEOMETRICA del 20/11/1996 in atti dal 25/11/1996 (n. 34734.1/1996)  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 31 - foglio 34 particella 35 - foglio 34 particella 137  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 32 - foglio 34 particella 33
  - VARIAZIONE GEOMETRICA del 03/11/1995 in atti dal 17/11/1995 (n. 45312.1/1995)  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:



- foglio 34 particella 25 - foglio 34 particella 138 - foglio 34 particella 140 - foglio 34 particella 190 - foglio 34 particella 195

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 34 particella 19 - foglio 34 particella 31 - foglio 34 particella 32 - foglio 34 particella 137

- o TIPO MAPPALE del 15/11/1993 in atti dal 09/12/1993 (n. 46190.1/1991)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 34 particella 16 - foglio 34 particella 19 - foglio 34 particella 20 - foglio 34 particella 33 - foglio 34 particella 34

- o VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/11/1993 in atti dal 09/12/1993 TM.46190/91 (n. 23891.1/1993)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 34 particella 21 - foglio 34 particella 22 - foglio 34 particella 29 - foglio 34 particella 30

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 34 particella 16 - foglio 34 particella 19 - foglio 34 particella 20 - foglio 34 particella 33 - foglio 34 particella 34

- o Impianto meccanografico del 15/12/1962

- **Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:**

a.u.i. mapp 33, a.u.i. mapp 202, via Borromeo, a.u.i. mapp 34 e a.u.i. mapp 33

- **immobili soppressi, originari del precedente:**

descritti sopra

#### Quota e diritto

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 - PIENA PROPRIETA'

#### Eventuali comproprietari

Nessuno

#### CORPO F8 - MAPP 203

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Ente Urbano** situata in Rho (MI) frazione Pantanedo, via Federico Borromeo 6

**Ente Urbano** posto al PT, avente accesso da via Borromeo

L'area sviluppa una superficie lorda di circa mq **288**

**(la consistenza sopra descritta è estrapolata da estratto di mappa)**



**Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI)
- **intestatari**  
/
- **dati identificativi**  
Fg. n. **34**; Mapp. n **203**
- **dati di classamento**  
Qualità- classe: ente urbano; Superficie mq: ha 0 are 04 ca 05 (**405mq**)
- **dati derivanti da**
  - TIPO MAPPALE del 20/11/1996 in atti dal 25/11/1996 (n. 34734.1/1996)  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 32 - foglio 34 particella 33 - foglio 34 particella 201 - foglio 34 particella 202 - foglio 34 particella 204
  - FRAZIONAMENTO del 20/11/1996 in atti dal 25/11/1996 (n. 34734.1/1996)  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 28  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 201 - foglio 34 particella 202 - foglio 34 particella 204
  - VARIAZIONE GEOMETRICA del 20/11/1996 in atti dal 25/11/1996 (n. 34734.1/1996)  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 31 - foglio 34 particella 35 - foglio 34 particella 137  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 32 - foglio 34 particella 33
  - VARIAZIONE GEOMETRICA del 03/11/1995 in atti dal 17/11/1995 (n. 45312.1/1995)  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 25 - foglio 34 particella 138 - foglio 34 particella 140 - foglio 34 particella 190 - foglio 34 particella 195  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 19 - foglio 34 particella 31 - foglio 34 particella 32 - foglio 34 particella 137
  - TIPO MAPPALE del 15/11/1993 in atti dal 09/12/1993 (n. 46190.1/1991)  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 16 - foglio 34 particella 19 - foglio 34 particella 20 - foglio 34 particella 33 - foglio 34 particella 34
  - VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/11/1993 in atti dal 09/12/1993 TM.46190/91 (n. 23891.1/1993)  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 21 - foglio 34 particella 22 - foglio 34 particella 29 - foglio 34 particella 30  
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 34 particella 16 - foglio 34 particella 19 - foglio 34 particella 20 - foglio 34 particella 33 - foglio 34 particella 34
  - Impianto meccanografico del 15/12/1962
- **Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario:**  
a.u.i. mapp 199, a.u.i. mapp 308 e a.u.i. mapp 310 e a.u.i. mapp 36, a.u.i. mapp 36 e via Borromeo, a.u.i. mapp 202
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
descritti sopra

**Quota e diritto**

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - Codice fiscale 05052150157 – PIENA PROPRIETA'

**Eventuali comproprietari**

Nessuno



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

<b>Caratteristiche zona:</b>	periferica a traffico locale urbano ed extra urbano con parcheggi sufficienti.
<b>Caratteristiche zone limitrofe</b>	Produttivo – Commerciale misto a Residenziale di media/bassa densità
<b>Servizi offerti dalla zona</b>	asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono). La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. A sud-est il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)
<b>Collegamenti pubblici (Km):</b>	ingressi svincoli tangenziali e autostradali A50 – A52- A4 - A8 (100 m), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 528

Si segnala che pur essendo l'area di interesse **servita da rete fognaria comunale non risultano allacciate alla stessa le unità immobiliari** in capo alla Fallita ed afferenti al Lotto 22

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo effettuato in data **08/03/2020** le unità immobiliari afferenti al **Lotto 22** risultavano **libere, nella piena disponibilità del Fallimento**

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risulta l'esistenza di contratti di locazione aventi come dante causa la Fallita per gli immobili di interesse – cfr allegati 3

Nello specifico si riepiloga quanto segue:

**CORPI da A a C5**

**e relative aree** risultano essere in **stato di totale abbandono** ed **inaccessibili** per le oggettive condizioni di degrado e di pericolosità in cui versano.

**CORPI D1 e D2**

**e relative aree** risultano **occupati da suppellettili di vario genere**

**CORPI D3 e D4**

**e relative aree** risultano **occupati da terzi senza titolo**

**CORPI D5 e D6**

**e relative aree** risultano **occupati da suppellettili di vario genere**

Gli ENTI URBANI di cui ai mappali **200-201-203** e l'area urbana di cui al mappale **200** sono gravati dalle trascrizioni tutti i patti speciali, obblighi, diritti e servitù contenuti o richiamati nel rogito di provenienza Notaio dott.ssa Maria Gentile del 13 dicembre 1996 rep. 61607 con particolare riferimento alle **servitù costituite per consentire l'accesso dalla Via Borromeo all'area condominiale di cui al mappale 199** e precisamente alla **servitù di passo carrajo e pedonale** costituita su una striscia di terreno insistente sul mappale **202** della **larghezza costante di mt.5 e della lunghezza di mt.50**, evidenziata con colore verde nella planimetria allegata al citato rogito di provenienza sotto la lettera F) e alla **servitù di passo carrajo e pedonale nonché di parcheggio** costituita su una striscia di terreno insistente sui mappali **200, 201 e 203** ed aventi **la prima una larghezza di mt.7 e una lunghezza di mt.110 e l'altra una larghezza di mt.7 ed una lunghezza di mt.30**, evidenziate in blu nella citata planimetria allegata al rogito di provenienza, se ed in quanto ancora in essere

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** nessuna

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

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:** nessuno



#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: cfr paragrafo 3

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

Per le formalità di seguito descritte si rimanda alla lettura approfondita delle note ipocatastali estratte proposte all'allegato A al presente rapporto di valutazione

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

nessuna

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale:**

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

**Capitale**

**Totale**

a favore di

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

contro

**IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI)

Codice fiscale 05052150157

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

#### 4.2.2 Pignoramenti e sentenze dichiarative di fallimento:

- **Pignoramento 1:**

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **06/11/2017** ai nn. **132961/85567**

derivante da **atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili** - del Tribunale di Milano del 28/08/2017 rep. n. 32731

a favore di

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

contro

**IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI)

Codice fiscale 05052150157

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

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 06/07/2017 ALLA IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L. P.I. 05052150157 PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO

- **Sentenza dichiarativa di fallimento:**

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **06/11/2019** ai nn. **137539/90075**

derivante da **atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento** - del Tribunale di Milano del 12/12/2018 rep. n. 949

a favore di

**MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.**

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

contro

**IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI)

Codice fiscale 05052150157

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

**NOTE ALLA SEZIONE 'D'**

IL TRIBUNALE DI MILANO CON SENTENZA N. 949/2018 PUBBLICATA IL 12/12/2018 DICHIARA IL FALLIMENTO DI IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L. CON SEDE LEGALE IN RGO VIA GALLERIA GANDHI 15. SI RICHIEDE LA PRENOTAZIONE A DEBITO (ARTT. 146 D.P.R. 115/2002 - 59 D.P.R. 131/1986). SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.



#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

##### relativamente al CORPO E2 – MAPPALE 202 (cabina elettrica)

➤ **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

scrittura provata con sottoscrizione autentica a firma del Dott. Brambilla Ferruccio in data 05/06/1997 rep. n. 147612 (notaio in Milano)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **01/07/1997** ai nn. **47634/34735 a favore**

Relativamente all'unità immobiliare di cui al foglio 34, mappale 202 - terreno

Per il diritto di **SERVITU' DI CABINA**

Per la quota di 1/1

**contro**

**IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI)

Codice fiscale 05052150157

Relativamente all'unità immobiliare di cui al foglio 34, mappale 202 - terreno

Per il diritto di **SERVITU' DI CABINA**

Per la quota di 1/1

##### relativamente al CORPO F8 – MAPPALE 203

➤ **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**

atto notarile pubblico a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 29/12/2008 rep. n. 86506/18732 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **26/01/2009** ai nn. **6899/3899** a favore di

contro

**IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI)

Codice fiscale 05052150157

Relativamente all'unità immobiliare di cui al foglio 34, mappale 308 – FONDO DOMINANTE e all'unità immobiliare di cui al foglio **34**, mappale **203** – FONDO SERVENTE

**Per il diritto di SERVITU' DI PASSO PEDONALE E CARRAIO**

**Note alla sezione 'D'**

SI PRECISA CHE LA SOCIETA' "IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S. R.L.", COME RAPPRESENTATA, HA COSTITUITO CON IL TRASCRIVENDO ATTO, SENZA PRETENDERE ALCUN CORRISPETTIVO, A CARICO DELLA SUA PROPRIETA' AL FOGLIO 34 MAPPALE 203 ED A FAVORE DELL'INTERA PROPRIETA' COSTRUITA SUL MAPPALE 308 DEL FOGLIO 34, TRASFERITA ALL'IN PRIMO LUOGO DEL TRASCRIVENDO ATTO E MEGLIO INDIVIDUATA CATASTALMENTE NELL'UNITA' NEGOZIALE 1 DELLA PRESENTE FORMALITA' ALL' " CHE,

A MEZZO DEL LEGALE RAPPRESENTANTE, HA ACCETTATO SERVITU' DI PASSO CARRAIO E PEDONALE PERPETUA INSISTENTE SULLA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA COSTANTE DI ML.5,00 E PER UNA LUNGHEZZA DI 20 METRI LINEARI, E PIU' PRECISAMENTE SULLA PARTE COLORATA IN BLU NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL' ATTO SOTTO LA LETTERA "A1". LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA STRADELLA E DEGLI SPAZI A VERDE SARANNO A CARICO DEL "CONDOMINIO ANDREA", DA RIPARTIRSI PRO QUOTA MILLESIMALE TRA LE UNITA' IMMOBILIARI DA CUI E' COMPOSTO.

➤ **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**

atto notarile pubblico a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 29/12/2008 rep. n. 86506/18732 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **26/01/2009** ai nn. **6900/3900** a favore di

contro

**IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI)

Codice fiscale 05052150157



Relativamente all'unità immobiliare di cui al foglio 34, mappale 308 – FONDO DOMINANTE e all'unità immobiliare di cui al foglio **34**, mappale **203** – FONDO SERVENTE  
**Per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO CONDUTTURE**

**Note alla sezione 'D'**

SI PRECISA CHE LA SOCIETA' "IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S. R.L., COME RAPPRESENTATA, CON IL TRASCRIVENDO ATTO HA COSTITUITO, SENZA PRETENDERE ALCUN CORRISPETTIVO, A CARICO DI PARTE DEL MAPPALE 203 E DELL'INTERO MAPPALE 310 DEL FOGLIO 34, QUALI SOPRA INDIVIDUATE E COLORATE IN BLU NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SUB."S", ED A FAVORE ALL'INTERA PROPRIETA' COSTRUITA SUL MAPPALE 308 DEL FOGLIO 34, TRASFERITA ALL'IN PRIMO LUOGO DEL TRASCRIVENDO ATTO E MEGLIO INDIVIDUATA CATASTALMENTE NELL'UNITA' NEGOZIALE 1 DELLA PRESENTE FORMALITA' ALLA

CHE, A MEZZO DEL LEGALE RAPPRESENTANTE, HA ACCETTATO SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO CONDUTTURE DELLA ACQUE FOGNARIE DIRETTE DALLA RELATIVA VASCA DI DECANTAZIONE ALLA FUTURA RETE DI FOGNATURA COMUNALE, CONDUTTURE DI ELETTRODOTTO, RETE IDRICA, RETE GAS, RETE ANTINCENDIO E RETI TELEFONICHE E DELLE RELATIVE APPARECCHIATURE PER LA MISURAZIONE DELLE STESSE A FAVORE DELLE UNITA' IMMOBILIARI DA CUI E' COMPOSTO IL CONDOMINIO ANDREA. A CARICO DI QUESTE ULTIME SARANNO PERTANTO TUTTE LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, NONCHE' QUELLE RELATIVE AD UNA SUA EVENTUALE SOSTITUZIONE CHE GRAVERANNO PRO QUOTA MILLESIMALE.

**relativamente al CORPO E2 – F3 – F6 – F8 – MAPPALI 202 – 200 – 201 - 203**

Gli ENTI URBANI di cui ai mappali **200-201-203** e l'area urbana di cui al mappale **200** sono gravati dalle trascrizioni tutti i patti speciali, obblighi, diritti e servitù contenuti o richiamati nel rogito di provenienza Notaio dott.ssa Maria Gentile del 13 dicembre 1996 rep. 61607 con particolare riferimento alle **servitù costituite per consentire l'accesso dalla Via Borromeo all'area condominiale di cui al mappale 199** e precisamente alla **servitù di passo carraio e pedonale** costituita su una striscia di terreno insistente sul mappale **202** della **larghezza costante di mt.5 e della lunghezza di mt.50**, evidenziata con colore verde nella planimetria allegata al citato rogito di provenienza sotto la lettera F) e alla **servitù di passo carraio e pedonale nonchè di parcheggio** costituita su una striscia di terreno insistente sui mappali **200, 201 e 203** ed aventi **la prima una larghezza di mt.7 e una lunghezza di mt.110 e l'altra una larghezza di mt.7 ed una lunghezza di mt.30**, evidenziate in blu nella citata planimetria allegata al rogito di provenienza, se ed in quanto ancora in essere

Atto notarile pubblico – atto di compravendita - a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 13/12/1996 rep. n. 61607/7495 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **09/01/1997** ai nn. **2024/1589**  
**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare di cui al foglio 34, mappale 199 - sub 18 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**contro**

**IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI)

Codice fiscale 05052150157

Relativamente all'unità immobiliare di cui al foglio 34, mappale 199 - sub 18 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Atto notarile pubblico – atto di compravendita - a firma del Dott. Bonioli Paolo in data 06/10/2015 rep. n. 62775/29597 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **28/10/2015** ai nn. **106716/69423**

**a favore di**

Relativamente all'unità immobiliare di cui al foglio 34, mappale 199 - sub 702/802 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**contro**



Relativamente all'unità immobiliare di cui al foglio 34, mappale 199 - sub 702/802 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**Note alla sezione 'D'**

NEL CONTRATTO CHE SI TRASCRIVE E' COMPRESA LA COMPROPRIETA' DI TUTTO CIO' E QUANTO E' DI USO E SERVIZIO COMUNE PER LEGGE, PER DESTINAZIONE E PER I TITOLI DI PROVENIENZA ED IN PARTICOLARE LA COMPROPRIETA' DELL'AREA SU CUI INSISTE IL FABBRICATO E DELLA CORTE CIRCOSTANTE. SI VOGLIONO QUI INTEGRALMENTE RIPORTATI E TRASCRITTI TUTTI I PATTI SPECIALI, OBBLI- GHI, DIRITTI E SERVITU' CONTENUTI O RICHIAMATI NEL ROGITO DI PROVENIENZA **NOTAIO DOTT.SSA MARIA GENTILE, NOTAIO IN RHO, DEL 13 DICEMBRE 1996 REP. 61607**, TRASCRITTO A MILANO 2 IL 9 GENNAIO 1997 PART. 1589, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE SERVITU' COSTITUITE PER CONSENTIRE L'ACCESSO DALLA VIA BORROMEO ALL'AREA CONDOMINIALE E PRECISAMENTE ALLA SERVITU' DI PASSO CARRAIO E PEDONALE COSTITUITA SU UNA STRISCIA DI TERRENO INSISTENTE SUL MAPPALE **202** DELLA LARGHEZZA COSTANTE DI MT.5 E DELLA LUNGHEZZA DI MT.50, EVIDENZIATA CON COLORE VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL CITATO ROGITO DI PROVENIENZA SOTTO LA LETTERA F) E ALLA SERVITU' DI PASSO CARRAIO E PEDONALE NONCHE' DI PARCHEGGIO COSTITUITA SU UNA STRISCIA DI TERRENO INSISTENTE SUI MAPPALI **200, 201 e 203** ED AVENTI LA PRIMA UNA LARGHEZZA DI MT.7 E UNA LUNGHEZZA DI MT.110 E L'ALTRA UNA LARGHEZZA DI MT.7 ED UNA LUNGHEZZA DI MT.30, EVIDENZIATE IN BLU NELLA CITATA PLANIMETRIA ALLEGATA AL ROGITO DI PROVENIENZA, SE ED IN QUANTO ANCORA IN ESSERE.

#### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Cfr paragrafo 4.2.3

Gli ENTI URBANI di cui ai mappali **200-201-203** e l'area urbana di cui al mappale **200** sono gravati dalle trascrizioni tutti i patti speciali, obblighi, diritti e servitù contenuti o richiamati nel rogito di provenienza Notaio dott.ssa Maria Gentile del 13 dicembre 1996 rep. 61607 con particolare riferimento alle **servitù costituite per consentire l'accesso dalla Via Borromeo all'area condominiale di cui al mappale 199** e precisamente alla **servitù di passo carraio e pedonale** costituita su una striscia di terreno insistente sul mappale **202** della **larghezza costante di mt.5 e della lunghezza di mt.50**, evidenziata con colore verde nella planimetria allegata al citato rogito di provenienza sotto la lettera F) e alla **servitù di passo carraio e pedonale nonché di parcheggio** costituita su una striscia di terreno insistente sui mappali **200, 201 e 203** ed aventi **la prima una larghezza di mt.7 e una lunghezza di mt.110 e l'altra una larghezza di mt.7 ed una lunghezza di mt.30**, evidenziate in blu nella citata planimetria allegata al rogito di provenienza, se ed in quanto ancora in essere

#### 4.3 Misure penali

Nessuna

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese, oneri e dati condominiali:

Non risulta costituita alcuna organizzazione condominiale o la nomina di un amministratore che sovrintenda alla determinazione e ripartizione delle spese

#### Attestato di Prestazione Energetica:

Non presente in banca dati.

#### Documentazione in materia di installazione impianti:

Non rinvenuta.

Si segnala che pur essendo l'area di interesse **servita da rete fognaria comunale non risultano allacciate alla stessa le unità immobiliari** in capo alla Fallita ed afferenti al Lotto 22

Si segnala la presenza di lastre ondulate in **cemento amianto a copertura dei fabbricati** per una estensione di circa a **mq 900**.



La presenza del materiale descritto non è stata accertata dal perito con indagini tecniche proprie ma risulta da un'analisi semplicemente visiva condotta in sede di sopralluogo

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Per le formalità di seguito descritte si rimanda alla lettura approfondita delle note ipocatastali estratte proposte all'allegato A al presente rapporto di valutazione**

### **6.1 Attuali proprietari:**

**IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L. - Sede RHO (MI)**

Codice fiscale 05052150157

Con atto di compravendita a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 28/07/1988 rep. n. 22356 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **18/08/1988** ai nn. **67542/49260**

**a favore di**

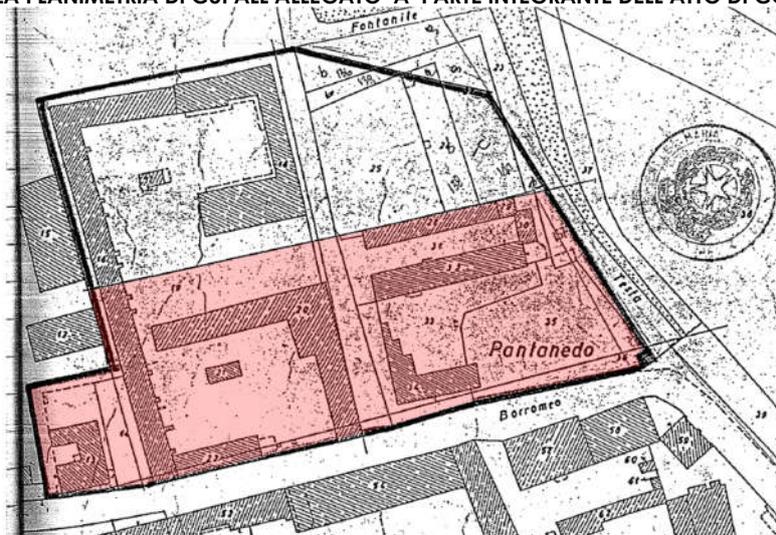
**IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L. - Sede RHO (MI)**

Codice fiscale 05052150157

**contro**

Relativamente ad arre scoperte, rustici ed abitazioni situate in RHO, via Federico Borromeo (foglio **34**, mappali **19-13-14-16-31-33-34-35-28** come **d planimetria allegata all'atto**) per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

**STRALCIO DELLA PLANIMETRIA DI CUI ALL'ALLEGATO 'A' PARTE INTEGRANTE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA**



**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

### **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**



## PER ATTI ANTERIORI AL VENTENNIO

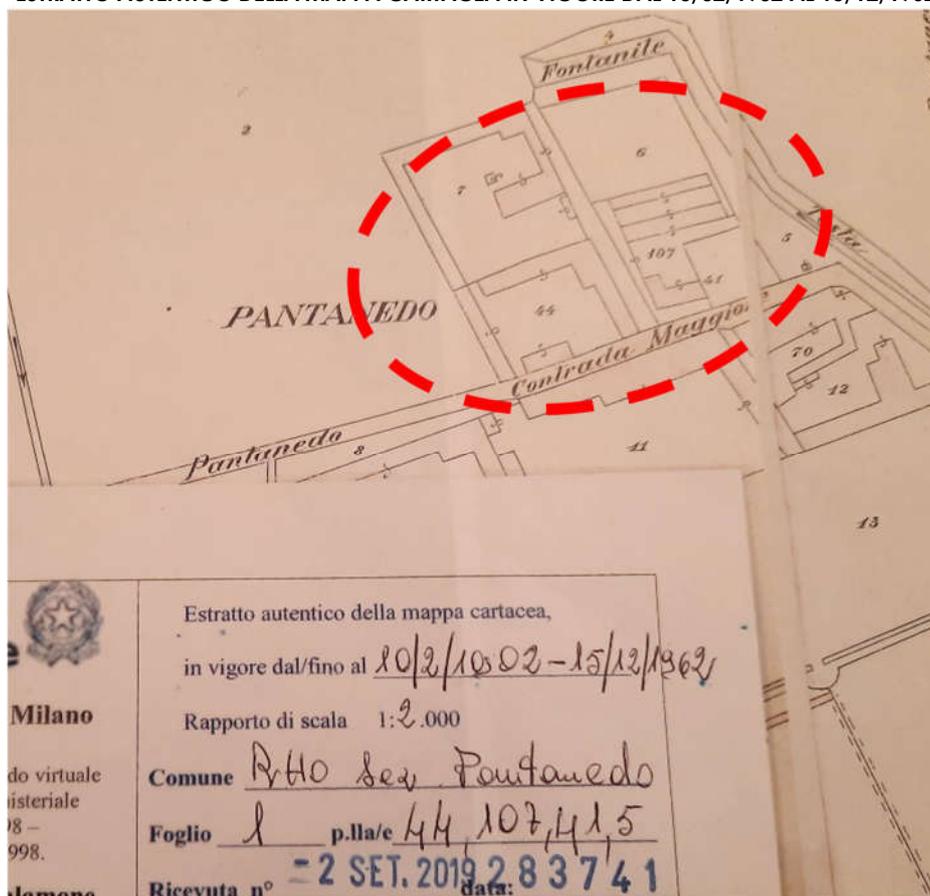
## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**Pratiche edilizie:**

Dall'indagine espletata presso gli archivi dell'Ufficio tecnico del comune di RHO non è emerso alcun fascicolo edilizio afferente agli immobili oggetto di stima. L'Ufficio Tecnico, a seguito dell'estio negativo dell'ispezione, richiedeva alla scrivente di presentare **formale istanza di dichiarazione di irreperibilità atti** che, come da indicazioni, veniva inviata in data **10/06/2020** e registrata al n **30172** di protocollo. Alla richiesta inviata la P.A. dava riscontro con **comunicazione pec del 24/07/2020** confermando **l'inesistenza degli atti di fabbrica** per i compendi di interesse in quanto insediamenti "storici" certamente antecedenti i primi del '900. – cfr allegati 2.

Si è tuttavia verificata l'esistenza del compendio immobiliare di interesse sin dalla data del **10/02/1902**, quindi in epoca **anteriore all'anno 1932** in cui viene pubblicato il primo regolamento edilizio del comune di RHO, attraverso le mappe storiche depositate presso l'archivio storico del catasto fabbricati di Milano

## ESTRATTO AUTENTICO DELLA MAPPA CARTACEA IN VIGORE DAL 10/02/1902 AL 15/12/1962





**Inquadramento urbanistico**

PGT vigente del Comune di Rho, approvato con delibera di C.C. n. 12 del 01/04/2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 35 del 01/09/2021; disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza, approvate con DGR Lombardia n. X/6738 del 19/06/2017, pubblicata sul B.U.R.L. n. 25 del 21/06/2017; Delibera di CC n. 34 del 21.05.2018, di proroga del Documento di Piano del PGT.  
Cfr allegati 2

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (ai sensi dell'art. 30 del DPR n. 380/2001) -**

Classe: 6/1/0  
Fascicolo: 251/2021  
Richiedente: Arch. Nicoletti Elisabetta  
Pratica: 279/2021  
Marca da bollo assolta in modo virtuale  
30/11/2021



Le aree site in Comune di RHO, censite al foglio 34, mappali 13, 14, 16, 20, 32, 33, 200, 201, 202, 203 e 204, hanno la seguente destinazione urbanistica:

"Ambiti di Trasformazione Urbana – ATU 30 – Pantanedo – Edifici rurali"

"Ambiti delle attività economiche [TUC - AE]"

"Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale – Di progetto"

"Aree verdi all'interno degli ATU e delle AS"

"Servizi alla mobilità – Tracciati ciclo-pedonali – Percorsi ciclo-pedonali urbani"

"Rete della mobilità lenta - Percorsi ciclopedonali urbani"

Si precisa che le aree di cui sopra sono interessate dai seguenti vincoli:

"Classe di fattibilità sismica: Zona 4 – Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi"

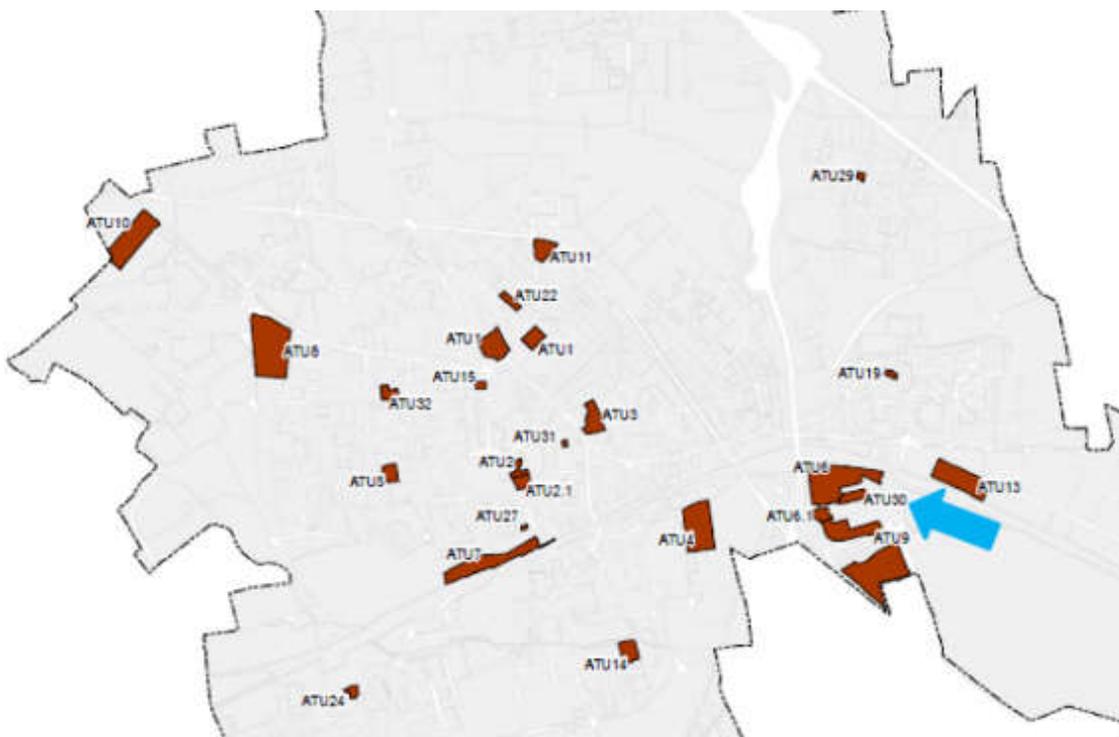
"Classe di fattibilità D.G.R. IX/2616/11 - 2a – Aree con vulnerabilità della falda variabile da media ad elevata"

La relativa disciplina urbanistica è dettata dagli articoli delle norme tecniche di PGT approvato, consultabili sul sito comunale all'indirizzo sotto riportato e alle norme geologiche di piano ai cui contenuti si rimanda:

<https://www.comune.rho.mi.it/it-it/servizi/abitare-c/piano-di-governo-del-territorio-pgt-variante-762-191-1-996353f10afaa5d012b022036e2e38f4?path=2110360561>

La disciplina urbanistica sopra richiamata è altresì integrata con le prescrizioni immediatamente precettive del P.T.C.P. della Provincia di Milano e del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano, nonché dalle disposizioni regionali concernenti l'attuazione del PGRA.

#### MAPPA DEL DOCUMENTO DI PIANO



## ATU 30

### Pantanedo - edifici rurali

SUPERFICIE AREA	5.920 m <sup>2</sup>
CESSIONI DA REPERIRE ALL'INTERNO DEL LOTTO	1.600 m <sup>2</sup>
SL REALIZZABILE TOTALE	4.000 m <sup>2</sup>
DESTINAZIONE D'USO IN PROGETTO	Usi prevalentemente produttivi

#### Prescrizioni

Oltre agli usi di cui al raggruppamento funzionale "usi prevalentemente produttivi" è ammessa la realizzazione di una quota di residenza non superiore al 30% della capacità edificatoria prevista. La realizzazione di abitazioni è subordinata alla creazione di un'opportuna barriera verde alberata (sezione minima 5 metri) di distanziamento dalle attività produttive contigue vigenti o previste.

È demandata ai successivi atti autorizzativi:

- la definizione del confine del lotto con via Federico Borromeo e la rettifica e ampliamento di questa;
- la realizzazione di una o più aree verdi di uso pubblico per le necessità di tutto il nucleo urbano di Pantanedo e/o di una piccola piazza o un parcheggio con una estensione minima di 1600 mq che costituiscono dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. La posizione della/delle aree verdi/piazza/parcheggio sulla scheda è puramente indicativa.

L'immobile contrassegnato con la lettera A dovrà essere conservato. Per esso è ammessa la ristrutturazione edilizia senza demolizione dei muri esterni e il recupero degli ornamenti esistenti e dell'attuale trattamento delle facciate (mattoni a vista).

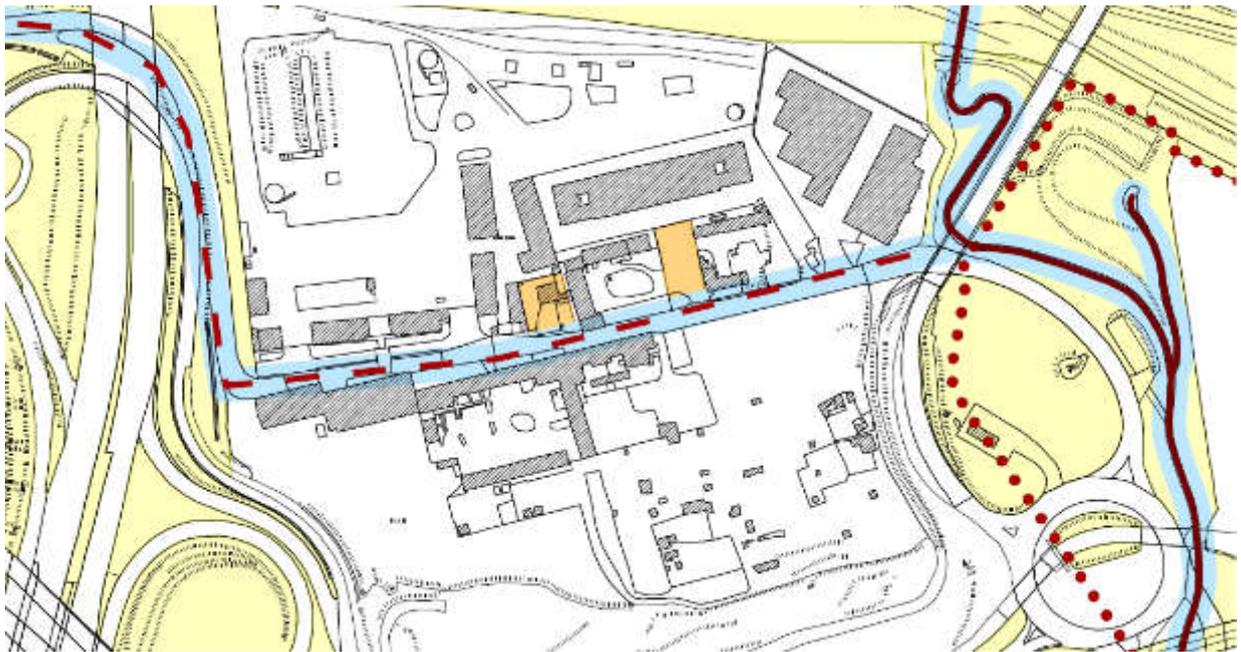
Si prescrive la realizzazione di una fascia alberata con una profondità, almeno pari a 5m, lungo il lato nord dell'Ambito rispetto all'edificio di cui al mappale 199. <sup>1</sup>

<sup>1</sup> modifiche derivanti da osservazione n. 115





17\_PS-01\_Previsioni\_b



**Servizi alla mobilità**

*Tracciati viari*

— In previsione

*Tracciati ciclo-pedonali*

— Esistenti

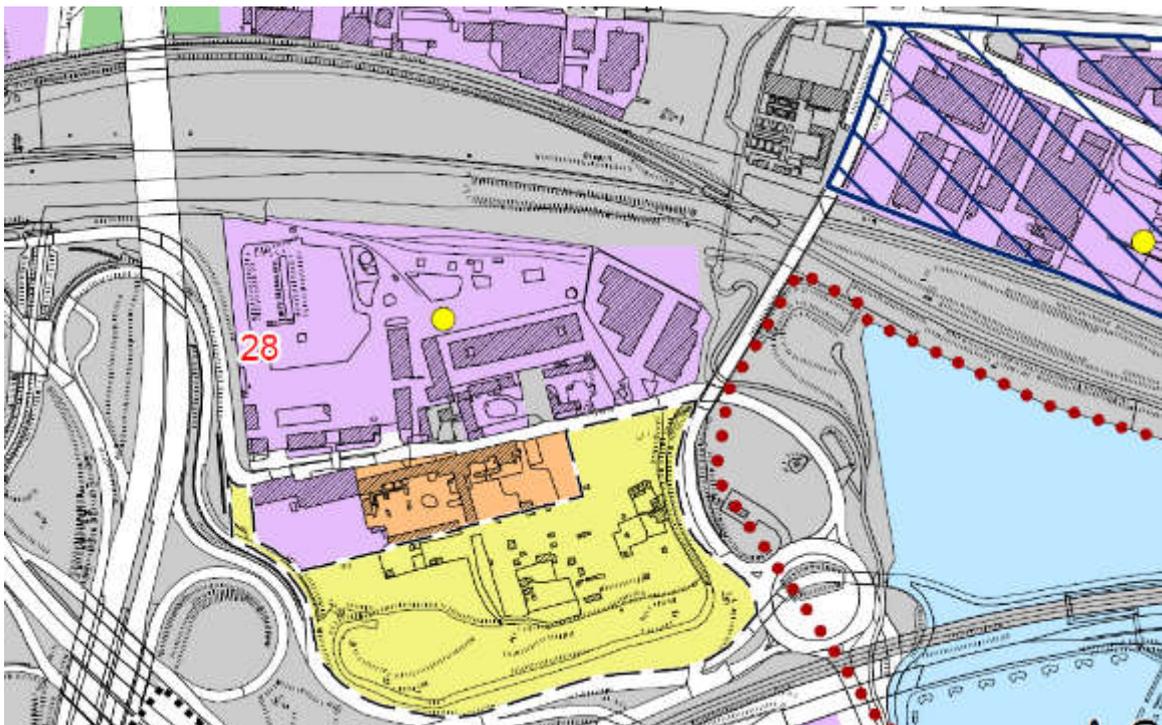
- - Di progetto

— Percorsi campestri e di valenza territoriale

— Percorsi ciclo-pedonali urbani

● Scavalco ciclabile di progetto

09\_PR-01\_Classificazione in ambiti territoriali omogenei





- nuove costruzioni e ampliamenti;
- realizzazione di nuove strade carrabili di uso pubblico e ampliamento di quelle esistenti, indipendentemente dalla loro classificazione, proprietà o concessionario;
- realizzazione di nuovi parcheggi privati o pubblici

6. Ai fini della quantificazione e caratterizzazione delle opere da realizzare si assume quale parametro di riferimento tipo la realizzazione di un'area boscata di estensione differente a seconda dell'intervento edilizio realizzato come indicato nella successiva tabella. Il costo per la realizzazione di un mq di area boscata è fissato convenzionalmente in 8,5 euro per mq. Il valore così determinato costituisce il tetto di spesa da assumersi come riferimento per la realizzazione di opere diverse da quelle assunte come parametro di riferimento (bosco).<sup>1</sup>

interventi	equivalenza	contributo
superfici lorde di nuova costruzione o per ampliamento	30% della superficie lorda edificata	2,55 €/mq di superficie lorda edificata
parcheggi privati o pubblici	4 mq ogni stallo	26 € ogni stallo
ampliamenti e nuove strade di uso pubblico	50% della superficie della careggiata	4,25 €/mq della superficie della careggiata

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

### Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

**non verificata** – cfr paragrafo 7

### Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

**non verificata**

relativamente ai corpi da **A** a **C5**

Per i corpi citati si evidenzia nuovamente che si è reso possibile l'accesso di verifica per accertarne la conformità a causa dello stato di degrado e di pericolosità in cui versa il compendio di cui gli stessi fanno parte

**verificata, conforme**

relativamente ai corpi da **D1** a **D6**

**non verificata**

relativamente al corpo **E**

Immobile inaccessibile

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della **conformità documentale sotto il profilo catastale** tra un minimo di € 3.000,00 ed un massimo di € 5.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 4.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

**Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

L'area oggetto di stima è definita dal PGT vigente come unico **AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANO - ATU 30**.

L'area è costituita da diversi mappali ed occupata da più fabbricati, per lo più fatiscenti, che dovranno essere demoliti in fase di trasformazione in osservanza di quanto dal PGT vigente prescritto.



Vengono in ogni caso riportate di seguito le risultanze dei rilievi effettuati in loco con il calcolo delle consistenze relative ai diversi fabbricati.

Le opere di trasformazione dovranno necessariamente prevedere la demolizione di tutti i corpi di fabbrica esistenti ad esclusione di quello relativo al mappale 34.

E' stata rilevata la presenza di lastre di amianto a copertura di alcuni manufatti edilizi i cui costi di rimozione e smaltimento sono stati previsti nel calcolo del valore di trasformazione dell'area, insieme ai costi derivanti dalle demolizioni.

I mappali di interesse, nel loro insieme, costituiscono una superficie di estensione pari a **7.528,00 mq**

### Criterio di calcolo delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
  - 100%** delle superfici calpestabili;
  - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
  - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
  - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
  - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
  - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
  - 35%** dei patii e porticati;
  - 60%** delle verande;
  - 15%** dei giardini di appartamento;
  - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti



TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE - LOTTO 022								
foglio 34 / mappali 13-14-16-20-200-32-33-34-201-204-202-203								
corpo	Mapp	Sub	Cat	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	superficie commerciale lorda (m <sup>2</sup> )	superficie commerciale CORPO (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	<b>13/14</b>	<b>1</b>	C/1	NEGOZIO - PT	<b>155</b>	0,00	0,0	<b>0,00</b>
<b>B1</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	A/4	ABITAZIONE - PT	<b>82,77</b>	1,00	82,77	<b>111,23</b>
<b>B1</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	A/4	SGOMBERO 1 - PT	<b>51,20</b>	0,25	12,80	
<b>B1</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	A/4	SGOMBERO 2 - PT	<b>41,62</b>	0,25	10,41	
<b>B1</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	A/4	CANTINA - PT	<b>21,00</b>	0,25	5,25	
<b>B2</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	A/4	ABITAZIONE - PT	<b>67,00</b>	1,00	67,00	<b>67,00</b>
<b>B3</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	A/4	ABITAZIONE - P1	<b>38,33</b>	1,00	38,33	<b>67,62</b>
<b>B3</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	A/4	DEPOSITO 1 - P1	<b>78,97</b>	0,25	19,74	
<b>B3</b>	<b>16</b>	<b>3</b>	A/4	DEPOSITO 2 - P1	<b>38,19</b>	0,25	9,55	
<b>B4</b>	<b>16</b>	<b>4</b>	A/4	ABITAZIONE - P1	<b>81,32</b>	1,00	81,32	<b>82,92</b>
<b>B4</b>	<b>16</b>	<b>4</b>	A/4	BALCONE - P1	<b>6,39</b>	0,25	1,6	
<b>C1</b>	<b>20</b>	<b>2</b>	C/6	BOX - PT	<b>40,49</b>	1,00	40,49	<b>40,49</b>
<b>C2</b>	<b>20</b>	<b>3</b>	C/6	BOX - PT	<b>18,40</b>	1,00	18,40	<b>18,40</b>
<b>C3</b>	<b>20</b>	<b>4</b>	A/4	ABITAZIONE - P1	<b>123,00</b>	1,00	123,00	<b>127,41</b>
<b>C3</b>	<b>20</b>	<b>4</b>	A/4	CANTINA - PT	<b>17,63</b>	0,25	4,41	
<b>C4</b>	<b>20</b>	<b>5</b>	A/4	ABITAZIONE - P1	<b>41,39</b>	1,00	41,39	<b>41,39</b>
<b>C5</b>	<b>20</b>	<b>6</b>	A/5	ABITAZIONE - P1	<b>85,48</b>	1,00	85,48	<b>106,60</b>
<b>C5</b>	<b>20</b>	<b>6</b>	A/5	SGOMBERO 1 - PT	<b>40,85</b>	0,25	10,21	
<b>C5</b>	<b>20</b>	<b>6</b>	A/5	SGOMBERO 2 - PT	<b>43,62</b>	0,25	10,91	
<b>D1</b>	<b>34/32</b>	<b>1/1</b>	A/4	ABITAZIONE - PT	<b>37,64</b>	1,00	37,64	<b>107,73</b>
<b>D1</b>	<b>34/32</b>	<b>1/1</b>	A/4	ABITAZIONE - P1	<b>39,41</b>	1,00	39,41	
<b>D1</b>	<b>34/32</b>	<b>1/1</b>	A/4	SERVIZI IGIENICI - PT	<b>5,40</b>	0,50	2,7	
<b>D1</b>	<b>34/32</b>	<b>1/1</b>	A/4	SGOMBERO 1 - PT	<b>40,72</b>	0,25	10,18	
<b>D1</b>	<b>34/32</b>	<b>1/1</b>	A/4	SGOMBERO 2 - PT	<b>35,43</b>	0,25	8,86	
<b>D1</b>	<b>34/32</b>	<b>1/1</b>	A/4	SGOMBERO 3 - PT	<b>35,77</b>	0,25	8,94	
<b>D2</b>	<b>34</b>	<b>2</b>	A/4	ABITAZIONE - P1	<b>42,24</b>	1,00	42,24	<b>55,29</b>
<b>D2</b>	<b>34</b>	<b>2</b>	A/4	SGOMBERO 1 - PT	<b>46,69</b>	0,25	11,67	
<b>D2</b>	<b>34</b>	<b>2</b>	A/4	SGOMBERO 2 - PT	<b>5,53</b>	0,25	1,38	
<b>D3</b>	<b>34/32</b>	<b>3/2</b>	A/3	ABITAZIONE - PT	<b>57,20</b>	1,00	57,2	<b>139,72</b>
<b>D3</b>	<b>34/32</b>	<b>3/2</b>	A/3	ABITAZIONE - P1	<b>73,78</b>	1,00	73,78	
<b>D3</b>	<b>34/32</b>	<b>3/2</b>	A/3	SGOMBERO 1 - PT	<b>19,72</b>	0,25	4,93	
<b>D3</b>	<b>34/32</b>	<b>3/2</b>	A/3	SGOMBERO 2 - PT	<b>15,24</b>	0,25	3,81	
<b>D4</b>	<b>34/32</b>	<b>4/3</b>	A/4	ABITAZIONE - PT	<b>30,00</b>	1,00	30	<b>40,66</b>
<b>D4</b>	<b>34/32</b>	<b>4/3</b>	A/4	SGOMBERO 1 - PT	<b>26,28</b>	0,15	3,94	
<b>D4</b>	<b>34/32</b>	<b>4/3</b>	A/4	SGOMBERO 2 - PT	<b>20,41</b>	0,25	5,1	
<b>D4</b>	<b>34/32</b>	<b>4/3</b>	A/4	RUSTICO - PT	<b>6,48</b>	0,25	1,62	
<b>D5</b>	<b>32</b>	<b>4</b>	C/6	BOX - PT	<b>15,36</b>	1,00	15,36	<b>15,36</b>
<b>D6</b>	<b>32</b>	<b>5</b>	C/6	BOX - PT	<b>53,00</b>	1,00	53,00	<b>53,00</b>
<b>E1</b>	<b>202</b>	<b>1</b>	D/1	<b>OPIFICIO</b>	<b>27</b>	<b>1,00</b>	<b>27,00</b>	<b>27,00</b>
<b>E2</b>	<b>202</b>	<b>2</b>	EU	<b>AREA URBANA</b>	<b>385,00</b>	<b>1,00</b>	<b>385,00</b>	<b>385,00</b>
<b>F1</b>	<b>13</b>		EU	ENTE URBANO	<b>628,00</b>	1,00	628,00	<b>3.714,00</b>
<b>F2</b>	<b>14</b>		EU	ENTE URBANO	<b>252,00</b>	1,00	252,00	
<b>F3</b>	<b>200</b>		EU	ENTE URBANO	<b>2.834,00</b>	1,00	2.834,00	
<b>F4</b>	<b>33</b>		EU	ENTE URBANO	<b>538,00</b>	1,00	538,00	<b>1.984,00</b>
<b>F5</b>	<b>34</b>		EU	ENTE URBANO	<b>233,00</b>	1,00	233,00	
<b>F6</b>	<b>201</b>		EU	ENTE URBANO	<b>468,00</b>	1,00	468,00	
<b>F7</b>	<b>204</b>		EU	ENTE URBANO	<b>745,00</b>	1,00	745,00	
<b>F8</b>	<b>203</b>		EU	ENTE URBANO	<b>288,00</b>	1,00	288,00	<b>288,00</b>
				<b>totale</b>	<b>8.076,95</b>		<b>7.472,82</b>	<b>7.472,82</b>

## Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

\*\*\*

Nel caso di specie ed in considerazione delle potenzialità del compendio oggetto di valutazione rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Rho, come riportato al paragrafo 7 che precede, si ritiene che la metodologia di stima da adottare debba essere riferita al **VALORE DI TRASFORMAZIONE**

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione nel caso di **immobili suscettibili di trasformazione** con destinazioni d'uso ordinarie apprezzate sul mercato locale per i quali gli strumenti urbanistici rendono possibile anche una trasformazione e/o cambi di destinazioni d'uso.

L'intervento di trasformazione è ipotizzato nello stesso periodo in cui è riferita la stima, è realizzabile tecnicamente, è legalmente autorizzabile dagli Organi competenti e costituisce la scelta che con maggiore probabilità opererebbe un imprenditore ordinario.

Si può, quindi, affermare che ogni volta che ci troviamo di fronte ad un immobile che al momento della stima si trova nella condizione di poter essere trasformato (o trasferito nella destinazione), si deve ricorrere al valore di trasformazione.

Verrà quindi calcolato il valore finale della struttura di nuova edificazione a destinazione prevalentemente logistica dell' ATU 30 – Pantanedo - Ambito di Trasformazione Urbana

Vengono quindi di seguito sinteticamente definiti passaggi necessari alla formulazione del valore di mercato VA dell'area edificabile oggetto di esecuzione immobiliare

1. determinazione del **potenziale edificatorio** attraverso le prescrizioni di PGT riferito all'intero ambito di trasformazione **ATU 30**
2. determinazione del **VM valore di mercato totale dell'intervento finito** riferito all'intero ambito di trasformazione **ATU 30**
3. determinazione dei **CTP costi totali di produzione dell'intervento finito** riferiti all'intero ambito di trasformazione **ATU 30 - COSTI DELLA TRASFORMAZIONE**
4. determinazione del **PR** profitto dell'imprenditore generato dall'intervento riferito all'ambito di trasformazione **ATU 30**
5. determinazione del **periodo temporale** necessario al completamento dell'intervento: 4 anni
6. determinazione del **FCt flusso di cassa generato nel tempo** attraverso l'applicazione del **saggio di capitalizzazione R** alla differenza tra profitti e costi sviluppati negli anni necessari al compimento dell'operazione immobiliare
7. determinazione del **VA valore di trasformazione dell'intera area dell'ambito ATU 30** con conseguente valorizzazione **attualizzata** dell'area oggetto di interesse

$$VA = \frac{VM - (CTP + PR)}{(1+r)^n}$$

dove:

**VA** = valore di mercato attuale o VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA;  
**VM** = valore di mercato del bene trasformato;  
**CTP** = costo della trasformazione.  
**PR** = profitto dell'imprenditore

$$CTP = KK + KU + ST + AL + SV + OF + SPC$$

dove:

**KK** = costo di costruzione  
**KU** = oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione  
**ST** = spese tecniche



- AL = allacci e sistemazioni esterne  
 SV = spese varie ed imprevisti  
 OF = oneri finanziari  
 SPC = spese di commercializzazione

### Parametri quantitativi e funzionali

superfici lorde di nuova costruzione o per ampliamento mq 4000

Capannoni logistica	mq 2.965,00
Uffici	mq 650,00
Palazzina A - uffici logistica	mq 385,00

#### parcheggi

(mq 4.000 x 3m) = 12.000 mc/10 mq = 1.200 mq per parcheggi

MONETIZZAZIONI SL X 110 % art 32	mq 4.400,00
CESSIONE GRATUITA aree verdi	mq 1.600,00
restante area da monetizzare	mq 2.800,00

oneri urbanizzazione I	mq 4.000,00	€/mq 20,25
oneri urbanizzazione II	mq 4.000,00	€/mq 25,76
smaltimento rifiuti	mq 4.000,00	€/mq 8,01

Si riportano subito di seguito le tabelle di calcolo elaborate per la determinazione del Valore attuale **VA** dell'area trasformata dell'intero **ambito ATU 30** secondo la formula appena sopra esplicitata

$$VA = \frac{VM - (CTP + PR)}{(1+r)^n}$$

DETERMINAZIONE VALORI INTERO INTERVENTO					
DETERMINAZIONE SUPERFICI TOTALI DI INTERVENTO SUPERFICI IPOTIZZATE		DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO TOTALE VM			
IPOTESI DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO	MQ	RAPPORTO MERCANTILE %	SUPERFICI COMMERCIALI MQ - SEL (ragguagliate)	VALORE DI MERCATO MEDIO UNITARIO €/MQ	VALORE DI MERCATO €
SUPERFICIE LORDA SL ammissibile	4.000,00				
Capannoni logistica	2.965,00	100%	2.965,00	1.000,00	2.965.000,00 €
Uffici	650,00	100%	650,00	1.500,00	975.000,00 €
Palazzina A - uffici logistica	385,00	100%	385,00	1.600,00	616.000,00 €
			VALORE DI MERCATO INTERV	<b>VM</b>	<b>4.556.000,00 €</b>
DETERMINAZIONE SUPERFICI TOTALI DI INTERVENTO SUPERFICI IPOTIZZATE		DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE			
IPOTESI DESTINAZIONI D'USO IN PROGETTO	MQ	RAPPORTO MERCANTILE %	SUPERFICI COMMERCIALI MQ - SEL (ragguagliate)	COSTO DI COSTRUZIONE MEDIO UNITARIO €/MQ	COSTO DI COSTRUZIONE €
Capannoni logistica	2.965,00	100,0%	2.965,00	-450,00	-1.334.250,00 €
Uffici	650,00	100,0%	650,00	-600,00	-390.000,00 €
ristrutturazione Palazzina A	385,00	100,0%	385,00	-1.000,00	-385.000,00 €
parcheggi Legge 122/1989 Tonioli	1.200,00	100,0%	1.200,00	-50,00	-60.000,00 €
demolizioni depositi mapp 32	240,00	100,0%	240,00	-100,00	-24.000,00 €
demolizioni mapp 20 - 16 a mc (590 mq)	4.130,00	100,0%	4.130,00	-50,00	-206.500,00 €
smaltimento amianto	800,00	100,0%	800,00	-25,00	-20.000,00 €
			COSTO DI COSTRUZIONE TOT	<b>KK</b>	<b>-2.419.750,00 €</b>



MONETIZZAZIONI SL X 110 % art 32	4.400,00				
CESSIONE GRATUITA aree verdi	1.600,00			-30,00	-48.000,00 €
restante area da monetizzare	2.800,00			-90,00	-252.000,00 €
oneri urbanizzazione I	4.000,00			-20,25	-81.000,00 €
oneri urbanizzazione II	4.000,00			-25,76	-103.040,00 €
smaltimento rifiuti	4.000,00			-8,01	-32.040,00 €
art 35 naturalità/biodiversità					
mq di SL	4.000,00			-2,55	-10.200,00 €
n parcheggi	92			-34,00	-3.138,46 €
ONERI PROFESSIONALI		6,0%	-2.419.750,00		-145.185,00 €
ALLACCIAMENTI AI PUBBL. SERVIZI		1,0%	-2.419.750,00		-24.197,50 €
SPESE GENERALI ED IMPREVISTI		1,0%	-2.419.750,00		-24.197,50 €
ONERI FINANZIARI		3,0%	-2.419.750,00		-72.592,50 €
COSTO DI PRODUZIONE				<b>CRP 1</b>	<b>-795.590,96 €</b>
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE		1,5%	-4.556.000,00	<b>CTP 2</b>	<b>-68.340,00 €</b>
PROFITTO IMPRENDITORE		10,0%	-4.556.000,00	<b>PR</b>	<b>-455.600,00 €</b>
				<b>SPESE</b>	<b>-3.739.280,96 €</b>
				<b>AREA</b>	<b>816.719,04 €</b>

		5,00%	15,00%	35,00%	45,00%	100,00%
		1 anno	2 anno	3 anno	4 anno	
	<b>Ricavi</b>	10%	20%	30%	40%	
VM	€ 4.556.000	€ 455.600,00	€ 911.200,00	€ 1.366.800,00	€ 1.822.400,00	€ 4.556.000
	<b>Costi</b>					
KK	-€ 2.419.750,00	-€ 120.988	-€ 362.963	-€ 846.913	-€ 1.088.888	-€ 2.419.750
KU	-€ 529.418,46	-€ 264.709	-€ 264.709			-€ 529.418
ST	-€ 145.185,00	-€ 7.259	-€ 21.778	-€ 50.815	-€ 65.333	-€ 145.185
AL	-€ 24.197,50	-€ 1.210	-€ 3.630	-€ 8.469	-€ 10.889	-€ 24.198
SV	-€ 24.197,50	-€ 1.210	-€ 3.630	-€ 8.469	-€ 10.889	-€ 24.198
OF	-€ 72.592,50	-€ 3.630	-€ 10.889	-€ 25.407	-€ 32.667	-€ 72.593
SPC	-€ 68.340,00	-€ 3.417	-€ 10.251	-€ 23.919	-€ 30.753	-€ 68.340
CTP 1/2	-€ 3.283.681	-€ 402.422	-€ 677.849	-€ 963.992	-€ 1.239.418	-€ 3.283.681
PR	-€ 455.600	-€ -	-€ -	-€ -	-€ 455.600	-€ 455.600
	<b>Profitto</b>	0%	0%	0%	100%	
	<b>SALDO</b>	€ 53.178	€ 233.351	€ 402.808	€ 127.382	
	valore attuale di un flusso di cassa =					
Fct	x 1	1,03000000	1,06090000	1,09272700	1,12550881	
	(1+R) <sup>x n</sup>					
	Fct = flusso di cassa generato nel tempo					
	R = 3% annuo = tasso di attualizzazione - saggio di capitalizzazione - costo opportunità del capitale	3,00%	6,00%	9,00%	12,00%	
es	1+0,03=1,03	€ 51.629	€ 219.956	€ 368.626	€ 113.177	<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>
						<b>€ 753.388</b>
					superf. totale mq	7.528,00
					€/mq	100,08

In sintesi:

VM	=	€	4.556,00,00
KK	=	€	2.419.750,00
CTP ½	=	€	3.283.681,00
PR	=	€	455.600,00

Viene quindi determinato in **€ 753.388,00** il valore **VA attualizzato** dell'area da trasformare per l'intero ambito ATU 30 pari a **mq 7.528,00**



VALUTAZIONE BENI				
LOTTO 22				
foglio 34 / mappali 13-14-16-20-200-32-33-34-201-204-202-203				
descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota € (arrotondato)
Area di trasformazione con fabbricato esistente	7.528,00	100,08	€ 753.402,24	€ 753.000,00
<b>Lotto 8</b>			<b>€ 753.402,24</b>	<b>€ 753.000,00</b>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
LOTTO 22	
foglio 34 / mappali 13-14-16-20-200-32-33-34-201-204-202-203	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 753.000,00</b>
Riduzione del valore del <b>10%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria come da disposizione della sezione (min 5%):	<b>-€ 75.300,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 8 che precede	<b>-€ 4.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 673.700,00</b>

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA	
LOTTO 22	
foglio 34 / mappali 13-14-16-20-200-32-33-34-201-204-202-203	
<b>Libero:</b> (piena proprietà 1/1)	€ 673.700,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 674.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> (riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)	€ 539.200,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 539.000,00</b>

\*\*\*

**Giudizio di comoda divisibilità:**

Il bene, costituito da diversi mappali, costituisce un unico ampio Ambito di Trasformazione

\*\*\*



Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con Osservanza  
Milano, 09/04/2023

L'Esperto Nominato  
Arch. Elisabetta Nicoletti



The image shows a circular professional stamp of the Order of Architects and Planners of the Province of Milan. The stamp contains the text: "CONSERVATORI ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO", "NICOLETTI ELISABETTA CAROLINA", and "architetto 12781". Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

#### ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

- S6\_allegato\_1\_Atto di Acquisto
- S6\_allegato\_2B\_delibera CC n. 34 del 21.05.2018
- S6\_allegato\_2C\_Richiesta\_chiusura\_accesso\_atti\_per\_irreperibil
- S6\_allegato\_2D\_RISCONTRO accesso\_atti\_nicoletti\_all 24-07-2020
- S6\_allegato\_2E\_NTA \_approvazione e retifiche\_nuove
- S6\_allegato\_2F\_279\_CDU\_Rilascio
- S6\_allegato\_2G\_mappa storica cessata
- S6\_allegato\_3A\_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE
- S6\_allegato\_3B\_esito accesso atti Ag En\_locazioni
- S6\_allegato\_A\_note ipocatastali estratte
- S6\_allegato\_B\_mappa 34\_13-204 ANNOTATO
- S6\_allegato\_B\_P\_34 16 1
- S6\_allegato\_B\_P\_34 16 2
- S6\_allegato\_B\_P\_34 16 3
- S6\_allegato\_B\_P\_34 16 4
- S6\_allegato\_B\_P\_34 20 2
- S6\_allegato\_B\_P\_34 20 3
- S6\_allegato\_B\_P\_34 20 4
- S6\_allegato\_B\_P\_34 20 5



S6\_allegato\_B\_P\_34 20 6  
S6\_allegato\_B\_P\_34 32 4  
S6\_allegato\_B\_P\_34 32 5  
S6\_allegato\_B\_P\_34 34 1\_34 32 1  
S6\_allegato\_B\_P\_34 34 2  
S6\_allegato\_B\_P\_34 34 3\_34 32 2  
S6\_allegato\_B\_P\_34 34 4\_34 32 3  
S6\_allegato\_B\_P\_34 202 1  
S6\_allegato\_B\_P\_34 202 2  
S6\_allegato\_B\_SEL\_P\_34 16 1  
S6\_allegato\_B\_SEL\_P\_34 16 2  
S6\_allegato\_B\_SEL\_P\_34 16 3  
S6\_allegato\_B\_SEL\_P\_34 16 4  
S6\_allegato\_B\_SEL\_P\_34 20 2  
S6\_allegato\_B\_SEL\_P\_34 20 3  
S6\_allegato\_B\_SEL\_P\_34 20 4  
S6\_allegato\_B\_SEL\_P\_34 20 5  
S6\_allegato\_B\_SEL\_P\_34 20 6  
S6\_allegato\_B\_SEL\_P\_34 32 4  
S6\_allegato\_B\_SEL\_P\_34 32 5  
S6\_allegato\_B\_SEL\_P\_34 34 1\_34 32 1  
S6\_allegato\_B\_SEL\_P\_34 34 2  
S6\_allegato\_B\_SEL\_P\_34 34 3\_34 32 2  
S6\_allegato\_B\_SEL\_P\_34 34 4\_34 32 3  
S6\_allegato\_B\_SEL\_P\_34 202 1  
S6\_allegato\_B\_SEL\_P\_34 202 2



S6\_allegato\_B\_v\_34 13 1  
S6\_allegato\_B\_v\_34 16 1  
S6\_allegato\_B\_v\_34 16 2  
S6\_allegato\_B\_v\_34 16 3  
S6\_allegato\_B\_v\_34 16 4  
S6\_allegato\_B\_v\_34 20 2  
S6\_allegato\_B\_v\_34 20 3  
S6\_allegato\_B\_v\_34 20 4  
S6\_allegato\_B\_v\_34 20 5  
S6\_allegato\_B\_v\_34 20 6  
S6\_allegato\_B\_v\_34 32 4  
S6\_allegato\_B\_v\_34 32 5  
S6\_allegato\_B\_v\_34 34 1\_34 32 1  
S6\_allegato\_B\_v\_34 34 2  
S6\_allegato\_B\_v\_34 34 3\_34 32 2  
S6\_allegato\_B\_v\_34 34 4\_34 32 3  
S6\_allegato\_B\_v\_34 202 2  
S6\_allegato\_B\_v\_202 1  
S6\_allegato\_B\_VT\_34-13  
S6\_allegato\_B\_VT\_34-14  
S6\_allegato\_B\_VT\_34-16  
S6\_allegato\_B\_VT\_34-20  
S6\_allegato\_B\_VT\_34-32  
S6\_allegato\_B\_VT\_34-33  
S6\_allegato\_B\_VT\_34-34  
S6\_allegato\_B\_VT\_34-200  
S6\_allegato\_B\_VT\_34-201  
S6\_allegato\_B\_VT\_34-202  
S6\_allegato\_B\_VT\_34-203  
S6\_allegato\_B\_VT\_34-204

