



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

## NUOVO RITO FALLIMENTARE

N° Gen. Rep.

**923/2018**

Debitore

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

\*\*\*

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

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

\*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

**Stima n 2 del 20/02/2020**

### N 6 lotti

**Beni in Rho (MI) – Frazione Mazzo – Via M. K. Gandhi N. 29**

LOTTO 002	Negozio	Foglio 26	Mappale 101	Sub 2-3-4
LOTTO 003	Negozio	Foglio 26	Mappale 101	Sub 5
LOTTO 004	Negozio	Foglio 26	Mappale 101	Sub 6
LOTTO 005	Negozio	Foglio 26	Mappale 101	Sub 7
LOTTO 006	Negozio	Foglio 26	Mappale 101	Sub 13
LOTTO 007	Negozio	Foglio 26	Mappale 101	Sub 14

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 .....	4
<b>PREMESSE</b> .....	7
<b>Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione</b> .....	7
<b>a) inquadramento territoriale</b> .....	7
<b>b) fabbricato</b> .....	8
<b>c) situazione urbanistica</b> .....	9
<b>d) Descrizione del processo di determinazione del valore degli immobili</b> .....	11
<b>e) Fonti delle informazioni per la determinazione del prezzo medio unitario di mercato</b> .....	12
LOTTO N° 002 – SUBALTERNI 2 – 3 - 4 .....	14
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	15
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA): .....	18
3. STATO DI POSSESSO: .....	18
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	18
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	21
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:.....	22
8. GIUDIZI DI CONFORMITA':.....	22
<b>Descrizione NEGOZI di cui ai punti A-B C</b> .....	23
<b>LOTTO 2 – SUB 2 – 3 - 4</b> .....	23
<b>9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:</b> .....	26
LOTTO N° 003 – SUBALTERNO 5 .....	28
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	29
3. STATO DI POSSESSO: .....	30
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	30
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	32
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	33
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:.....	33
8. GIUDIZI DI CONFORMITA':.....	34
<b>Descrizione NEGOZIO di cui al punto A</b> .....	34
<b>LOTTO 3 – SUB 5</b> .....	34
<b>9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:</b> .....	35
LOTTO N° 004 – SUBALTERNO 6 .....	37
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	38
3. STATO DI POSSESSO: .....	39
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	39
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	41
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	42



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:.....	42
8. GIUDIZI DI CONFORMITA':.....	43
<b>Descrizione NEGOZIO di cui al punto A</b> .....	43
<b>LOTTO 4 – SUB 6</b> .....	43
<b>9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:</b> .....	44
LOTTO N° 005 – SUBALTERNO 7.....	46
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	47
3. STATO DI POSSESSO:.....	48
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	48
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	50
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	51
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:.....	51
8. GIUDIZI DI CONFORMITA':.....	52
<b>Descrizione NEGOZIO di cui al punto A</b> .....	52
<b>LOTTO 5 – SUB 7</b> .....	52
<b>9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:</b> .....	53
LOTTO N° 006 – SUBALTERNO 13.....	55
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	56
3. STATO DI POSSESSO:.....	57
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	57
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	60
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	60
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:.....	61
8. GIUDIZI DI CONFORMITA':.....	62
<b>Descrizione NEGOZIO di cui al punto A</b> .....	62
<b>LOTTO 6 – SUB 13</b> .....	62
<b>9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:</b> .....	64
LOTTO N° 007 – SUBALTERNO 14.....	66
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:.....	67
3. STATO DI POSSESSO:.....	68
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	68
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	71
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	71
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:.....	72
8. GIUDIZI DI CONFORMITA':.....	73
<b>Descrizione NEGOZIO di cui al punto A</b> .....	73
<b>LOTTO 7 – SUB 14</b> .....	73
<b>9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:</b> .....	75
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:.....	77



**INDICE SINTETICO**  
**Beni in Rho (MI) - Frazione Mazzo**  
**Via Mohandas Karamchand Gandhi N. 29**  
**N 6 LOTTI**

Lotto:	002	3 NEGOZI	Rho (MI) - Via Mohandas Karamchand Gandhi N. 29
<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Negozi</b>	
<b>Livello</b>		Piano Terra	
<b>Categoria:</b>		Negozii / botteghe [C/1]	
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>26</b> particella <b>101</b> , subalterno <b>2</b>	
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1	
<b>Stato di possesso:</b>		occupato si rimanda alla lettura del capitolo 3	
<b>conformità edilizia:</b>		difforme	
<b>conformità catastale:</b>		difforme	
<b>continuità delle trascrizioni</b>		sì	
<b>misure penali</b>		nessuna	
<b>Corpo:</b>	<b>B</b>	<b>Negozi</b>	
<b>Livello</b>		Piano Terra	
<b>Categoria:</b>		Negozii / botteghe [C/1]	
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>26</b> particella <b>101</b> , subalterno <b>3</b>	
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1	
<b>Stato di possesso:</b>		occupato si rimanda alla lettura del capitolo 3	
<b>conformità edilizia:</b>		difforme	
<b>conformità catastale:</b>		difforme	
<b>continuità delle trascrizioni</b>		sì	
<b>misure penali</b>		nessuna	
<b>Corpo:</b>	<b>C</b>	<b>Negozi</b>	
<b>Livello</b>		Piano Terra	
<b>Categoria:</b>		Negozii / botteghe [C/1]	
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>26</b> particella <b>101</b> , subalterno <b>4</b>	
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1	
<b>Stato di possesso:</b>		occupato si rimanda alla lettura del capitolo 3	
<b>conformità edilizia:</b>		difforme	
<b>conformità catastale:</b>		difforme	
<b>continuità delle trascrizioni</b>		sì	
<b>misure penali</b>		nessuna	
<b>superficie comm. lorda:</b>		<b>mq</b>	<b>157,01</b>
<b>valore di mercato stimato</b>		€	196.000,00
<b>valore di mercato per quota</b>		€	196.000,00
<b>Prezzo da libero:</b>		€	<b>165.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)			
<b>Prezzo da occupato:</b>		€	<b>132.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)			

Lotto:	003	NEGOZIO	Rho (MI) - Via Mohandas Karamchand Gandhi N. 29
<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Negozi</b>	
<b>Livello</b>		Piano Terra	
<b>Categoria:</b>		Negozii / botteghe [C/1]	
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>26</b> particella <b>101</b> , subalterno <b>5</b>	
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1	
<b>Stato di possesso:</b>		libero, nella piena disponibilità del Fallimento per la quota di 1/1	
<b>conformità edilizia:</b>		difforme	
<b>conformità catastale:</b>		difforme	
<b>continuità delle trascrizioni</b>		sì	
<b>misure penali</b>		nessuna	
<b>superficie comm. lorda:</b>		<b>mq</b>	<b>44,28</b>
<b>valore di mercato stimato</b>		€	49.000,00
<b>valore di mercato per quota</b>		€	49.000,00
<b>Prezzo da libero:</b>		€	<b>42.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)			
<b>Prezzo da occupato:</b>		€	<b>34.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)			



<b>Lotto:</b>	<b>004</b>	<b>NEGOZIO</b>	<b>Rho (MI) - Via Mohandas Karamchand Gandhi N. 29</b>
<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Negozio</b>	
<b>Livello</b>		Piano Terra	
<b>Categoria:</b>		Negozi / botteghe [C/1]	
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>26</b> particella <b>101</b> , subalterno <b>6</b>	
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1	
<b>Stato di possesso:</b>		libero, nella piena disponibilità del Fallimento per la quota di 1/1	
<b>conformità edilizia:</b>		difforme	
<b>conformità catastale:</b>		difforme	
<b>continuità delle trascrizioni</b>		sì	
<b>misure penali</b>		nessuna	
<b>superficie comm. lorda:</b>		<b>mq</b>	<b>42,12</b>
<b>valore di mercato stimato</b>		€	46.000,00
<b>valore di mercato per quota</b>		€	46.000,00
<b>Prezzo da libero:</b>		€	<b>39.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)			
<b>Prezzo da occupato:</b>		€	<b>31.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)			

<b>Lotto:</b>	<b>005</b>	<b>NEGOZIO</b>	<b>Rho (MI) - Via Mohandas Karamchand Gandhi N. 29</b>
<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Negozio</b>	
<b>Livello</b>		Piano Terra	
<b>Categoria:</b>		Negozi / botteghe [C/1]	
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>26</b> particella <b>101</b> , subalterno <b>7</b>	
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1	
<b>Stato di possesso:</b>		libero, nella piena disponibilità del Fallimento per la quota di 1/1	
<b>conformità edilizia:</b>		difforme	
<b>conformità catastale:</b>		difforme	
<b>continuità delle trascrizioni</b>		sì	
<b>misure penali</b>		nessuna	
<b>superficie comm. lorda:</b>		<b>mq</b>	<b>42,70</b>
<b>valore di mercato stimato</b>		€	47.000,00
<b>valore di mercato per quota</b>		€	47.000,00
<b>Prezzo da libero:</b>		€	<b>39.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)			
<b>Prezzo da occupato:</b>		€	<b>31.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)			

<b>Lotto:</b>	<b>006</b>	<b>NEGOZIO</b>	<b>Rho (MI) - Via Mohandas Karamchand Gandhi N. 29</b>
<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Negozio</b>	
<b>Livello</b>		Piano Terra / Interrato	
<b>Categoria:</b>		Negozi / botteghe [C/1]	
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>26</b> particella <b>101</b> , subalterno <b>13</b>	
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1	
<b>Stato di possesso:</b>		libero, nella piena disponibilità del Fallimento per la quota di 1/1	
<b>conformità edilizia:</b>		difforme	
<b>conformità catastale:</b>		difforme	
<b>continuità delle trascrizioni</b>		sì	
<b>misure penali</b>		nessuna	
<b>superficie comm. lorda:</b>		<b>mq</b>	<b>312,81</b>
<b>valore di mercato stimato</b>		€	375.000,00
<b>valore di mercato per quota</b>		€	375.000,00
<b>Prezzo da libero:</b>		€	<b>331.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)			
<b>Prezzo da occupato:</b>		€	<b>331.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)			



<b>Lotto:</b>	<b>007</b>	<b>NEGOZIO</b>	<b>Rho (MI) - Via Mohandas Karamchand Gandhi N. 29</b>
<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Negozio</b>	
<b>Livello</b>		Piano Terra / Primo / Interrato	
<b>Categoria:</b>		Negozii / botteghe [C/1]	
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>26</b> particella <b>101</b> , subalterno <b>14</b>	
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1	
<b>Stato di possesso:</b>		libero, nella piena disponibilità del Fallimento per la quota di 1/1	
<b>conformità edilizia:</b>		difforme	
<b>conformità catastale:</b>		difforme	
<b>continuità delle trascrizioni</b>		sì	
<b>misure penali</b>		nessuna	
<b>superficie comm. lorda:</b>		<b>mq</b>	<b>572,67</b>
<b>valore di mercato stimato</b>		€	687.000,00
<b>valore di mercato per quota</b>		€	687.000,00
<b>Prezzo da libero:</b>		€	<b>612.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)			
<b>Prezzo da occupato:</b>		€	<b>490.000,00</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;

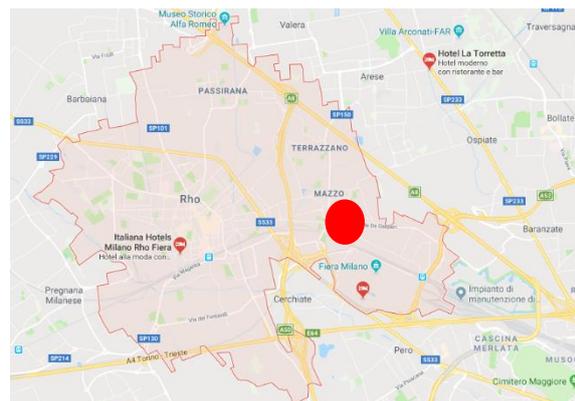
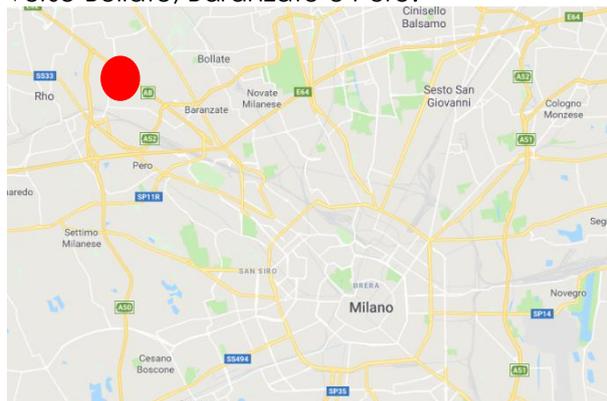
Il valutatore, certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012\_UNI 11558:2014 - n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72, possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

\*\*\*

Per facilità di lettura si riporta in premessa la trattazione estesa e dettagliata delle informazioni valide per ogni lotto oggetto di valutazione. Le stesse verranno in ogni caso riprese in forma sintetica nella descrizione di ogni singolo lotto

### a) inquadramento territoriale

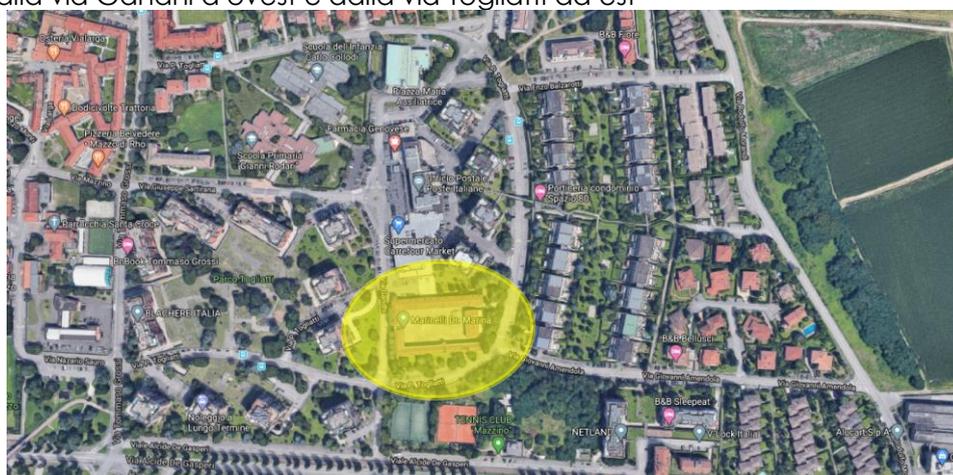
I beni oggetto di stima sono ubicati a Mazzo, una frazione nella zona est di Rho - comune ricompreso nella città metropolitana di Milano, posta ad est del centro abitato, verso Bollate, Baranzate e Pero.



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



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



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

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

### b) fabbricato

Fabbricato costituito da n 2 piani fuori terra a destinazione mista: commerciale al PT e residenziale al P1. Complesso edilizio di antica formazione che si distingue dagli altri edifici nel complesso per la classica tipologia della casa di corte con ampio cortile comune centrale ed impianto distributivo a ballatoio per gli alloggi al P1. Il complesso è dotato di 2 accessi carri e pedonali: il principale dal civico n 29 di via Gandhi, l'altro da via Togliatti





### c) situazione urbanistica

PGT vigente del Comune di Rho, approvato con delibera di C.C. n. 23 del 17/06/2013 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 34 del 21/08/2013 e successive varianti; 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

#### ART.21 NTA - Zone residenziali: norme generali

##### ART 27 NTA - Ambiti residenziali di recente formazione a bassa intensità edilizia -

###### 1. Destinazioni d'uso -RESIDENZIALE/ABITATIVA

Negli ambiti del territorio urbano così classificati non sono ammesse le seguenti funzioni:

- funzione produttiva usi P2,
- funzione commerciale usi T2c, T3, T5,
- funzione logistica tutti gli usi,
- funzione agricola tutti gli usi.

###### 2. Modalità di intervento

Sono consentiti tutti i tipi di intervento da attuarsi mediante edificazione diretta.

###### 3. Parametri urbanistici ed edilizi

3.1. L'edificabilità in tali ambiti è pari a 0,5 mq/mq. E' consentito l'incremento dell'edificabilità così come previsto all'**Articolo 22 comma 2** solo nel rispetto dei parametri di cui al successivo comma 3.2.

3.2. Negli ambiti del territorio urbano così classificati la realizzazione degli interventi è soggetta al rispetto dei seguenti parametri:

- H massima: 11,0 ml,
- Dc: 5 ml,
- RC: 50%,
- Sd: nella misura stabilita dal Regolamento Locale di Igiene.

3.3. Altezze maggiori, comunque entro il limite massimo di 18 ml, possono essere raggiunte solo mediante specifici piani attuativi che dimostrino la compatibilità degli interventi in relazione alla rete viaria e alle aree a parcheggio e più in generale al sistema dei sovra e sotto-servizi.

##### ART 9 NTA - VINCOLI - Aree di salvaguardia delle risorse idriche (sub 13 e 14)

1. I vincoli derivanti dallo Studio geologico idrogeologico e sismico e del Reticolo Idrico Minore sono individuati negli elaborati grafici di detti studi. Essi sono inoltre riportati nell'elaborato PdR

1. Carta dei vincoli secondo la seguente classificazione:



- Fascia fluviale del fiume Olona vincolata dal PAI;
- Area PAI – fascia C area di inondazione per piena catastrofica;
- Area PAI – Ee aree a pericolosità molto elevata;
- Area PAI – Em aree a pericolosità elevata;
- Zona I
- Fattibilità geologica: classe 3;
- Fattibilità geologica: classe 4;
- Fascia di vincolo ai fini della polizia idraulica;
- Aree di salvaguardia delle risorse idriche.

2. In caso di contrasto prevalgono gli elaborati dello Studio geologico idrogeologico e sismico e del Reticolo Idrico Minore.

3. Le relative disposizioni normative sono contenute nello Studio geologico idrogeologico e sismico e del Reticolo Idrico Minore che fanno quindi parte integrante del PGT.

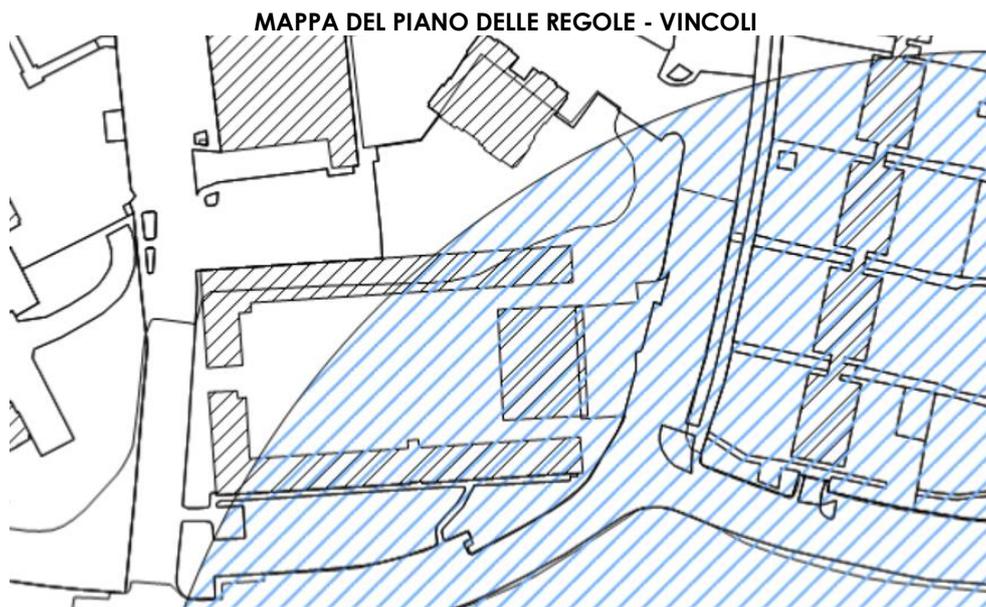
4. Le aree ricadenti in classe di fattibilità geologica 4 dello Studio geologico idrogeologico e sismico, sulla base delle conclusioni di detto studio, non possono essere oggetto di trasformazione urbanistica ed edilizia, fermo restando gli interventi di manutenzione che sono sempre ammessi.

**MAPPA DEL DOCUMENTO DI PIANO**



**MAPPA DEL PIANO DELLE REGOLE - VINCOLI**





#### **d) Descrizione del processo di determinazione del valore degli immobili**

Si esplicitano di seguito il criterio di stima e la procedura analitica applicati ad ogni unità immobiliare del compendio oggetto di stima.

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

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (al mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito esplicitati:

##### **1. Segmentazione del mercato**

Per far sì che i dati che vengono utilizzati come base di calcolo siano adeguati per effettuare la valutazione dell'immobile oggetto di stima è necessario che gli stessi appartengano allo stesso segmento di mercato.

E' necessario quindi effettuare una analisi di mercato che permetta di capire dove si colloca l'immobile oggetto di stima per poi procedere analizzando i dati di interesse da tale segmento di mercato. A titolo esemplificativo se l'oggetto di stima è un appartamento in centro di medie dimensioni, sarà necessario che per effettuare la stima si ricerchino degli immobili di confronto (di seguito **comparabili**) che abbiano le stesse caratteristiche.

Serviranno quindi degli appartamenti mentre non andranno bene immobili di tipologia diversa (come ad esempio ville); serviranno immobili con ubicazione centrale, non andranno bene immobili di natura diversa (ad esempio uffici e/o negozi) o di dimensioni molto diverse (troppo grandi o troppo piccoli), ecc.

Il fatto di segmentare correttamente il mercato garantisce di considerare dei dati di partenza che siano il più possibile adeguati a svolgere la stima dell'immobile da valutare.

##### **2. Misurazione 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 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

## e) Fonti delle informazioni per la determinazione del prezzo medio unitario di mercato

Si richiamano di seguito le fonti informative ed i dati estrapolati dalla ricerca di mercato espletata per la determinazione del **prezzo medio unitario di mercato** attribuibile alle varie unità immobiliari oggetto di stima.

### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
- Atti di compravendita stipulati negli ultimi due anni per immobili afferenti alla stessa zona e della medesima categoria catastale



# Rho - MI

Via Togliatti Cerca ind...

**Zona Rho Periferia, Passirana, Terrazzano, Mazzo Milanese Lucernate -**

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
Abitazioni e Ville	Uffici	Box & Parcheggi	Locali & Negozi
MAGAZZINI		Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
412 €/mq	435 €/mq	459 €/mq	<a href="#">Valutometro</a>
NEGOZI		Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!	
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)	Calcola il valore
1.135 €/mq	1.372 €/mq	1.608 €/mq	<a href="#">Valutometro</a>

**agenzia entrate** delle Finanze

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1**

Provincia: MILANO

Comune: RHO

Fascia/zona: Periferia/RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE LUCERNATE - FIERA

Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	400	500	L	2,5	3	L
Negozi	Normale	1000	1350	L	5,6	8	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Vista la destinazione d'uso, la sottoscritta ritiene che l'analisi piu' appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi.

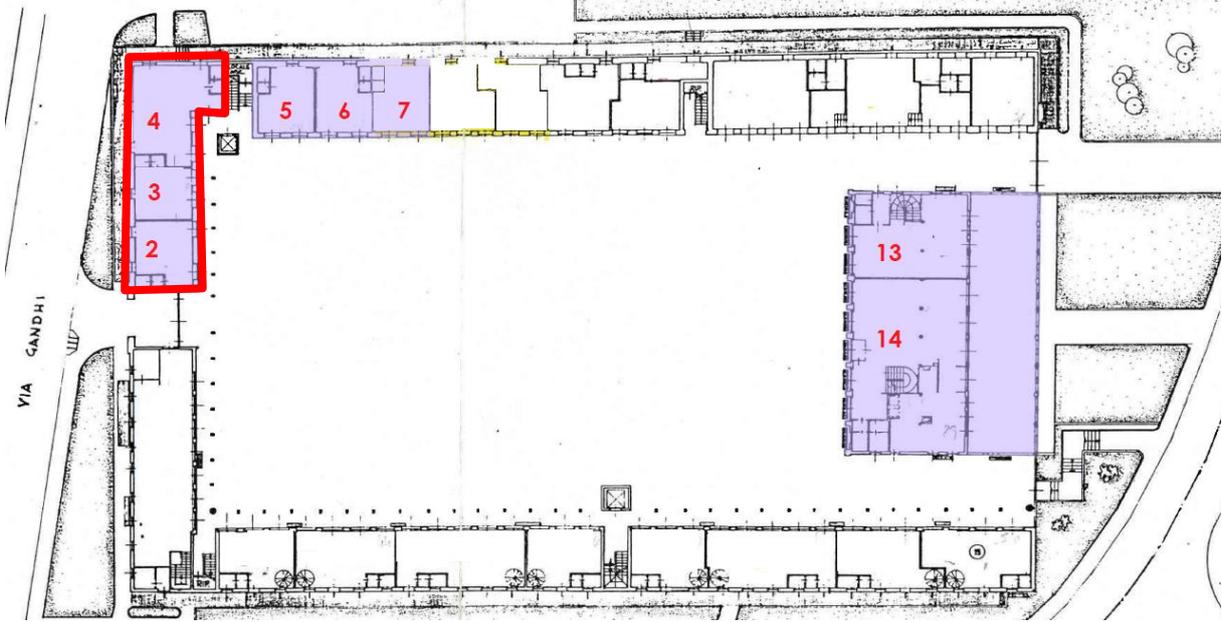
In base alle considerazioni appena sopra svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare per i **prezzi medi unitari di mercato** i valori ricompresi tra

**€/mq 1.100,00 ed €/mq 1.250,00**



**Beni immobili siti in RHO (MI) – Frazione Mazzo**  
**Via Mohandas Karamchand Gandhi N. 29**  
**LOTTO N° 002 – SUBALTERNI 2 – 3 – 4**

CORPO A	Negozio al PT	foglio 26	mappale 101	sub 2
CORPO B	Negozio al PT	foglio 26	mappale 101	sub 3
CORPO C	Negozio al PT	foglio 26	mappale 101	sub 4

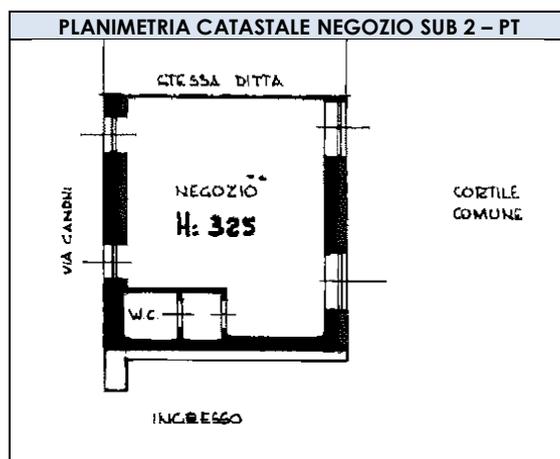


**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****CORPO A - SUB 2**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Negozi** situato in Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29, frazione Mazzo

Negozi a 2 luci **[C/1]** posto al PT, con accesso dalla prima porta a sinistra entrando da androne comune, composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **45** – altezza netta interna: 3.00 m (controsoffitto)

**NOTE**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 8 dedicato.

**Consistenza effettiva rilevata in sede di sopralluogo tenutosi in data 21/06/2019**

L'unità di cui al corpo A - sub 2 - parte integrante di un'unica struttura commerciale costituita dai subalterni 2-3-4 - risulta comunicante attraverso porta interna posta a nord con il subalterno n 3. La disposizione interna corrisponde alla planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U..

**Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29 – PT
- **intestatari**
  - **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - CF 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **26**; Mapp. n **101**; Sub. **2**
- **dati di classamento**  
Categoria C/1; classe 5; consistenza mq 31; Superficie catastale: 44 mq; rendita € 901,37 posto al PT
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - costituzione del 03/03/1993 in atti dal 03/03/1993 (n. a00168.2/1993)
- **Coerenze del negozio al PT, da nord in senso orario:**  
a.u.i. stessa proprietà, cortile comune, androne comune, via Gandhi
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

**Quota e diritto**

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

**Eventuali comproprietari**

Nessuno

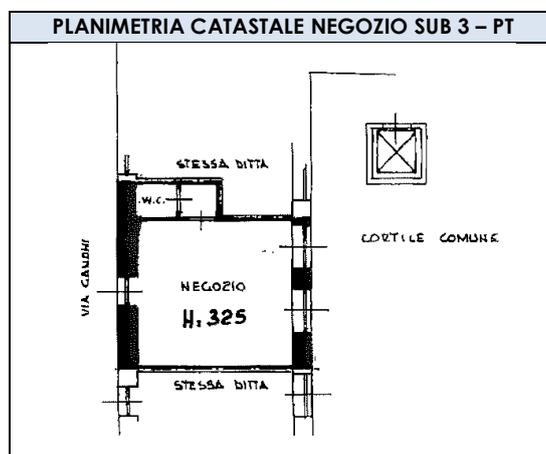


**CORPO B – SUB 3**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Negozio** situato in Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29, frazione Mazzo

Negozio a 2 luci **[C/1]** posto al PT, con accesso dalla seconda porta a sinistra entrando da androne comune, composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **37** – altezza netta interna: 3.25 m

**NOTE**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 8 dedicato.

**Consistenza effettiva rilevata in sede di sopralluogo tenutosi in data 21/06/2019**

L'unità di cui al corpo B - sub 3 - parte integrante di un'unica struttura commerciale costituita dai subalterni 2-3-4 - risulta comunicante attraverso 2 porte interne poste a nord e a sud rispettivamente con i subalterni 4 e 2. La disposizione interna corrisponde alla planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. ad eccezione del divisorio realizzato con parete mobile attrezzata a tutta altezza che divide un vano ufficio dal disimpegno/corridoio

**Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29 – PT
- **intestatari**
  - **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - CF 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **26**; Mapp. n **101**; Sub. **3**
- **dati di classamento**  
Categoria C/1; classe 5; consistenza mq 26; Superficie catastale: 37 mq; rendita € 755,99 posto al PT
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - costituzione del 03/03/1993 in atti dal 03/03/1993 (n. a00168.2/1993)
- **Coerenze del negozio al PT, da nord in senso orario:**  
a.u.i. stessa proprietà, a.u.i. stessa proprietà cortile comune, a.u.i. stessa proprietà, via Gandhi
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

**Quota e diritto**

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

**Eventuali comproprietari**

Nessuno

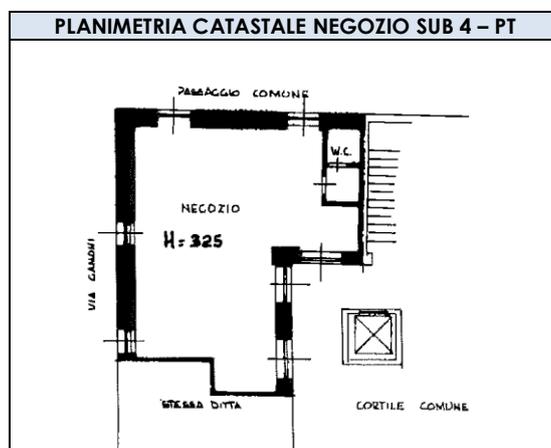


**CORPO C – SUB 4**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Negozio** situato in Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29, frazione Mazzo

Negozio a 3 luci **[C/1]** posto al PT, con accesso dalla terza porta a sinistra entrando da androne comune, composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **75** – altezza netta interna: 3.25 m

**NOTE**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 8 dedicato.

**Consistenza effettiva rilevata in sede di sopralluogo tenutosi in data 21/06/2019**

L'unità di cui al corpo A - sub 4 - parte integrante di un'unica struttura commerciale costituita dai subalterni 2-3-4 - risulta comunicante attraverso porta interna posta a sud con il subalterno n 3. La disposizione interna corrisponde alla planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. ad eccezione dei divisori realizzati con pareti mobili attrezzate a tutta altezza a formazione di 3 vani e di un disimpegno/corridoio

**Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29 – PT
- **intestatari**
  - **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** - Sede RHO (MI) - CF 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **26**; Mapp. n **101**; Sub. **4**
- **dati di classamento**  
Categoria C/1; classe 5; consistenza mq 58; Superficie catastale: 78 mq; rendita € 1.686,44 posto al PT
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - costituzione del 03/03/1993 in atti dal 03/03/1993 (n. a00168.2/1993)
- **Coerenze del negozio al PT, da nord in senso orario:**  
passaggio esterno comune, corpo scala comune e cortile comune, cortile comune e a.u.i. stessa proprietà, a.u.i. stessa proprietà e via Gandhi
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

**Quota e diritto**

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

**Eventuali comproprietari**

Nessuno



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

<b>Caratteristiche zona:</b>	Periferica a traffico locale urbano con parcheggi sufficienti
<b>Caratteristiche zone limitrofe</b>	Residenziale di media/alta densità
<b>Servizi offerti dalla zona</b>	Residenziale di media/alta densità con destinazione mista a commerciale.
<b>Collegamenti pubblici (Km):</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 il nuovo polo fieristico di Rho (600 m)
	ingressi Tangenziale ovest (1 km), autostrada A8 (1 km), Stazione ferroviaria/metropolitana Rho Fiera (1 km); linea autobus 542

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 21/06/2019 gli immobili di cui ai **corpi A-B-C** risultavano **occupati** da terzi in forza del **contratto di locazione n. 942/3T/2012** registrato Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II Milano - Ufficio Territoriale di Rho – cfr allegati 3

**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 1:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **30/09/2005** ai nn. **142400/37371** derivante da **concessione a garanzia finanziamento** con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 28/09/2005 rep. n. 80201 (notaio in Rho)

**Capitale****Tasso interesse annuo****Totale****Durata**

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

**Relativamente alle unità immobiliari in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-10-11**)

- Annotazione n 34899 del 06/10/2006 – restrizione di beni - sub 10-11

**• Iscrizione di ipoteca volontaria 2:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **19/05/2009** ai nn. **59951/11934**



derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 22/04/2009 rep. n. 87144/19015 (notaio in Rho)

**Capitale**

**Tasso interesse annuo**

**Totale**

**Durata**

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

**Relativamente alle unità immobiliari in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **14**)

• **Iscrizione di ipoteca volontaria 3:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **06/07/2011** ai nn. **76585/17394**

derivante da **concessione a garanzia di apertura di credito** con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 27/06/2011 rep. n. 90964/21105 (notaio in Rho)

**Capitale**

**Tasso interesse annuo**

**Interessi**

**Totale**

**Durata**

a favore di

Codice fiscale

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

**Relativamente alle unità immobiliari in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **13**)

• **Iscrizione di ipoteca giudiziale:**

iscritta presso la C. RR. II. 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

**Relativamente ad unità immobiliari n 141 tra qui quelle site in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-13-14**)

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

• **Pignoramento:**

Trascritto presso la C. RR. II. 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

**Relativamente ad unità immobiliari n 95 tra qui quelle site in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-13-14**)

**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. II. 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

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

**Relativamente ad unità immobiliari n 156 tra qui quelle site in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-13-14**)

**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:**

Nessuna

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna

**4.3 Misure penali**

Nessuna

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

**Spese, oneri e dati condominiali:**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, copia del regolamento condominiale, copia dalla certificazione energetica oltre che indicazioni degli impianti centralizzati, di eventuali cause in corso e di eventuali lavori straordinari in programma.

Si riporta quanto ricevuto con comunicazione e-mail DEL 28/10/2019 (cfr allegati 4 – comunicazioni amministratore):

- o Le spese annue di gestione/manutenzione a carico di Immobiliare Centro Commerciale Rhodense per unità

•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>2</b>	€ 510.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>3</b>	€ 450,00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>4</b>	€ 900,00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>5</b>	€ 510.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>6</b>	€ 530.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>7</b>	€ 520.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>13</b>	€ 1900.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>14</b>	€ 5200,00 circa

- o Non vi sono al momento spese straordinarie deliberate



- o Non risultano ulteriori procedimenti in corso
- o Si allegano la tabella con millesimi di proprietà
- o Gli impianti comuni sono acqua, energia elettrica delle parti comuni, ascensore, antenna tv, cancelli n. 2, impianti citofoni
- o Si allegano:
  - Regolamento di Condominio
  - nulla osta di abitabilità

**N.B.:**

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute dalla data della sentenza dichiarativa di fallimento alla data di trasferimento del bene

**Attestato di Prestazione Energetica:**

**CORPO A - SUB 2**

Codice identificativo APE1518200136712  
Registrato il08/10/2012  
Valido fino a08/10/2022  
cfr allegato 5A

**CORPO B - SUB 3**

Codice identificativo APE1518200136812  
Registrato il08/10/2012  
Valido fino a08/10/2022  
cfr allegato 5B

**CORPO C - SUB 4**

Codice identificativo APE1518200136912  
Registrato il08/10/2012  
Valido fino a08/10/2022  
cfr allegato 5C

**Documentazione in materia di installazione impianti:**

Non rinvenuta.

**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 per **acquisto dell'area e fabbricati rurali in RHO, frazione Mazzo**, a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 30/12/1987 rep. n. 19989 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **27/01/1988** ai nn. **9127/7247**

a favore di

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

Codice fiscale 05052150157

contro

**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

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

- sede in - Codice fiscale

con atto di compravendita, a firma del Dott. Maffi in data 27/12/1973 rep. n. 148332 (notaio in Milano)

**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

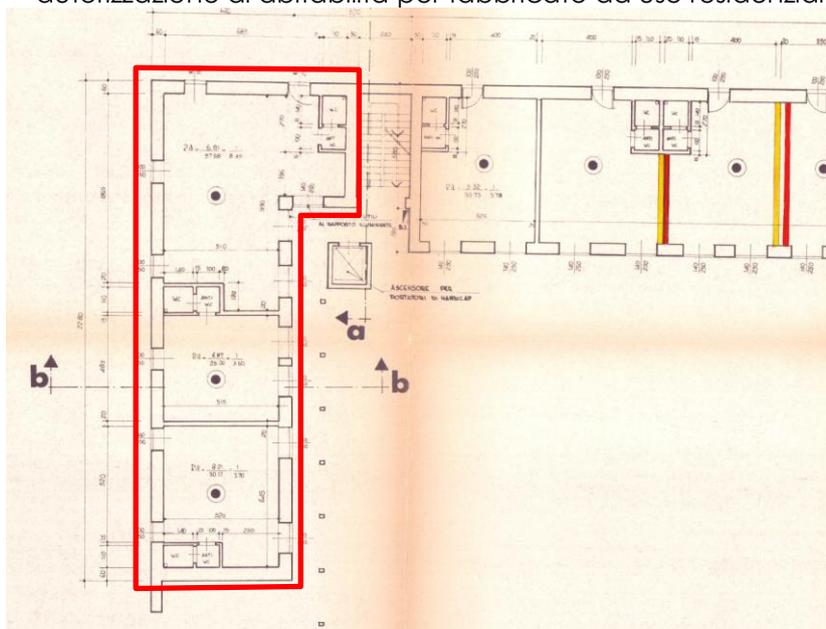


## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### Pratiche edilizie:

Si riportano di seguito ed in ordine cronologico i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso il comune di Rho

- 10/11/1989 Concessione edilizia n 64/89
- 23/01/1991 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 19/08/1991 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 08/07/1992 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 11/11/1992 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 16/02/1993 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 07/02/1995 autorizzazione di abitabilità per fabbricato ad uso residenziale/commerciale



### Situazione urbanistica:

Per la trattazione dettagliata della situazione si rimanda al punto 'c' della premessa al presente elaborato, qui sinteticamente richiamata come segue:

PGT vigente del Comune di Rho, approvato con delibera di C.C. n. 23 del 17/06/2013 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 34 del 21/08/2013 e successive varianti; 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 – 2B-2C-2D

**ART.21 NTA - Zone residenziali: norme generali**

**ART 27 NTA - Ambiti residenziali di recente formazione a bassa intensità edilizia -**

**ART 9 NTA - VINCOLI - Aree di salvaguardia delle risorse idriche (sub 13 e 14)**

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

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

**verificata, difforme**

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

**verificata, difforme**

Le unità immobiliari di cui ai subalterni 3 e 4 sono state attrezzate con pareti d'arredo a tutt'altezza per la realizzazione di maggiori vani e disimpegni che di fatto variano i rapporti aeroilluminanti dei locali. Sono state altresì realizzate nuove aperture per agevolare la comunicazione tra le varie unità immobiliari di cui ai subalterni 2-3-4 al fine di usufruire di un'unica unità commerciale



- La porta dell'antibagno del sub 2 risulta catastalmente difforme in quanto rappresentata sul lato est anziché a nord come da stato dei Luoghi e da pratiche edilizie assentite
- La porta dell'antibagno del sub 4 risulta difforme sotto il profilo edilizio e catastale in quanto rappresentata sul lato ovest ma realizzata sul lato sud
- La finestra adiacente al bagno del sub 4 risulta eliminata mentre ne risulta ricavata una all'interno del bagno stesso

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili edilizio-catastale, **in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie**, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 5.000,00 ed un massimo di € 7.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 6.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

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

## Descrizione NEGOZI di cui ai punti A-B C LOTTO 2 – SUB 2 – 3 - 4

### CORPO A - SUB 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Negozio** situato in Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29, frazione Mazzo

Negozio a 2 luci **[C/1]** posto al PT, con accesso dalla prima porta a sinistra entrando da androne comune, composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **45** – altezza netta interna: 3.00 m (controsoffitto)

#### **NOTE**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 8 dedicato.

**Consistenza effettiva rilevata in sede sedi sopralluogo tenutosi in data 21/06/2019**

L'unità di cui al corpo A - sub 2 - parte integrante di un'unica struttura commerciale costituita dai subalterni 2-3-4 - risulta comunicante attraverso porta interna posta a nord con il subalterno n 3. La disposizione interna corrisponde alla planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U..

**Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29 – PT
- **intestatari**
  - **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.**  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **26**; Mapp. n **101**; Sub. **2**
- **dati di classamento**  
Categoria C/1; classe 5; consistenza mq 31; Superficie catastale: 44 mq; rendita € 901,37 posto al PT
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - costituzione del 03/03/1993 in atti dal 03/03/1993 (n. a00168.2/1993)
- **Coerenze del negozio al PT, da nord in senso orario:**  
a.u.i. stessa proprietà, cortile comune, androne comune, via Gandhi
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

#### **Quota e diritto**

**1/1 di IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L. – PIENA PROPRIETA'**



**Eventuali comproprietari**

Nessuno

**CORPO B – SUB 3**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Negozio** situato in Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29, frazione Mazzo

Negozio a 2 luci **[C/1]** posto al PT, con accesso dalla seconda porta a sinistra entrando da androne comune, composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **37** – altezza netta interna: 3.25 m

**NOTE**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 8 dedicato.

**Consistenza effettiva rilevata in sede sedi sopralluogo tenutosi in data 21/06/2019**

L'unità di cui al corpo B - sub 3 - parte integrante di un'unica struttura commerciale costituita dai subalterni 2-3-4 - risulta comunicante attraverso 2 porte interne poste a nord e a sud rispettivamente con i subalterni 4 e 2. La disposizione interna corrisponde alla planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. ad eccezione del divisorio realizzato con parete mobile attrezzata a tutta altezza che divide un vano ufficio dal disimpegno/corridoio

**Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29 – PT
- **intestatari**
  - **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.**  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **26**; Mapp. n **101**; Sub. **3**
- **dati di classamento**  
Categoria C/1; classe 5; consistenza mq 26; Superficie catastale: 37 mq; rendita € 755,99 posto al PT
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - costituzione del 03/03/1993 in atti dal 03/03/1993 (n. a00168.2/1993)
- **Coerenze del negozio al PT, da nord in senso orario:**  
a.u.i. stessa proprietà, a.u.i. stessa proprietà cortile comune, a.u.i. stessa proprietà, via Gandhi
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

**Quota e diritto**

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** – PIENA PROPRIETA'

**Eventuali comproprietari**

Nessuno

**CORPO C – SUB 4**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Negozio** situato in Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29, frazione Mazzo

Negozio a 3 luci **[C/1]** posto al PT, con accesso dalla terza porta a sinistra entrando da androne comune, composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **75** – altezza netta interna: 3.25 m

**NOTE**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 8 dedicato.

**Consistenza effettiva rilevata in sede sedi sopralluogo tenutosi in data 21/06/2019**

L'unità di cui al corpo A - sub 4 - parte integrante di un'unica struttura commerciale costituita dai subalterni 2-3-4 - risulta comunicante attraverso porta interna posta a sud con il subalterno n 3. La disposizione interna corrisponde alla planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. ad eccezione dei divisori realizzati con pareti mobili attrezzate a tutta altezza a formazione di 3 vani e di un disimpegno/corridoio

#### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29 – PT
- **intestatari**
  - **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.**  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **26**; Mapp. n **101**; Sub. **4**
- **dati di classamento**  
Categoria C/1; classe 5; consistenza mq 58; Superficie catastale: 78 mq; rendita € 1.686,44 posto al PT
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - costituzione del 03/03/1993 in atti dal 03/03/1993 (n. a00168.2/1993)
- **Coerenze del negozio al PT, da nord in senso orario:**  
passaggio esterno comune, corpo scala comune e cortile comune, cortile comune e a.u.i. stessa proprietà, a.u.i. stessa proprietà e via Gandhi
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

#### Quota e diritto

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** – PIENA PROPRIETA'

#### Eventuali comproprietari

Nessuno

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE - lotto 2 – sub 2- 3 - 4

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Pareti esterne: intonaco	Normale
Copertura: manto in laterizio	Normale
Cancelli su strada: 4 pedonale / 2 carraio	Normale
Cancello carraio: /	
Portone: /	
Scale: /	
Pianerottoli comuni: /	
Portineria: /	
Ascensore: presente/	
Strutture ricreative: /	
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Porta di ingresso: ferro/doppio vetro	Buono
Serramenti esterni-finestre: legno / doppio vetro	Buono
Sistemi di oscuramento: /	Buono
inferriate: presenti	Buono
zanzariere: /	Buono
Serramenti interni-porte: libro/battente	Buono
Pavimenti: piastrelle granito	Buono
Rivestimenti: ceramica in bagno h 220 cm	Buono
Apparecchi sanitari: 3 lavabi, 3 wc	Buono
Corpi radianti: termosifoni in ghisa	Buono
Valvole termostatiche: /	Buono
Scale interne:/	Buono
Struttura tavolati interni: laterizio forato / pareti attrezzate in mdf	Buono
Finitura tavolati interni: idropittura	Buono



Finitura plafoni: idropittura	Buono
<b>impianti:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Citofonico: /	Normale
Riscaldamento: autonomo per ogni sub	Normale
Elettrico: canalizzato esterno	Normale
Antifurto: /	Normale
Condizionamento: canalizzato con pompa di calore	Normale

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### Criterio di stima

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima e di calcolo delle consistenze applicata al compendio oggetto di stima si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'd'

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE - LOTTO 002 – SUB 2-3-4				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A – sub 2</b>	NEGOZIO - PT	44,62	1,00	44,62
<b>B – sub 3</b>	NEGOZIO - PT	36,97	1,00	36,97
<b>C – sub 4</b>	NEGOZIO - PT	75,42	1,00	75,42
<b>totale</b>		<b>157,01</b>		<b>157,01</b>

Considerando tutti gli elementi descritti in premessa si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

**€/mq 1.250,00**

VALUTAZIONE BENI - LOTTO 002 – SUB 2-3-4				
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)
3 NEGOZI – PT	157,01	1.250,00	€ 196.262,50	€ 196.000,00
<b>Lotto 2</b>			<b>€ 196.262,50</b>	<b>€ 196.000,00</b>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - LOTTO 002 – SUB 2-3-4	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 196.000,00</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>-€ 19.000,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 8 che precede	<b>-€ 6.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 165.000,00</b>



**INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA  
LOTTO 002 – SUB 2-3-4**

<b>Libero:</b> <i>(piena proprietà 1/1)</i>	€ 165.000,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 165.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 132.000,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 132.000,00</b>

\*\*\*

**Giudizio di comoda divisibilità:**

La divisibilità del bene viene valutata possibile in 3 distinte unità per l'originario assetto catastale e per la dotazione impiantistica e di sevizi di ogni subalterno.

\*\*\*



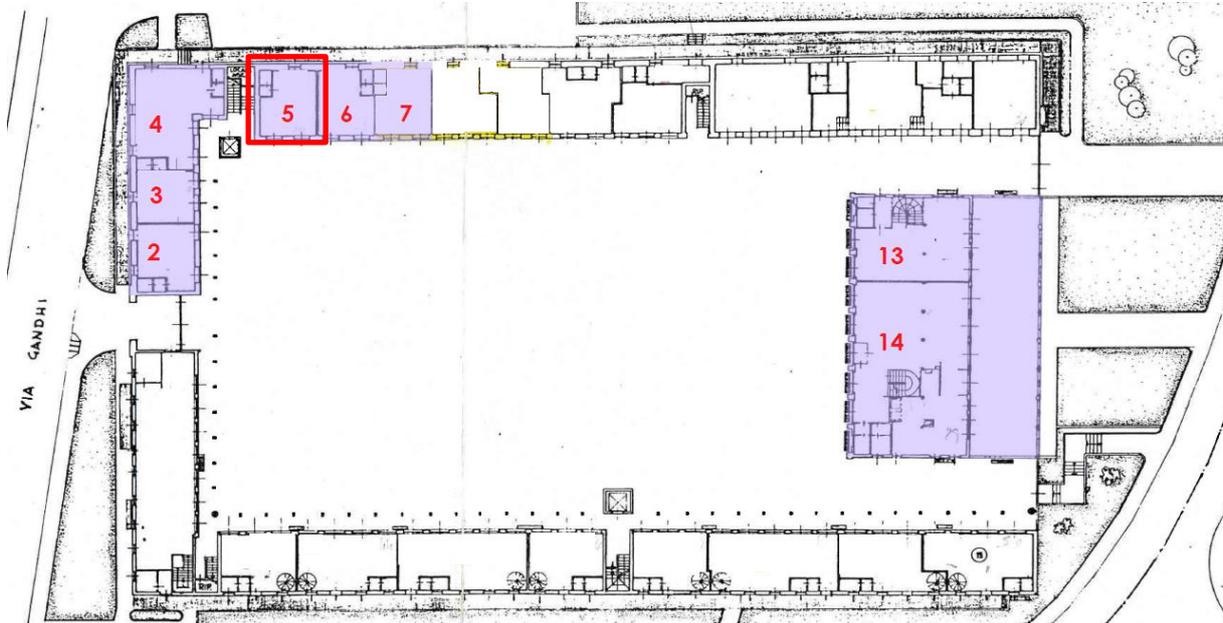
**Beni immobili siti in RHO (MI) – Frazione Mazzo**  
**Via Mohandas Karamchand Gandhi N. 29**  
**LOTTO N° 003 – SUBALTERNO 5**

CORPO A Negozio al PT

foglio 26

mappale 101

sub 5

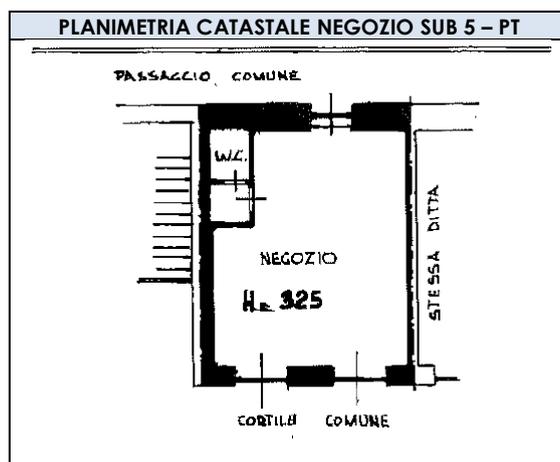


**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****CORPO A - SUB 5**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Negozi** situato in Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29, frazione Mazzo

Negozi a 2 luci **[C/1]** posto al PT, con accesso dalla quarta porta a sinistra entrando da androne comune, composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **44** – altezza netta interna: 3.25 m (controsoffitto)

**NOTE**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 8 dedicato.

**Consistenza effettiva rilevata in sede di sopralluogo tenutosi in data 21/06/2019**

L'unità di cui al corpo A - sub 5 risulta comunicante attraverso porta interna posta ad est con il subalterno n 6. La disposizione interna corrisponde alla planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U.

**Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29 – PT
- **intestatari**
  - **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.**- Sede RHO (MI) - CF 05052150157  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **26**; Mapp. n **101**; Sub. **5**
- **dati di classamento**  
Categoria C/1; classe 5; consistenza mq 31; Superficie catastale: 41 mq; rendita € 930,54 posto al PT
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - costituzione del 03/03/1993 in atti dal 03/03/1993 (n. a00168.2/1993)
- **Coerenze del negozio al PT, da nord in senso orario:**  
passaggio esterno comune, a.u.i. stessa proprietà, cortile comune, cortile comune e corpo scala comune
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

**Quota e diritto**

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

**Eventuali comproprietari**

Nessuno



### 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo effettuato in data **21/06/2019** l'immobile di cui al **sub 5** risultava **libero**.

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

### 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 1:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **30/09/2005** ai nn. **142400/37371**

derivante da **concessione a garanzia finanziamento** con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 28/09/2005 rep. n. 80201 (notaio in Rho)

**Capitale**

**Tasso interesse annuo**

**Totale**

**Durata**

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

**Relativamente alle unità immobiliari in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-10-11**)

➤ Annotazione n 34899 del 06/10/2006 – restrizione di beni - sub 10-11

###### • **Iscrizione di ipoteca volontaria 2:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **19/05/2009** ai nn. **59951/11934**

derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 22/04/2009 rep. n. 87144/19015 (notaio in Rho)

**Capitale**

**Tasso interesse annuo**

**Totale**

**Durata**

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

**Relativamente alle unità immobiliari in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **14**)

###### • **Iscrizione di ipoteca volontaria 3:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **06/07/2011** ai nn. **76585/17394**



derivante da **concessione a garanzia di apertura di credito** con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 27/06/2011 rep. n. 90964/21105 (notaio in Rho)

**Capitale**

**Tasso interesse annuo**

**Interessi**

**Totale**

**Durata**

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

**Relativamente alle unità immobiliari in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **13**)

• **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

**Relativamente ad unità immobiliari n 141 tra qui quelle site in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-13-14**)

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

• **Pignoramento:**

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

**Relativamente ad unità immobiliari n 95 tra qui quelle site in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-13-14**)

**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



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

**Relativamente ad unità immobiliari n 156 tra qui quelle site in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-13-14**)

#### **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:**

Nessuna

#### **4.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna

#### **4.3 Misure penali**

Nessuna

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

#### **Spese, oneri e dati condominiali:**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, copia del regolamento condominiale, copia dalla certificazione energetica oltre che indicazioni degli impianti centralizzati, di eventuali cause in corso e di eventuali lavori straordinari in programma.

Si riporta quanto ricevuto con comunicazione e-mail DEL 28/10/2019 (cfr allegati 4 - comunicazioni amministratore):

- o Le spese annue di gestione/manutenzione a carico di Immobiliare Centro Commerciale Rhodense per unità
  - NEGOZIO C/1 26 101 **2** € 510.00 circa
  - NEGOZIO C/1 26 101 **3** € 450,00 circa
  - NEGOZIO C/1 26 101 **4** € 900,00 circa
  - NEGOZIO C/1 26 101 **5** € 510.00 circa
  - NEGOZIO C/1 26 101 **6** € 530.00 circa
  - NEGOZIO C/1 26 101 **7** € 520.00 circa
  - NEGOZIO C/1 26 101 **13** € 1900.00 circa
  - NEGOZIO C/1 26 101 **14** € 5200,00 circa
- o Non vi sono al momento spese straordinarie deliberate
- o Non risultano ulteriori procedimenti in corso
- o Si allegano la tabella con millesimi di proprietà
- o Gli impianti comuni sono acqua, energia elettrica delle parti comuni, ascensore, antenna tv, cancelli n. 2, impianti citofoni
- o Si allegano:
  - Regolamento di Condominio
  - nulla osta di abitabilità

#### **N.B.:**

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute dalla data della sentenza dichiarativa di fallimento alla data di trasferimento del bene

#### **Attestato di Prestazione Energetica:**

Non rinvenuta.

#### **Documentazione in materia di installazione impianti:**

Non rinvenuta.



## 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 per **acquisto dell'area e fabbricati rurali in RHO, frazione Mazzo**, a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 30/12/1987 rep. n. 19989 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **27/01/1988** ai nn. **9127/7247**

a favore di

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

Codice fiscale 05052150157

contro

- Codice fiscale

**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

con atto di compravendita, a firma del Dott. Maffi in data 27/12/1973 rep. n. 148332 (notaio in Milano)

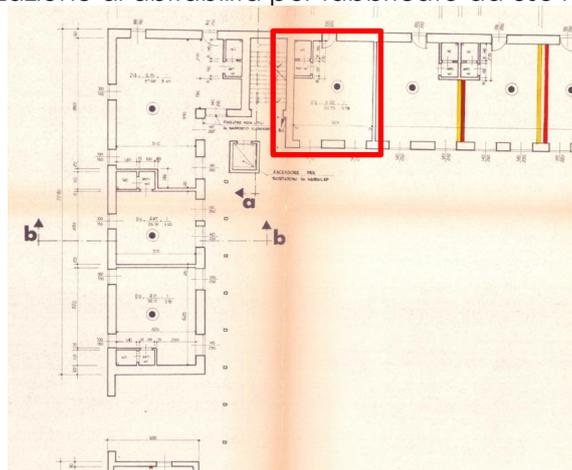
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### Pratiche edilizie:

Si riportano di seguito ed in ordine cronologico i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso il comune di Rho

- 10/11/1989 Concessione edilizia n 64/89
- 23/01/1991 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 19/08/1991 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 08/07/1992 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 11/11/1992 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 16/02/1993 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 07/02/1995 autorizzazione di abitabilità per fabbricato ad uso residenziale/commerciale



### Situazione urbanistica:

Per la trattazione dettagliata della situazione si rimanda al punto 'c' della premessa al presente elaborato, qui sinteticamente richiamata come segue:

PGT vigente del Comune di Rho, approvato con delibera di C.C. n. 23 del 17/06/2013 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 34 del 21/08/2013 e successive varianti; 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 – 2B-2C-2D

**ART.21 NTA - Zone residenziali: norme generali**

**ART 27 NTA - Ambiti residenziali di recente formazione a bassa intensità edilizia -**

**ART 9 NTA - VINCOLI - Aree di salvaguardia delle risorse idriche (sub 13 e 14)**

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

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

**verificata, difforme**

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

**verificata, difforme**

Si è rilevata la presenza di nuova apertura tra il sub 5 e il sub 6 realizzata al fine di creare un'unica struttura commerciale

Si è altresì rilevata la presenza di una piccola finestra nel vano bagno non dichiarata, quindi difforme sotto il profilo edilizio e catastale

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili edilizio-catastale, **in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie**, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1.000,00 ed un massimo di € 3.000,00 (50% di quelle totali da sostenere con il sub 6).

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

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

## Descrizione NEGOZIO di cui al punto A LOTTO 3 – SUB 5

### CORPO A - SUB 5

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Negozi** situato in Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29, frazione Mazzo

Negozi a 2 luci **[C/1]** posto al PT, con accesso dalla quarta porta a sinistra entrando da androne comune, composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **44** – altezza netta interna: 3.25 m (controsoffitto)

### **NOTE**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 8 dedicato.

**Consistenza effettiva rilevata in sede di sopralluogo tenutosi in data 21/06/2019**

L'unità di cui al corpo A - sub 5 risulta comunicante attraverso porta interna posta ad est con il subalterno n 6. La disposizione interna corrisponde alla planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U.

**Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29 – PT
- **intestatari**
  - **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.**  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **26**; Mapp. n **101**; Sub. **5**
- **dati di classamento**  
Categoria C/1; classe 5; consistenza mq 31; Superficie catastale: 41 mq; rendita € 930,54



- posto al PT
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - costituzione del 03/03/1993 in atti dal 03/03/1993 (n. a00168.2/1993)
- **Coerenze del negozio al PT, da nord in senso orario:**  
passaggio esterno comune, a.u.i. stessa proprietà, cortile comune, cortile comune e corpo scala comune
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

#### Quota e diritto

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** – PIENA PROPRIETA'

#### Eventuali comproprietari

Nessuno

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE - lotto 3 – sub 5

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Pareti esterne: intonaco	Normale
Copertura: manto in laterizio	Normale
Cancelli su strada: 4 pedonale / 2 carraio	Normale
Cancello carraio: /	
Portone: /	
Scale: /	
Pianerottoli comuni: /	
Portineria: /	
Ascensore: presente/	
Strutture ricreative: /	
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Porta di ingresso: ferro/doppio vetro	Normale
Serramenti esterni-finestre: legno / doppio vetro	Normale
Sistemi di oscuramento: /	Normale
inferriate: presenti	Normale
zanzariere: /	Normale
Serramenti interni-porte: libro/battente in ferro verso passaggio comune	Normale
Pavimenti: piastrelle granito	Normale
Rivestimenti: ceramica in bagno h 220 cm	Normale
Apparecchi sanitari: 1 lavabo, 1 wc	Normale
Corpi radianti: termosifoni in ghisa	Normale
Valvole termostatiche: /	Normale
Scale interne:/	Normale
Struttura tavolati interni: laterizio forato	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale
<b>impianti:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Citofonico: /	Normale
Riscaldamento: autonomo	Normale
Elettrico: presente non funzionante	Normale
Antifurto: /	Normale
Condizionamento: /	Normale

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

#### Criterio di stima

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima e di calcolo delle consistenze applicata al compendio oggetto di stima si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'd'



TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE - LOTTO 003 – SUB 5				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
A – sub 5	NEGOZIO - PT	44,28	1,00	44,28
	<b>totale</b>	<b>44,28</b>		<b>44,28</b>

Considerando tutti gli elementi descritti in premessa si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa  
**€/mq 1.100,00**

VALUTAZIONE BENI - LOTTO 003 – SUB 5				
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)
NEGOZIO – PT	44,28	1.100,00	€ 48.708,00	€ 49.000,00
<b>Lotto 3</b>			<b>€ 48.708,00</b>	<b>€ 49.000,00</b>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - LOTTO 003 – SUB 5	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 49.000,00</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>-€ 4.900,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 8 che precede	<b>-€ 2.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 42.100,00</b>

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA LOTTO 003 – SUB 5	
<b>Libero:</b> (piena proprietà 1/1)	€ 42.100,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 42.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> (riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)	€ 33.600,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 34.000,00</b>

\*\*\*

#### Giudizio di comoda divisibilità:

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

\*\*\*



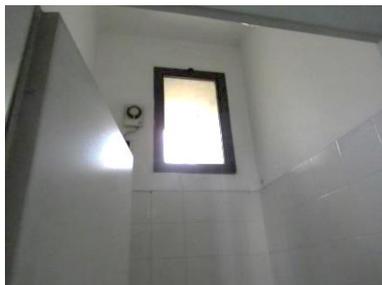
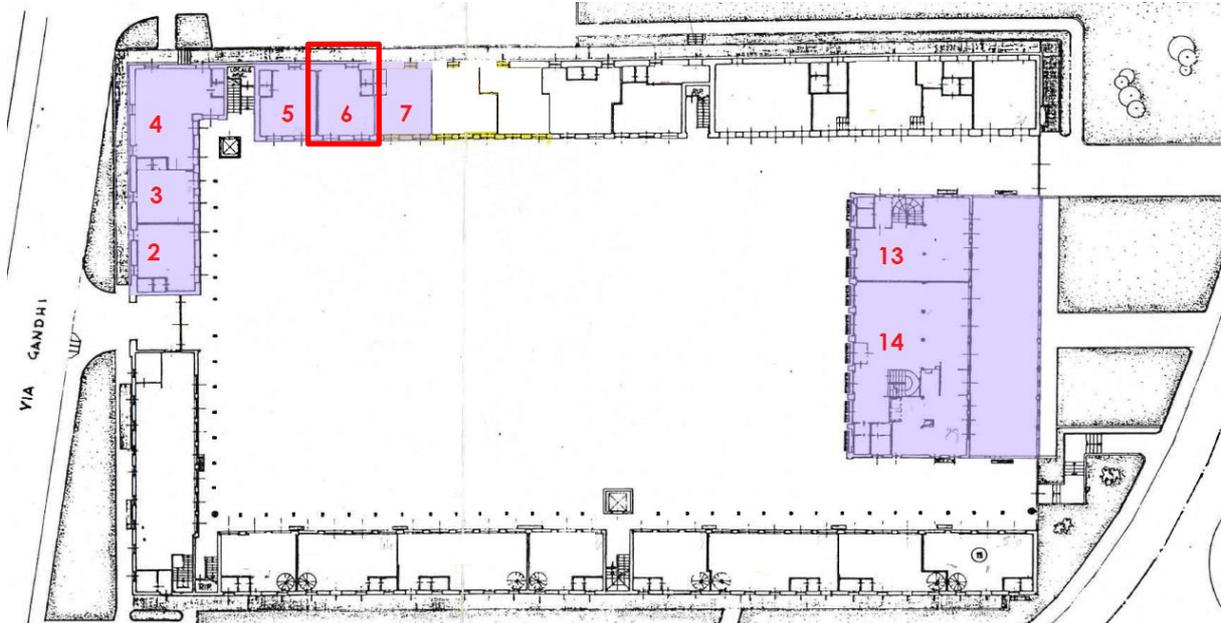
**Beni immobili siti in RHO (MI) – Frazione Mazzo**  
**Via Mohandas Karamchand Gandhi N. 29**  
**LOTTO N° 004 – SUBALTERNO 6**

CORPO A Negozio al PT

foglio 26

mappale 101

sub 6

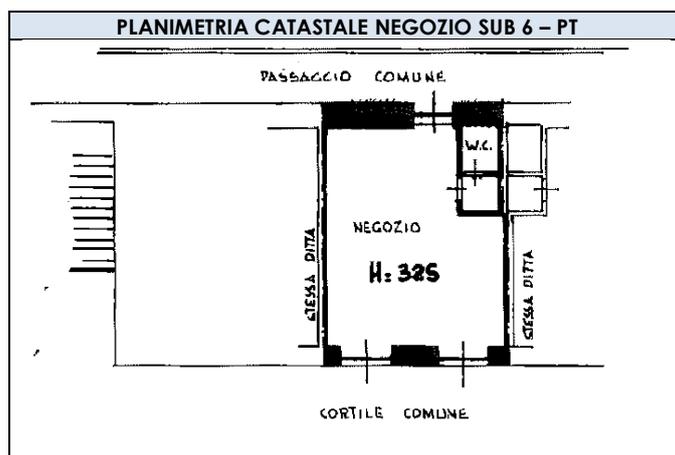


**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****CORPO A - SUB 6**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Negozi** situato in Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29, frazione Mazzo

Negozi a 2 luci **[C/1]** posto al PT, con accesso dalla quinta porta a sinistra entrando da androne comune, composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **42** – altezza netta interna: 3.25 m (controsoffitto)

**NOTE**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 8 dedicato.

**Consistenza effettiva rilevata in sede di sopralluogo tenutosi in data 21/06/2019**

L'unità di cui al corpo A - sub 5 risulta comunicante attraverso porta interna posta ad ovest con il subalterno n 5. La disposizione interna corrisponde alla planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. Si rileva inoltre la presenza di arredi fissi in muratura in aderenza al tavolato di confine con il sub 7

**Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29 – PT
- **intestatari**
  - **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L. - Sede RHO (MI) - CF 05052150157**  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **26**; Mapp. n **101**; Sub. **6**
- **dati di classamento**  
Categoria C/1; classe 5; consistenza mq 33; Superficie catastale: 39 mq; rendita € 959,53 posto al PT
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - costituzione del 03/03/1993 in atti dal 03/03/1993 (n. a00168.2/1993)
- **Coerenze del negozio al PT, da nord in senso orario:**  
passaggio esterno comune, a.u.i. stessa proprietà, cortile comune, a.u.i. stessa proprietà
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

**Quota e diritto**

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

**Eventuali comproprietari**

Nessuno

### 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo effettuato in data **21/06/2019** l'immobile di cui al **sub 6** risultava **libero**.

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

### 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 1:**

iscritta presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **30/09/2005** ai nn. **142400/37371**

derivante da **concessione a garanzia finanziamento** con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 28/09/2005 rep. n. 80201 (notaio in Rho)

###### **Capitale**

**Tasso interesse annuo**

**Totale**

**Durata**

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

**Relativamente alle unità immobiliari in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-10-11**)

- Annotazione n 34899 del 06/10/2006 – restrizione di beni - sub 10-11

###### • **Iscrizione di ipoteca volontaria 2:**

iscritta presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **19/05/2009** ai nn. **59951/11934**

derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 22/04/2009 rep. n. 87144/19015 (notaio in Rho)

###### **Capitale**

**Tasso interesse annuo**

**Totale**

**Durata**

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

**Relativamente alle unità immobiliari in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **14**)

###### • **Iscrizione di ipoteca volontaria 3:**



iscritta presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **06/07/2011** ai nn. **76585/17394**  
derivante da **concessione a garanzia di apertura di credito** con atto a firma della Dott.ssa Maria  
Gentile in data 27/06/2011 rep. n. 90964/21 105 (notaio in Rho)

**Capitale**

**Tasso interesse annuo**

**Interessi**

**Totale**

**Durata**

a favore di

Codice fiscale I

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

**Relativamente alle unità immobiliari in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **13**)

• **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

**Relativamente ad unità immobiliari n 141 tra qui quelle site in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-13-14**)

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

• **Pignoramento:**

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

**Relativamente ad unità immobiliari n 95 tra qui quelle site in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-13-14**)

**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



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

**Relativamente ad unità immobiliari n 156 tra qui quelle site in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-13-14**)

**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:**

Nessuna

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna

**4.3 Misure penali**

Nessuna

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

**Spese, oneri e dati condominiali:**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, copia del regolamento condominiale, copia dalla certificazione energetica oltre che indicazioni degli impianti centralizzati, di eventuali cause in corso e di eventuali lavori straordinari in programma.

Si riporta quanto ricevuto con comunicazione e-mail DEL 28/10/2019 (cfr allegati 4 - comunicazioni amministratore):

- o Le spese annue di gestione/manutenzione a carico di Immobiliare Centro Commerciale Rhodense per unità
 

•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>2</b>	€ 510.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>3</b>	€ 450,00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>4</b>	€ 900,00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>5</b>	€ 510.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>6</b>	€ 530.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>7</b>	€ 520.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>13</b>	€ 1900.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>14</b>	€ 5200,00 circa
- o Non vi sono al momento spese straordinarie deliberate
- o Non risultano ulteriori procedimenti in corso
- o Si allegano la tabella con millesimi di proprietà
- o Gli impianti comuni sono acqua, energia elettrica delle parti comuni, ascensore, antenna tv, cancelli n. 2, impianti citofoni
- o Si allegano:
  - Regolamento di Condominio
  - nulla osta di abitabilità

**N.B.:**

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute dalla data della sentenza dichiarativa di fallimento alla data di trasferimento del bene

**Attestato di Prestazione Energetica:**

Non rinvenuta.

**Documentazione in materia di installazione impianti:**

Non rinvenuta.



## 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 per **acquisto dell'area e fabbricati rurali in RHO, frazione Mazzo**, a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 30/12/1987 rep. n. 19989 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **27/01/1988** ai nn. **9127/7247**

a favore di

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

Codice fiscale 05052150157

contro

### ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

con atto di compravendita, a firma del Dott. Maffi in data 27/12/1973 rep. n. 148332 (notaio in Milano)

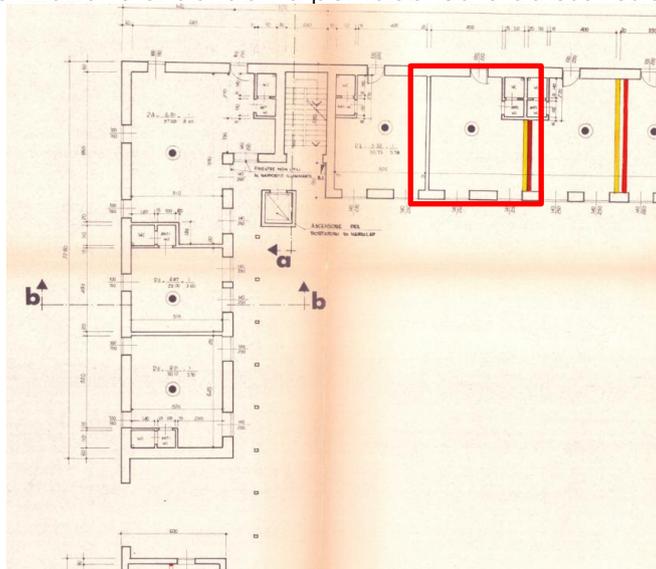
### ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### Pratiche edilizie:

Si riportano di seguito ed in ordine cronologico i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso il comune di Rho

- 10/11/1989 Concessione edilizia n 64/89
- 23/01/1991 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 19/08/1991 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 08/07/1992 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 11/11/1992 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 16/02/1993 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 07/02/1995 autorizzazione di abitabilità per fabbricato ad uso residenziale/commerciale



### Situazione urbanistica:

Per la trattazione dettagliata della situazione si rimanda al punto 'c' della premessa al presente elaborato, qui sinteticamente richiamata come segue:

PGT vigente del Comune di Rho, approvato con delibera di C.C. n. 23 del 17/06/2013 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 34 del 21/08/2013 e successive varianti; 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 – 2B-2C-2D

**ART.21 NTA - Zone residenziali: norme generali**

**ART 27 NTA - Ambiti residenziali di recente formazione a bassa intensità edilizia -**

**ART 9 NTA - VINCOLI - Aree di salvaguardia delle risorse idriche (sub 13 e 14)**

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITA':**

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

**verificata, difforme**

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

**verificata, difforme**

Si è rilevata la presenza di nuova apertura tra il sub 5 e il sub 6 realizzata al fine di creare un'unica struttura commerciale

Si è altresì rilevata la presenza di una piccola finestra nel vano bagno non dichiarata, quindi difforme sotto il profilo edilizio e catastale

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili edilizio-catastale, **in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie**, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1.000,00 ed un massimo di € 3.000,00 (50% di quelle totali da sostenere con il sub 5).

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

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

## **Descrizione NEGOZIO di cui al punto A LOTTO 4 – SUB 6**

### **CORPO A - SUB 6**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Negozi** situato in Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29, frazione Mazzo

Negozi a 2 luci **[C/1]** posto al PT, con accesso dalla quinta porta a sinistra entrando da androne comune, composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **42** – altezza netta interna: 3.25 m (controsoffitto)

#### **NOTE**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 8 dedicato.

#### **Consistenza effettiva rilevata in sede di sopralluogo tenutosi in data 21/06/2019**

L'unità di cui al corpo A - sub 5 risulta comunicante attraverso porta interna posta ad ovest con il subalterno n 5. La disposizione interna corrisponde alla planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. Si rileva inoltre la presenza di arredi fissi in muratura in aderenza al tavolato di confine con il sub 7

#### **Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29 – PT
- **intestatari**
  - **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.**  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **26**; Mapp. n **101**; Sub. **6**
- **dati di classamento**



Categoria C/1; classe 5; consistenza mq 33; Superficie catastale: 39 mq; rendita € 959,53 posto al PT

- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - costituzione del 03/03/1993 in atti dal 03/03/1993 (n. a00168.2/1993)
- **Coerenze del negozio al PT, da nord in senso orario:**  
passaggio esterno comune, a.u.i. stessa proprietà, cortile comune, a.u.i. stessa proprietà
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

#### Quota e diritto

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** – PIENA PROPRIETA'

#### Eventuali comproprietari

Nessuno

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE - lotto 4 – sub 6

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Pareti esterne: intonaco	Normale
Copertura: manto in laterizio	Normale
Cancelli su strada: 4 pedonale / 2 carraio	Normale
Cancello carraio: /	
Portone: /	
Scale: /	
Pianerottoli comuni: /	
Portineria: /	
Ascensore: presente/	
Strutture ricreative: /	
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Porta di ingresso: ferro/doppio vetro	Normale
Serramenti esterni-finestre: legno / doppio vetro	Normale
Sistemi di oscuramento: /	Normale
inferriate: presenti	Normale
zanzariere: /	Normale
Serramenti interni-porte: libro/battente in ferro verso passaggio comune	Normale
Pavimenti: piastrelle granito	Normale
Rivestimenti: ceramica in bagno h 220 cm	Normale
Apparecchi sanitari: 1 lavabo, 1 wc	Normale
Corpi radianti: termosifoni in ghisa	Normale
Valvole termostatiche: /	Normale
Scale interne:/	Normale
Struttura tavolati interni: laterizio forato	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale
<b>impianti:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Citofonico: /	Normale
Riscaldamento: autonomo	Normale
Elettrico: presente non funzionante	Normale
Antifurto: /	Normale
Condizionamento: /	Normale

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### Criterio di stima

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima e di calcolo delle consistenze applicata al compendio oggetto di stima si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'd'



TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE - LOTTO 004 – SUB 6				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A – sub 6</b>	NEGOZIO - PT	42,12	1,00	42,12
	<b>totale</b>	<b>42,12</b>		<b>42,12</b>

Considerando tutti gli elementi descritti in premessa si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

**€/mq 1.100,00**

VALUTAZIONE BENI - LOTTO 004 – SUB 6				
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)
NEGOZIO – PT	42,12	1.100,00	€ 46.332,00	€ 46.000,00
<b>Lotto 4</b>			<b>€ 46.332,00</b>	<b>€ 46.000,00</b>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - LOTTO 004 – SUB 6	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 46.000,00</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>-€ 4.600,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 8 che precede	<b>-€ 2.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 39.400,00</b>

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA LOTTO 004 – SUB 6	
<b>Libero:</b> <i>(piena proprietà 1/1)</i>	€ 39.400,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 39.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 31.200,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 31.000,00</b>

\*\*\*

#### Giudizio di comoda divisibilità:

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

\*\*\*



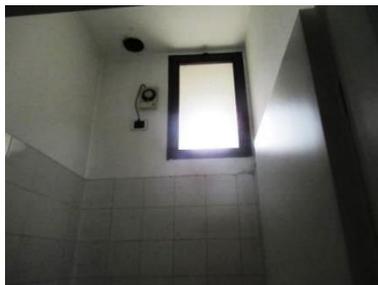
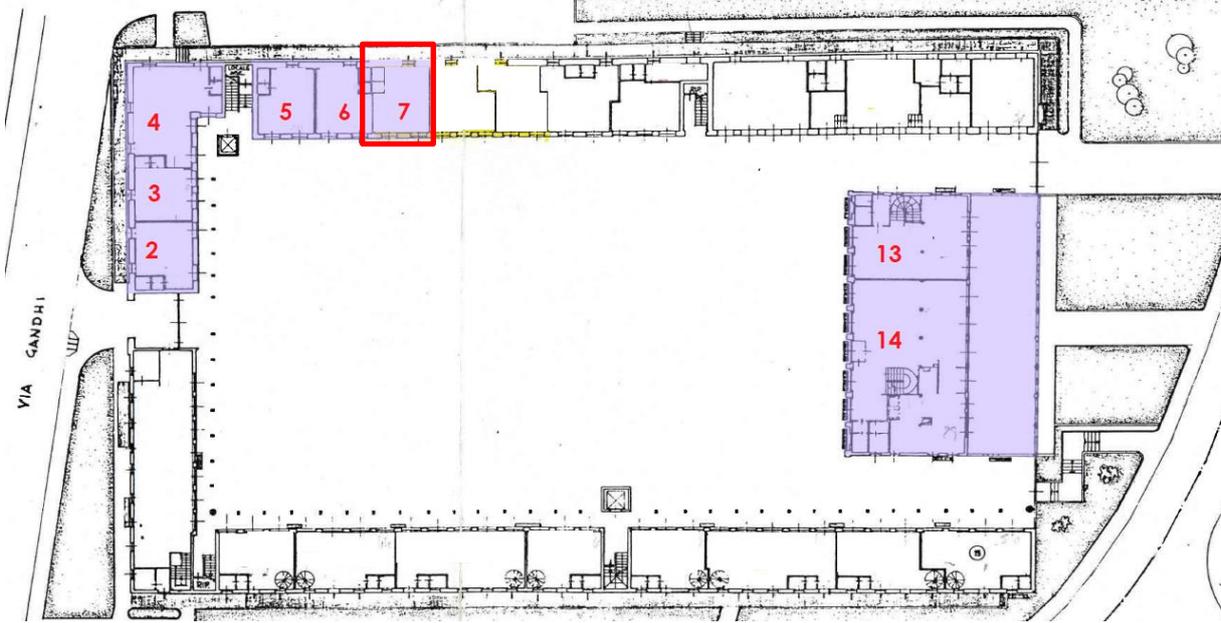
**Beni immobili siti in RHO (MI) – Frazione Mazzo**  
**Via Mohandas Karamchand Gandhi N. 29**  
**LOTTO N° 005 – SUBALTERNO 7**

CORPO A Negozio al PT

foglio 26

mappale 101

sub 7



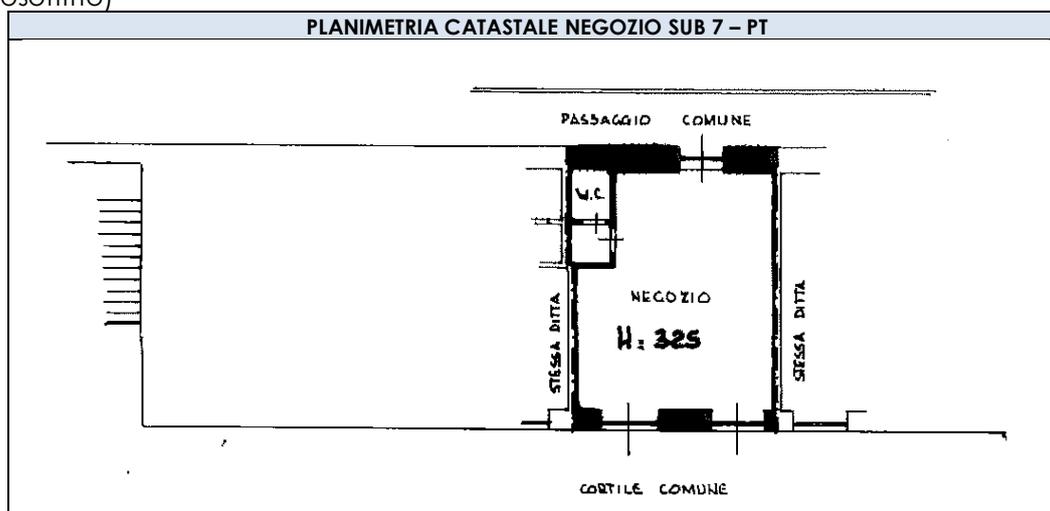
## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

### CORPO A - SUB 7

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Negozio** situato in Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29, frazione Mazzo

Negozio a 2 luci **[C/1]** posto al PT, con accesso dalla sesta porta a sinistra entrando da androne comune, composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **43** – altezza netta interna: 3.25 m (controsoffitto)



#### NOTE

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 8 dedicato.

#### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29 – PT
- **intestatari**
  - **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L. - Sede RHO (MI) - CF 05052150157**  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **26**; Mapp. n **101**; Sub. **7**
- **dati di classamento**  
Categoria C/1; classe 5; consistenza mq 32; Superficie catastale: 41 mq; rendita € 930,45 posto al PT
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - costituzione del 03/03/1993 in atti dal 03/03/1993 (n. a00168.2/1993)
- **Coerenze del negozio al PT, da nord in senso orario:**  
passaggio esterno comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i. stessa proprietà
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

#### Quota e diritto

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

#### Eventuali comproprietari

Nessuno



### 3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo effettuato in data **21/06/2019** l'immobile di cui al **sub 7** risultava **libero**.

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

### 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 1:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **30/09/2005** ai nn. **142400/37371**

derivante da **concessione a garanzia finanziamento** con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 28/09/2005 rep. n. 80201 (notaio in Rho)

**Capitale**

**Tasso interesse annuo**

**Totale**

**Durata**

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

**Relativamente alle unità immobiliari in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-10-11**)

- Annotazione n 34899 del 06/10/2006 – restrizione di beni - sub 10-11

###### • **Iscrizione di ipoteca volontaria 2:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **19/05/2009** ai nn. **59951/11934**

derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 22/04/2009 rep. n. 87144/19015 (notaio in Rho)

**Capitale**

**Tasso interesse annuo**

**Totale**

**Durata**

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

**Relativamente alle unità immobiliari in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **14**)

###### • **Iscrizione di ipoteca volontaria 3:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **06/07/2011** ai nn. **76585/17394**



derivante da **concessione a garanzia di apertura di credito** con atto a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 27/06/2011 rep. n. 90964/21105 (notaio in Rho)

**Capitale**

**Tasso interesse annuo**

**Interessi**

**Totale**

**Durata**

a favore di

Codice fiscale

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

**Relativamente alle unità immobiliari in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **13**)

• **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

**Relativamente ad unità immobiliari n 141 tra qui quelle site in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-13-14**)

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

• **Pignoramento:**

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

**Relativamente ad unità immobiliari n 95 tra qui quelle site in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-13-14**)

**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



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

**Relativamente ad unità immobiliari n 156 tra qui quelle site in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-13-14**)

#### **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:**

Nessuna

#### **4.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna

#### **4.3 Misure penali**

Nessuna

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

#### **Spese, oneri e dati condominiali:**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, copia del regolamento condominiale, copia dalla certificazione energetica oltre che indicazioni degli impianti centralizzati, di eventuali cause in corso e di eventuali lavori straordinari in programma.

Si riporta quanto ricevuto con comunicazione e-mail DEL 28/10/2019 (cfr allegati 4 - comunicazioni amministratore):

- o Le spese annue di gestione/manutenzione a carico di Immobiliare Centro Commerciale Rhodense per unità
 

•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>2</b>	€ 510.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>3</b>	€ 450,00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>4</b>	€ 900,00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>5</b>	€ 510.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>6</b>	€ 530.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>7</b>	€ 520.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>13</b>	€ 1900.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>14</b>	€ 5200,00 circa
- o Non vi sono al momento spese straordinarie deliberate
- o Non risultano ulteriori procedimenti in corso
- o Si allegano la tabella con millesimi di proprietà
- o Gli impianti comuni sono acqua, energia elettrica delle parti comuni, ascensore, antenna tv, cancelli n. 2, impianti citofoni
- o Si allegano:
  - Regolamento di Condominio
  - nulla osta di abitabilità

#### **N.B.:**

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute dalla data della sentenza dichiarativa di fallimento alla data di trasferimento del bene

#### **Attestato di Prestazione Energetica:**

Non rinvenuta.

#### **Documentazione in materia di installazione impianti:**

Non rinvenuta.



## 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 per **acquisto dell'area e fabbricati rurali in RHO, frazione Mazzo**, a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 30/12/1987 rep. n. 19989 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **27/01/1988** ai nn. **9127/7247**

a favore di

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

Codice fiscale 05052150157

contro

**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

con atto di compravendita, a firma del Dott. Maffi in data 27/12/1973 rep. n. 148332 (notaio in Milano)

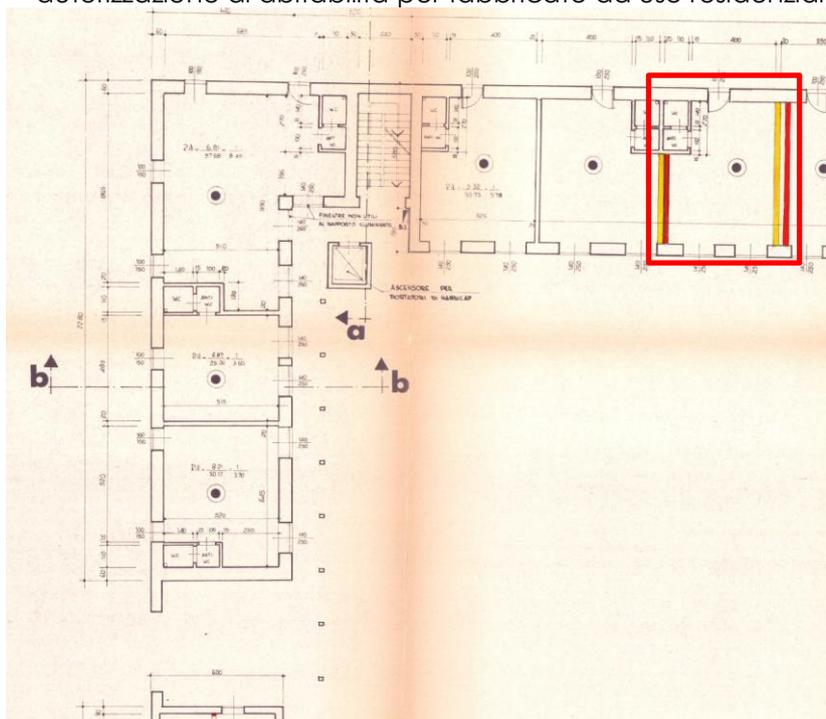
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### Pratiche edilizie:

Si riportano di seguito ed in ordine cronologico i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso il comune di Rho

- 10/11/1989 Concessione edilizia n 64/89
- 23/01/1991 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 19/08/1991 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 08/07/1992 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 11/11/1992 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 16/02/1993 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 07/02/1995 autorizzazione di abitabilità per fabbricato ad uso residenziale/commerciale



### Situazione urbanistica:

Per la trattazione dettagliata della situazione si rimanda al punto 'c' della premessa al presente elaborato, qui sinteticamente richiamata come segue:

PGT vigente del Comune di Rho, approvato con delibera di C.C. n. 23 del 17/06/2013 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 34 del 21/08/2013 e successive varianti; 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 – 2B-2C-2D

**ART.21 NTA - Zone residenziali: norme generali**

**ART 27 NTA - Ambiti residenziali di recente formazione a bassa intensità edilizia -**

**ART 9 NTA - VINCOLI - Aree di salvaguardia delle risorse idriche (sub 13 e 14)**

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

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

verificata, conforme

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

verificata, conforme

Si è rilevata la presenza di una piccola finestra nel vano bagno non dichiarata, quindi conforme sotto il profilo edilizio e catastale

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili edilizio-catastale, **in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie**, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 2.000,00 ed un massimo di € 4.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 3.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

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

### Descrizione NEGOZIO di cui al punto A LOTTO 5 – SUB 7

#### CORPO A - SUB 7

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Negozio** situato in Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29, frazione Mazzo

Negozio a 2 luci **[C/1]** posto al PT, con accesso dalla sesta porta a sinistra entrando da androne comune, composto di 1 vano con antibagno e bagno

Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **43** – altezza netta interna: 3.25 m (controsoffitto)

#### **NOTE**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 8 dedicato.

#### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29 – PT
- **intestatari**
  - **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L. Sede RHO (MI) - CF 05052150157**  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **26**; Mapp. n **101**; Sub. **7**



- **dati di classamento**  
Categoria C/1; classe 5; consistenza mq 32; Superficie catastale: 41 mq; rendita € 930,45 posto al PT
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - costituzione del 03/03/1993 in atti dal 03/03/1993 (n. a00168.2/1993)
- **Coerenze del negozio al PT, da nord in senso orario:**  
passaggio esterno comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i. stessa proprietà
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

#### Quota e diritto

1/1 di **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L.** – PIENA PROPRIETA'

#### Eventuali comproprietari

Nessuno

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE - lotto 5 – sub 7

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Pareti esterne: intonaco	Normale
Copertura: manto in laterizio	Normale
Cancelli su strada: 4 pedonale / 2 carraio	Normale
Cancello carraio: /	
Portone: /	
Scale: /	
Pianerottoli comuni: /	
Portineria: /	
Ascensore: presente/	
Strutture ricreative: /	
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Porta di ingresso: ferro/doppio vetro	Normale
Serramenti esterni-finestre: legno / doppio vetro	Normale
Sistemi di oscuramento: /	Normale
inferriate: presenti	Normale
zanzariere: /	Normale
Serramenti interni-porte: libro/battente in ferro verso passaggio comune	Normale
Pavimenti: piastrelle granito	Normale
Rivestimenti: ceramica in bagno h 220 cm	Normale
Apparecchi sanitari: 1 lavabo, 1 wc	Normale
Corpi radianti: termosifoni in ghisa	Normale
Valvole termostatiche: /	Normale
Scale interne:/	Normale
Struttura tavolati interni: laterizio forato	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale
<b>impianti:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Citofonico: /	Normale
Riscaldamento: autonomo	Normale
Elettrico: presente non funzionante	Normale
Antifurto: /	Normale
Condizionamento: /	Normale

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

#### Criterio di stima

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima e di calcolo delle consistenze applicata al compendio oggetto di stima si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'd'



TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE - LOTTO 005 – SUB 7				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A – sub 7</b>	NEGOZIO - PT	42,70	1,00	42,70
	<b>totale</b>	<b>42,70</b>		<b>42,70</b>

Considerando tutti gli elementi descritti in premessa si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

**€/mq 1.100,00**

VALUTAZIONE BENI - LOTTO 005 – SUB 7				
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)
NEGOZIO – PT	42,70	1.100,00	€ 46.970,00	€ 47.000,00
<b>Lotto 5</b>			<b>€ 46.970,00</b>	<b>€ 47.000,00</b>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - LOTTO 005 – SUB 7	
<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 47.000,00</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>-€ 4.700,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 8 che precede	<b>-€ 3.000,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:</b>	<b>€ 39.300,00</b>

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA LOTTO 005 – SUB 7	
<b>Libero:</b> <i>(piena proprietà 1/1)</i>	€ 39.300,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 39.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 31.200,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 31.000,00</b>

\*\*\*

#### Giudizio di comoda divisibilità:

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

\*\*\*



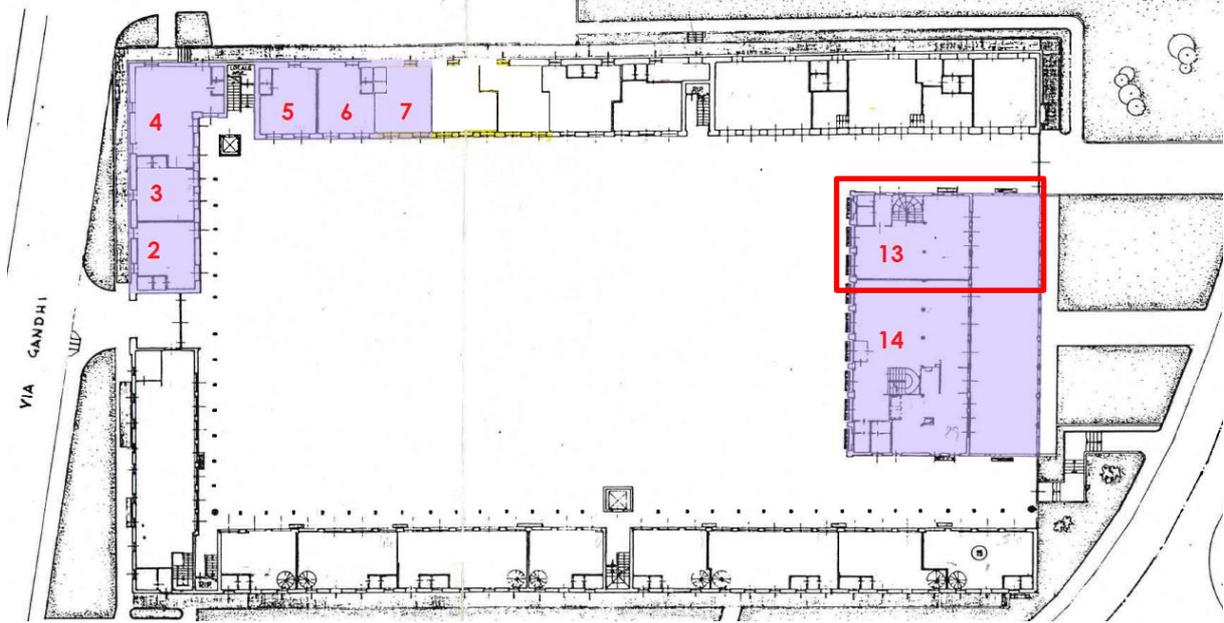
**Beni immobili siti in RHO (MI) – Frazione Mazzo**  
**Via Mohandas Karamchand Gandhi N. 29**  
**LOTTO N° 006 – SUBALTERNO 13**

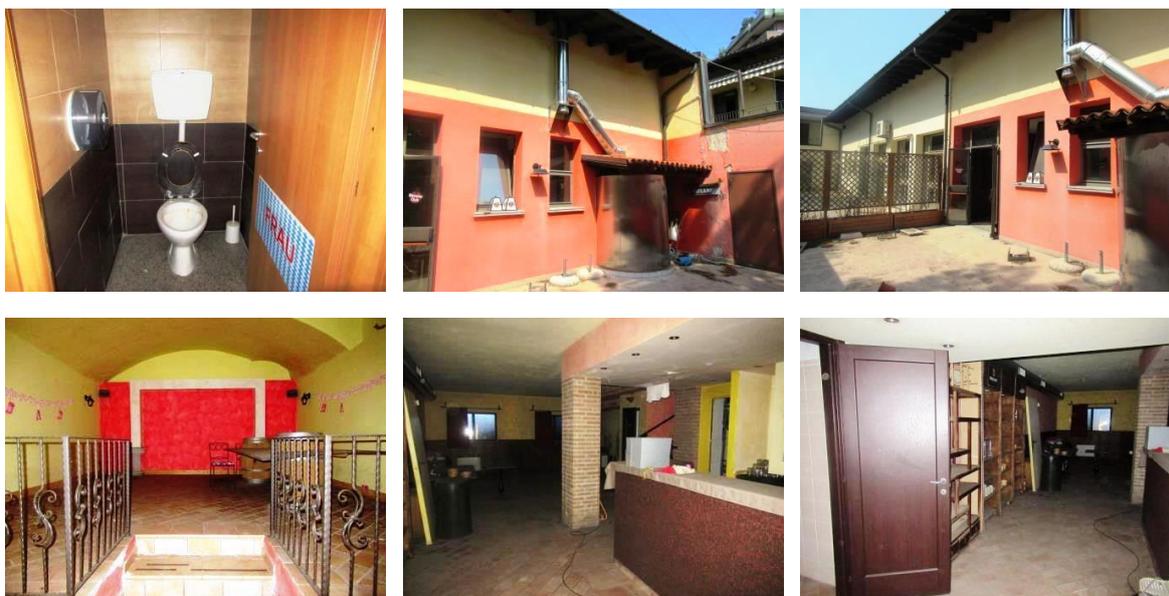
CORPO A Negozio al PT

foglio 26

mappale 101

sub 13





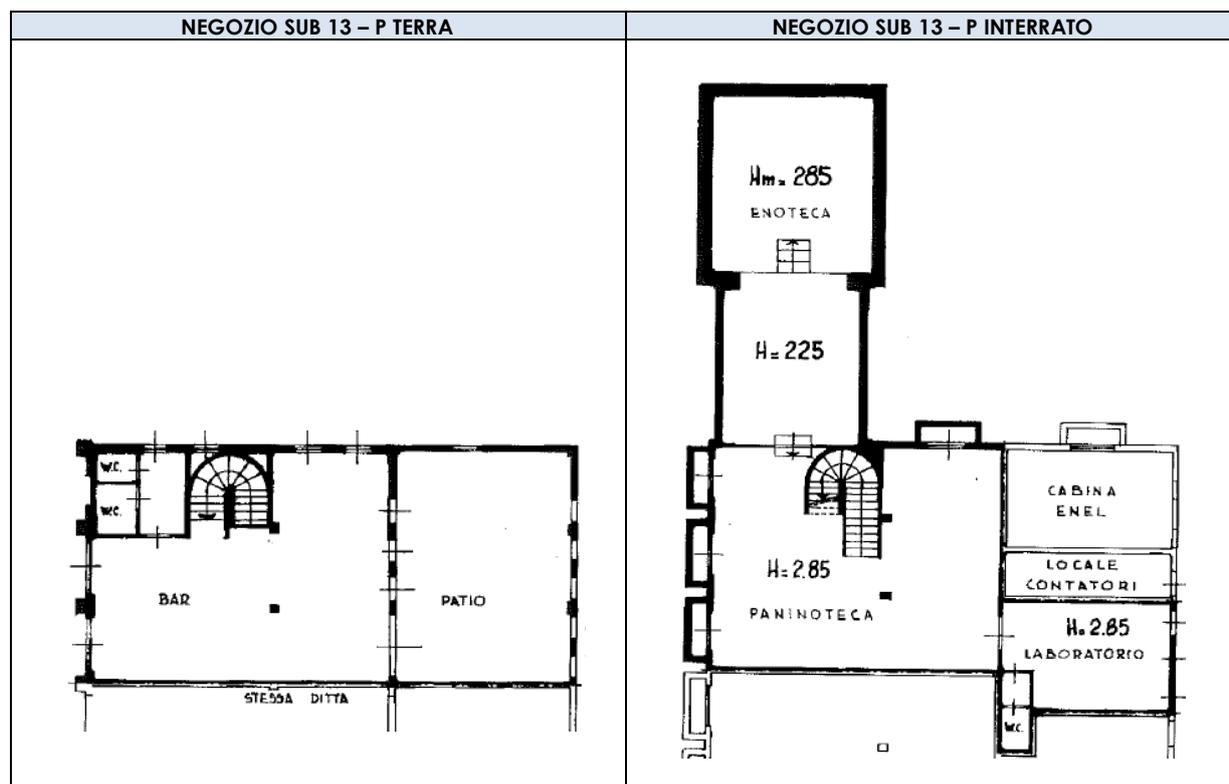
## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

### CORPO A - SUB 13

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Negozio** situato in Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29, frazione Mazzo

Negozio a 2 luci **[C/1]**, con accesso frontale rispetto all'androne comune, composto di sala bar, e 2 bagni al PT, sala paninoteca con enoteca, laboratorio, 1 bagno e 2 locali tecnici al PS1, con annessa area esterna al PT

- al **PT** Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **93** - h netta interna: 3.05 m
- al **PS1** Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **204** - h netta interna: 2.80 m
- al **PS1** I vani tecnici sviluppa una superficie lorda di circa mq **36** - h netta interna: 2.80 m
- al **PT** Il patio sviluppa una superficie lorda di circa mq **54**



**NOTE**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 8 dedicato.

**Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29 – PT/PS1
- **intestatari**
  - **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L. - Sede RHO (MI) - CF 05052150157**  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **26**; Mapp. n **101**; Sub. **13**
- **dati di classamento**  
Categoria C/1; classe 4; consistenza mq 279; Superficie catastale: 300 mq; rendita € 6.974,03  
posto al PT/PS1
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - variazione nel classamento del 18/12/2014 protocollo n. mi0702537 in atti dal 18/12/2014 variazione di classamento (n. 239602.1/2014)
  - variazione della destinazione del 31/12/1997 in atti dal 31/12/1997 cantina negozio (n. 372390.1/1997) costituzione del 03/03/1993 in atti dal 03/03/1993 (n. a00168.2/1993)
- **Coerenze del negozio al PT e del patio in un sol corpo, da nord in senso orario:**  
cortile comune, passaggio esterno comune, a.u.i. sub 14, cortile comune
- **Coerenze del negozio al PS1 e del patio in un sol corpo, da nord in senso orario:**  
terrapieno e passaggio esterno comune, passaggio esterno comune e a.u.i. sub 14, a.u.i. sub 14, terrapieno e a.u.i. sub 14
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

**Quota e diritto**

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

**Eventuali comproprietari**

Nessuno

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo effettuato in data **21/06/2019** l'immobile di cui al **sub 13** risultava **libero**.

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

**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 1:**



iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **30/09/2005** ai nn. **142400/37371**  
derivante da **concessione a garanzia finanziamento** con atto a firma della Dott.ssa Maria  
Gentile in data 28/09/2005 rep. n. 80201 (notaio in Rho)

**Capitale**

**Tasso interesse annuo**

**Totale**

**Durata**

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

**Relativamente alle unità immobiliari in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-10-11**)

➤ Annotazione n 34899 del 06/10/2006 – restrizione di beni - sub 10-11

• **Iscrizione di ipoteca volontaria 2:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **19/05/2009** ai nn. **59951/11934**

derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** con atto a firma della Dott.ssa Maria  
Gentile in data 22/04/2009 rep. n. 87144/19015 (notaio in Rho)

**Capitale**

**Tasso interesse annuo**

**Totale**

**Durata**

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

**Relativamente alle unità immobiliari in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **14**)

• **Iscrizione di ipoteca volontaria 3:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **06/07/2011** ai nn. **76585/17394**

derivante da **concessione a garanzia di apertura di credito** con atto a firma della Dott.ssa Maria  
Gentile in data 27/06/2011 rep. n. 90964/21105 (notaio in Rho)

**Capitale**

**Tasso interesse annuo**

**Interessi**

**Totale**

**Durata**

a favore di

Codice fiscale

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

**Relativamente alle unità immobiliari in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **13**)

• **Iscrizione di ipoteca giudiziale:**

iscritta presso la C. RR. II. 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

**Relativamente ad unità immobiliari n 141 tra qui quelle site in Rho, via M.K. Gandhi 29**  
(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-13-14**)

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

---

• **Pignoramento:**

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

**Relativamente ad unità immobiliari n 95 tra qui quelle site in Rho, via M.K. Gandhi 29**  
(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-13-14**)

**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

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

**Relativamente ad unità immobiliari n 156 tra qui quelle site in Rho, via M.K. Gandhi 29**  
(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-13-14**)

**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:**

---

Nessuna

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

---

Nessuna

**4.3 Misure penali**

---

Nessuna



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese, oneri e dati condominiali:**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, copia del regolamento condominiale, copia dalla certificazione energetica oltre che indicazioni degli impianti centralizzati, di eventuali cause in corso e di eventuali lavori straordinari in programma.

Si riporta quanto ricevuto con comunicazione e-mail DEL 28/10/2019 (cfr allegati 4 – comunicazioni amministratore):

- o Le spese annue di gestione/manutenzione a carico di Immobiliare Centro Commerciale Rhodense per unità
 

•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>2</b>	€ 510.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>3</b>	€ 450,00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>4</b>	€ 900,00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>5</b>	€ 510.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>6</b>	€ 530.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>7</b>	€ 520.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>13</b>	€ 1900.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>14</b>	€ 5200,00 circa
- o Non vi sono al momento spese straordinarie deliberate
- o Non risultano ulteriori procedimenti in corso
- o Si allegano la tabella con millesimi di proprietà
- o Gli impianti comuni sono acqua, energia elettrica delle parti comuni, ascensore, antenna tv, cancelli n. 2, impianti citofoni
- o Si allegano:
  - Regolamento di Condominio
  - nulla osta di abitabilità

**N.B.:**

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute dalla data della sentenza dichiarativa di fallimento alla data di trasferimento del bene

**Attestato di Prestazione Energetica:**

Non rinvenuta.

**Documentazione in materia di installazione impianti:**

Non rinvenuta.

**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 per **acquisto dell'area e fabbricati rurali in RHO, frazione Mazzo**, a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 30/12/1987 rep. n. 19989 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **27/01/1988** ai nn. **9127/7247**

a favore di

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

Codice fiscale 05052150157

contro

**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO****6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

con atto di compravendita, a firma del Dott. Maffi in data 27/12/1973 rep. n. 148332 (notaio in Milano)

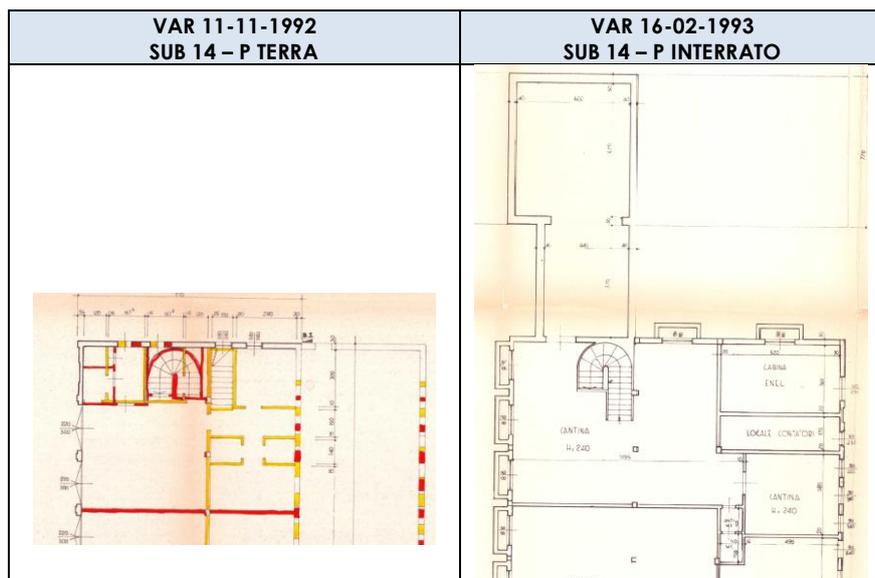
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### Pratiche edilizie:

Si riportano di seguito ed in ordine cronologico i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso il comune di Rho

- 10/11/1989 Concessione edilizia n 64/89
- 23/01/1991 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 19/08/1991 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 08/07/1992 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 11/11/1992 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 16/02/1993 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 07/02/1995 autorizzazione di abitabilità per fabbricato ad uso residenziale/commerciale



- 19/07/2006 Titolo abilitativo edilizio in sanatoria – condono edilizio n 385/94  
Sub 13 - istanza n 346 del 28/02/1995  
Cambio d'uso da cantina a negozio



### Situazione urbanistica:

Per la trattazione dettagliata della situazione si rimanda al punto 'c' della premessa al presente elaborato, qui sinteticamente richiamata come segue:



PGT vigente del Comune di Rho, approvato con delibera di C.C. n. 23 del 17/06/2013 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 34 del 21/08/2013 e successive varianti; 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 – 2B-2C-2D

**ART.21 NTA - Zone residenziali: norme generali**

**ART 27 NTA - Ambiti residenziali di recente formazione a bassa intensità edilizia -**

**ART 9 NTA - VINCOLI - Aree di salvaguardia delle risorse idriche (sub 13 e 14)**

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

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

#### verificata, difforme

Difformità rilevato in sede di sopralluogo rispetto a quanto dichiarato in atti in atti

- PS1 eliminazione dei 2 vani tecnici a favore del locale paninoteca
- PS1 riduzione della superficie del laboratorio per la realizzazione di un disimpegno di uscita verso l'esterno
- PT l'assegnazione del patio in proprietà non viene rappresentata

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

#### verificata, difforme

Difformità rilevato in sede di sopralluogo rispetto a quanto dichiarato in atti in atti

- PS1 eliminazione dei 2 vani tecnici a favore del locale paninoteca
- PS1 riduzione della superficie del laboratorio per la realizzazione di un disimpegno di uscita verso l'esterno

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili edilizio-catastale, **in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie**, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 5.000,00 ed un massimo di € 7.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 6.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

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

## Descrizione NEGOZIO di cui al punto A LOTTO 6 – SUB 13

### CORPO A - SUB 13

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Negozi** situato in Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29, frazione Mazzo

Negozi a 2 luci **[C/1]**, con accesso frontale rispetto all'androne comune, composto di sala bar, e 2 bagni al PT, sala paninoteca con enoteca, laboratorio, 1 bagno e 2 locali tecnici al PS1, con annessa area esterna al PT

- al **PT** Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **93** - h netta interna: 3.05 m
- al **PS1** Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **204** - h netta interna: 2.80 m
- al **PS1** I vani tecnici sviluppa una superficie lorda di circa mq **36** - h netta interna: 2.80 m
- al **PT** Il patio sviluppa una superficie lorda di circa mq **54**

#### NOTE

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 8 dedicato.

### Identificato in Catasto come segue:

- **Indirizzo**



Comune di Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29 – PT/PS1

- **intestatari**
  - **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L. - Sede RHO (MI) - CF 05052150157**  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **26**; Mapp. n **101**; Sub. **13**
- **dati di classamento**  
Categoria C/1; classe 4; consistenza mq 279; Superficie catastale: 300 mq; rendita € 6.974,03  
posto al PT/PS1
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - variazione nel classamento del 18/12/2014 protocollo n. mi0702537 in atti dal 18/12/2014 variazione di classamento (n. 239602.1/2014)
  - variazione della destinazione del 31/12/1997 in atti dal 31/12/1997 cantina negozio (n. 372390.1/1997) costituzione del 03/03/1993 in atti dal 03/03/1993 (n. a00168.2/1993)
- **Coerenze del negozio al PT e del patio in un sol corpo, da nord in senso orario:**  
cortile comune, passaggio esterno comune, a.u.i. sub 14, cortile comune
- **Coerenze del negozio al PS1 e del patio in un sol corpo, da nord in senso orario:**  
terrapieno e passaggio esterno comune, passaggio esterno comune e a.u.i. sub 14, a.u.i. sub 14, terrapieno e a.u.i. sub 14
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

**Quota e diritto**

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

**Eventuali comproprietari**

Nessuno

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE - lotto 6 – sub 13**

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Pareti esterne: intonaco	Normale
Copertura: manto in laterizio	Normale
Cancelli su strada: 4 pedonale / 2 carraio	Normale
Cancello carraio: /	
Portone: /	
Scale: /	
Pianerottoli comuni: /	
Portineria: /	
Ascensore: presente/	
Strutture ricreative: /	
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Porta di ingresso: ferro/doppio vetro	Normale
Serramenti esterni-finestre: ferro/doppio vetro	Normale
Sistemi di oscuramento: /	Normale
inferriate: presenti	Normale
zanzariere: /	Normale
Serramenti interni-porte: battente in legno	Normale
Pavimenti: granito / grès porcellanato / grès	Normale
Rivestimenti: ceramica	Normale
Apparecchi sanitari: 3 servizi igienici con lavabi e wc	Normale
Corpi radianti: termosifoni in ghisa / fan coil	Normale
Valvole termostatiche: /	Normale
Scale interne: rivestite in legno	Normale
Struttura tavolati interni: laterizio forato	Normale



Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale

impianti:	stato di manutenzione
Citofonico: /	Normale
Riscaldamento: autonomo	Normale
Elettrico: presente non funzionante	Normale
Antifurto: /	Normale
Condizionamento: /	Normale

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### Criterio di stima

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima e di calcolo delle consistenze applicata al compendio oggetto di stima si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'd'

### TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE - LOTTO 006 – SUB 13

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A – sub13</b>	NEGOZIO – PS1	203,97	1,00	203,97
<b>A – sub13</b>	VANI TECNICI – PS1	35,92	0,30	10,78
<b>A – sub13</b>	NEGOZIO - PT	92,61	1,00	92,61
<b>A – sub13</b>	PATIO - PT	54,48	0,10	5,45
<b>totale</b>		<b>386,98</b>		<b>312,81</b>

Considerando tutti gli elementi descritti in premessa si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

**€/mq 1.200,00**

### VALUTAZIONE BENI - LOTTO 006 – SUB 13

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)
NEGOZIO – PT/PS1	312,81	1.200,00	€ 375.372,00	€ 375.000,00
<b>Lotto 6</b>			<b>€ 375.372,00</b>	<b>€ 375.000,00</b>

### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - LOTTO 006 – SUB 13

<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 375.000,00</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>-€ 37.500,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 8 che precede	<b>-€ 6.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	<b>€ 331.500,00</b>



**INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA  
LOTTO 006 – SUB 13**

	<b>Libero:</b> <i>(piena proprietà 1/1)</i>	€ 331.500,00
	<b>arrotondato:</b>	<b>€ 331.000,00</b>
<i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicitica tecnica di settore)</i>	<b>**Occupato:</b>	€ 264.800,00
	<b>arrotondato:</b>	<b>€ 265.000,00</b>

\*\*\*

**Giudizio di comoda divisibilità:**

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

\*\*\*



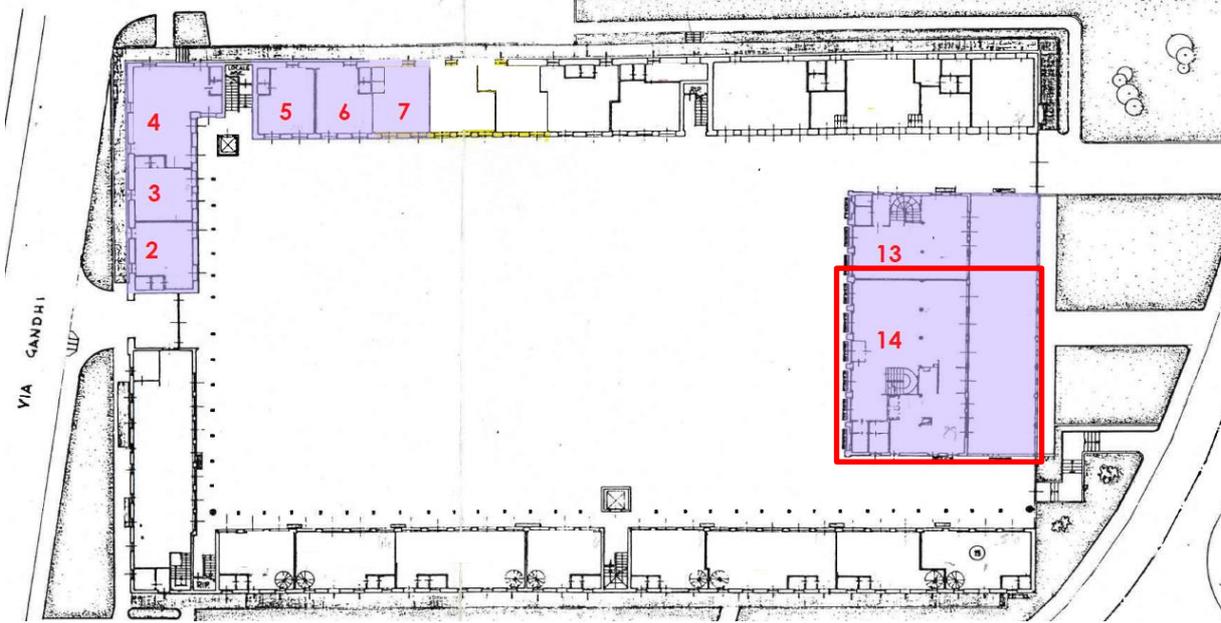
**Beni immobili siti in RHO (MI) – Frazione Mazzo**  
**Via Mohandas Karamchand Gandhi N. 29**  
**LOTTO N° 007 – SUBALTERNO 14**

CORPO A Negozio al PT

foglio 26

mappale 101

sub 14





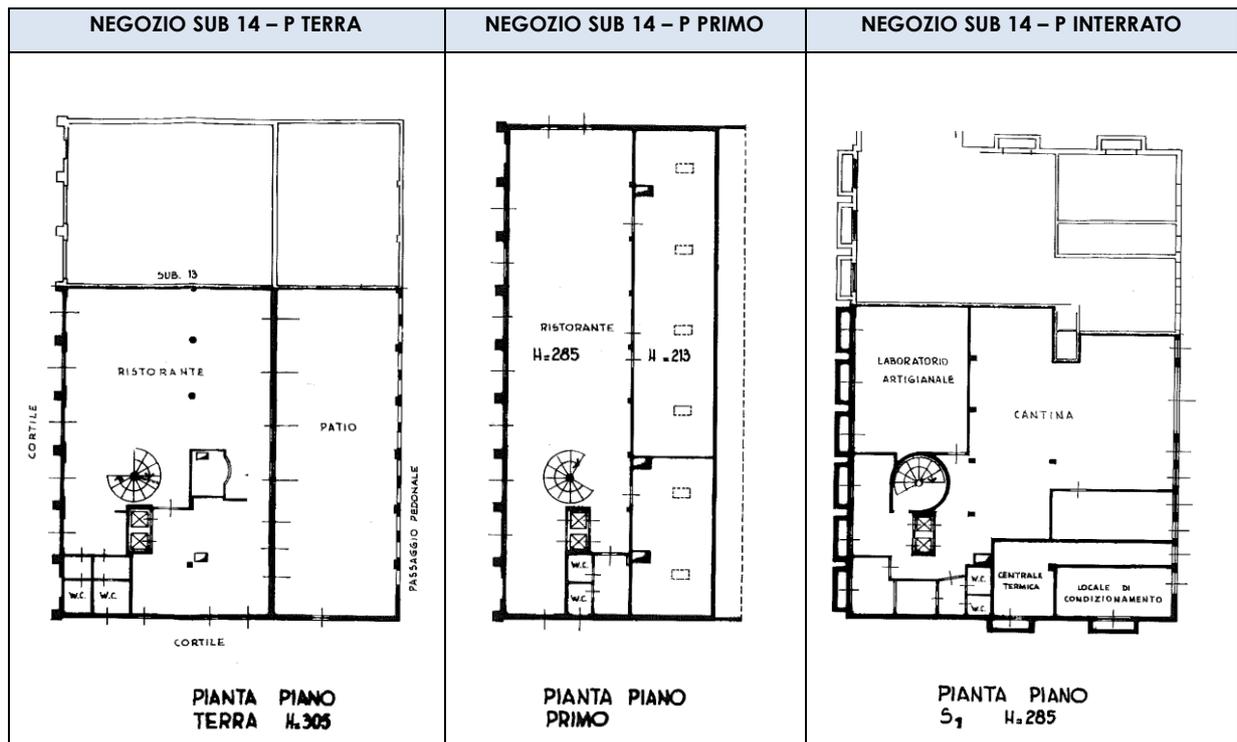
**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**CORPO A - SUB 14**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Negozio** situato in Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29, frazione Mazzo

Negozio a 5 luci **[C/1]**, con accesso frontale rispetto all'androne comune, composto di sala ristorante, cucina e 2 bagni al PT, seconda sala ristorante con 1 vano e 2 bagni al P1 sottotetto, laboratorio, spogliatoi e 2 bagni al PS1, con annessi sottotetto senza permanenza di persone al P1, con annessi cantina di 2 vani e 2 locali tecnici al PS1, area esterna al PT

- al **PT** Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **183** - h netta interna: 3.05 m
- al **P1** Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **212** - h media netta interna: 2.95 m
- al **P1** Il sottotetto sviluppa una superficie lorda di circa mq **65** - h media netta interna: 1.80 m
- al **PS1** Il cantinato sviluppa una superficie lorda di circa mq **287** - h netta interna: 2.80 m
- al **PT** Il patio sviluppa una superficie lorda di circa mq **105**



**NOTE**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 8 dedicato.

**Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29 – PT
- **intestatari**
  - **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L. - Sede RHO (MI) - CF 05052150157**  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **26**; Mapp. n **101**; Sub. **14**
- **dati di classamento**  
Categoria C/1; classe 4; consistenza mq 424; Superficie catastale: 554 mq; rendita € 10.598,52  
posto al PT/P1/PS1
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - variazione nel classamento del 20/12/2014 protocollo n. mi0723738 in atti dal 20/12/2014 variazione di classamento (n. 258358.1/2014)
  - variazione del 15/04/1998 in atti dal 15/04/1998 diversa distribuzione degli spazi interni cantina negozio (n. 262876.1/1998)
  - costituzione del 03/03/1993 in atti dal 03/03/1993 (n. a00168.2/1993)
- **Coerenze del negozio al PT e patio in un solo corpo, da nord in senso orario:**  
a.u.i. sub 13, passaggio esterno comune, cortile comune, cortile comune
- **Coerenze del negozio al P1, da nord in senso orario:**  
cortile comune, passaggio esterno comune, cortile comune su 2 lati
- **Coerenze del negozio al PS1, da nord in senso orario:**  
a.u.i. sub 13, a.u.i. sub 13 e passaggio esterno comune, terrapieno, terrapieno e a.u.i. sub 13
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

**Quota e diritto**

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

**Eventuali comproprietari**

Nessuno

**3. STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo effettuato in data **21/06/2019** l'immobile di cui al **sub 14** risultava **libero**.

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

**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 1:**

iscritta presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **30/09/2005** ai nn. **142400/37371**  
derivante da **concessione a garanzia finanziamento** con atto a firma della Dott.ssa Maria  
Gentile in data 28/09/2005 rep. n. 80201 (notaio in Rho)

**Capitale**

**Tasso interesse annuo**

**Totale**

**Durata**

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

**Relativamente alle unità immobiliari in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-10-11**)

➤ Annotazione n 34899 del 06/10/2006 – restrizione di beni - sub 10-11

- **Iscrizione di ipoteca volontaria 2:**

iscritta presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **19/05/2009** ai nn. **59951/11934**  
derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** con atto a firma della Dott.ssa Maria  
Gentile in data 22/04/2009 rep. n. 87144/19015 (notaio in Rho)

**Capitale**

**Tasso interesse annuo**

**Totale**

**Durata**

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

**Relativamente alle unità immobiliari in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **14**)

- **Iscrizione di ipoteca volontaria 3:**

iscritta presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **06/07/2011** ai nn. **76585/17394**  
derivante da **concessione a garanzia di apertura di credito** con atto a firma della Dott.ssa Maria  
Gentile in data 27/06/2011 rep. n. 90964/21105 (notaio in Rho)

**Capitale**

**Tasso interesse annuo**

**Interessi**

**Totale**

**Durata**

a favore di

Codice fiscale 00208740266

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

**Relativamente alle unità immobiliari in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **13**)



- **Inscrizione 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

**Relativamente ad unità immobiliari n 141 tra qui quelle site in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-13-14**)

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

---

- **Pignoramento:**

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

**Relativamente ad unità immobiliari n 95 tra qui quelle site in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-13-14**)

**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

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

**Relativamente ad unità immobiliari n 156 tra qui quelle site in Rho, via M.K. Gandhi 29**

(foglio **26**, mappale **101**, sub **2-3-4-5-6-7-13-14**)

**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:**

---

Nessuna

#### **4.2.4 Altre limitazioni d'uso:**

---

Nessuna

#### **4.3 Misure penali**

---

Nessuna



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese, oneri e dati condominiali:**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, copia del regolamento condominiale, copia dalla certificazione energetica oltre che indicazioni degli impianti centralizzati, di eventuali cause in corso e di eventuali lavori straordinari in programma.

Si riporta quanto ricevuto con comunicazione e-mail DEL 28/10/2019 (cfr allegati 4 – comunicazioni amministratore):

- o Le spese annue di gestione/manutenzione a carico di Immobiliare Centro Commerciale Rhodense per unità
 

•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>2</b>	€ 510.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>3</b>	€ 450,00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>4</b>	€ 900,00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>5</b>	€ 510.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>6</b>	€ 530.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>7</b>	€ 520.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>13</b>	€ 1900.00 circa
•	NEGOZIO	C/1 26 101 <b>14</b>	€ 5200,00 circa
- o Non vi sono al momento spese straordinarie deliberate
- o Non risultano ulteriori procedimenti in corso
- o Si allegano la tabella con millesimi di proprietà
- o Gli impianti comuni sono acqua, energia elettrica delle parti comuni, ascensore, antenna tv, cancelli n. 2, impianti citofoni
- o Si allegano:
  - Regolamento di Condominio
  - nulla osta di abitabilità

**N.B.:**

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute dalla data della sentenza dichiarativa di fallimento alla data di trasferimento del bene

**Attestato di Prestazione Energetica:**

Non rinvenuta.

**Documentazione in materia di installazione impianti:**

Non rinvenuta.

**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 per **acquisto dell'area e fabbricati rurali in RHO, frazione Mazzo**, a firma della Dott.ssa Maria Gentile in data 30/12/1987 rep. n. 19989 (notaio in Rho)

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **27/01/1988** ai nn. **9127/7247**

a favore di

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

Codice fiscale 05052150157

contro

**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO****6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

con atto di compravendita, a firma del Dott. Maffi in data 27/12/1973 rep. n. 148332 (notaio in Milano)



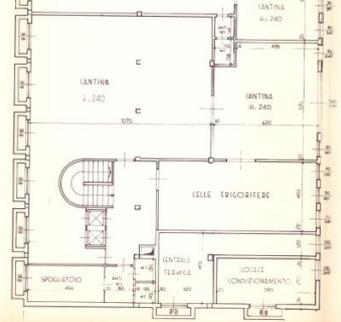
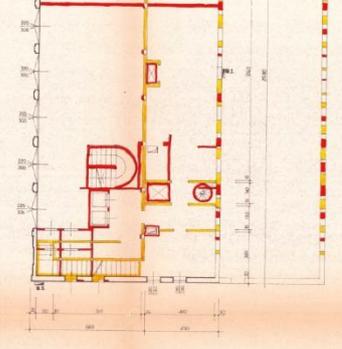
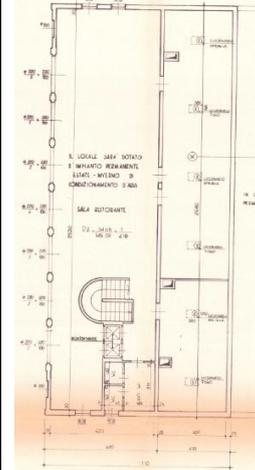
**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

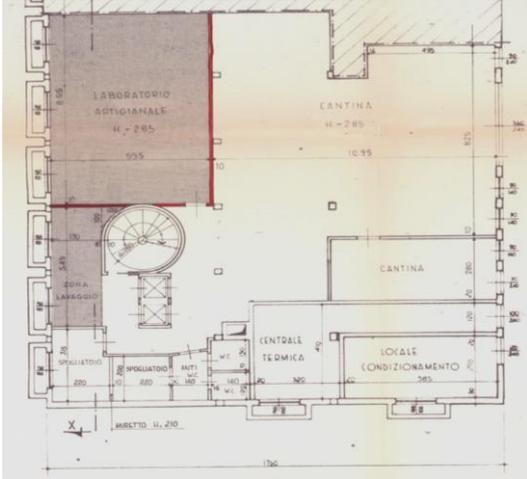
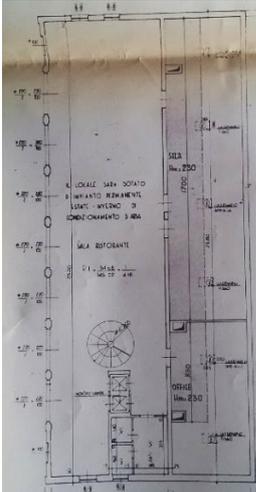
**Pratiche edilizie:**

Si riportano di seguito ed in ordine cronologico i dati delle pratiche edilizie desunte dall'analisi del fascicolo urbanistico-edilizio visionato presso il comune di Rho

- 10/11/1989 Concessione edilizia n 64/89
- 23/01/1991 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 19/08/1991 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 08/07/1992 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 11/11/1992 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 16/02/1993 variante alla Concessione edilizia n 64/89
- 07/02/1995 autorizzazione di abitabilità per fabbricato ad uso residenziale/commerciale

VARIANTI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n 64/89		
VAR 16-02-1993 SUB 14 – P INTERRATO	VAR 11-11-1992 SUB 14 – P TERRA	VAR 11-11-1992 SUB 14 – P PRIMO
		

- 17/04/2008 Titolo abilitativo edilizio in sanatoria – condono edilizio n 387/94  
Sub 14 - istanza n 348 del 28/02/1995  
Cambio d'uso da cantina a laboratorio al servizio dell'attività commerciale esistente ai piani superiori e relative opere interne
- 30/06/2008 Titolo abilitativo edilizio in sanatoria – condono edilizio n 386/94  
Sub 14 - istanza n 347 del 28/02/1995  
Trasformazione di sottotetto in locale commerciale per mq 45

SANATORIA – CONDONO EDILIZIO N 387/94 LABORATORIO – PS1	SANATORIA – CONDONO EDILIZIO N 386/94 SOTTOTETTO - P1
	



**Situazione urbanistica:**

Per la trattazione dettagliata della situazione si rimanda al punto 'c' della premessa al presente elaborato, qui sinteticamente richiamata come segue:

PGT vigente del Comune di Rho, approvato con delibera di C.C. n. 23 del 17/06/2013 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 34 del 21/08/2013 e successive varianti; 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 – 2B-2C-2D

**ART.21 NTA - Zone residenziali: norme generali**

**ART 27 NTA - Ambiti residenziali di recente formazione a bassa intensità edilizia -**

**ART 9 NTA - VINCOLI - Aree di salvaguardia delle risorse idriche (sub 13 e 14)**

**8. GIUDIZI DI CONFORMITA':****Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:****verificata, difforme**

Difformità rilevato in sede di sopralluogo rispetto a quanto dichiarato in atti in atti

- PS1 Demolizione dei tavolati a delimitazione del laboratorio artigianale
- PS1 Realizzazione di 2 piccoli vani aggiuntivi in adiacenza alla centrale termica - P
- PT l'assegnazione del patio in proprietà non viene rappresentata
- P1 demolizione del tavolato divisorio tra sottotetto condonato e sala principale

**Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:****verificata, difforme**

Difformità rilevato in sede di sopralluogo rispetto a quanto dichiarato in atti in atti

- PS1 Demolizione dei tavolati a delimitazione del laboratorio artigianale
- PS1 Realizzazione di 2 piccoli vani aggiuntivi in adiacenza alla centrale termica - P
- P1 demolizione del tavolato divisorio tra sottotetto condonato e sala principale

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto i profili edilizio-catastale, **in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie**, rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 5.000,00 ed un massimo di € 7.000,00.

Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 6.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.

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

## Descrizione NEGOZIO di cui al punto A LOTTO 7 – SUB 14

**CORPO A - SUB 14**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **Negozio** situato in Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29, frazione Mazzo

Negozio a 5 luci **[C/1]**, con accesso frontale rispetto all'androne comune, composto di sala ristorante, cucina e 2 bagni al PT, seconda sala ristorante con 1 vano e 2 bagni al P1 sottotetto, laboratorio, spogliatoi e 2 bagni al PS1, con annessi sottotetto senza permanenza di persone al P1, con annessi cantina di 2 vani e 2 locali tecnici al PS1, area esterna al PT

- al **PT** Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **183** - h netta interna: 3.05 m
- al **P1** Il negozio sviluppa una superficie lorda di circa mq **212** - h media netta interna: 2.95 m
- al **P1** Il sottotetto sviluppa una superficie lorda di circa mq **65** - h media netta interna: 1.80 m
- al **PS1** Il cantinato sviluppa una superficie lorda di circa mq **287** - h netta interna: 2.80 m
- al **PT** Il patio sviluppa una superficie lorda di circa mq **105**



**NOTE**

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 8 dedicato.

**Identificato in Catasto come segue:**

- **Indirizzo**  
Comune di Rho (MI), via M. K. Gandhi n. 29 – PT
- **intestatari**
  - **IMMOBILIARE CENTRO COMMERCIALE RHODENSE S.R.L. - Sede RHO (MI) - CF 05052150157**  
Proprietà per 1000/1000
- **dati identificativi**  
Fg. n. **26**; Mapp. n **101**; Sub. **14**
- **dati di classamento**  
Categoria C/1; classe 4; consistenza mq 424; Superficie catastale: 554 mq; rendita € 10.598,52  
posto al PT/P1/PS1
- **dati derivanti da**
  - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
  - variazione nel classamento del 20/12/2014 protocollo n. mi0723738 in atti dal 20/12/2014 variazione di classamento (n. 258358.1/2014)
  - variazione del 15/04/1998 in atti dal 15/04/1998 diversa distribuzione degli spazi interni cantina negozio (n. 262876.1/1998)
  - costituzione del 03/03/1993 in atti dal 03/03/1993 (n. a00168.2/1993)
- **Coerenze del negozio al PT e patio in un solo corpo, da nord in senso orario:**  
a.u.i. sub 13, passaggio esterno comune, cortile comune, cortile comune
- **Coerenze del negozio al P1, da nord in senso orario:**  
cortile comune, passaggio esterno comune, cortile comune su 2 lati
- **Coerenze del negozio al PS1, da nord in senso orario:**  
a.u.i. sub 13, a.u.i. sub 13 e passaggio esterno comune, terrapieno, terrapieno e a.u.i. sub 13
- **immobili soppressi, originari del precedente:**  
nessuno

**Quota e diritto**

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

**Eventuali comproprietari**

Nessuno

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE - lotto 7 – sub 14**

<b>componenti edilizie del fabbricato:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Pareti esterne: intonaco	Normale
Copertura: manto in laterizio	Normale
Cancelli su strada: 4 pedonale / 2 carraio	Normale
Cancello carraio: /	
Portone: /	
Scale: /	
Pianerottoli comuni: /	
Portineria: /	
Ascensore: presente/	
Strutture ricreative: /	
<b>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</b>	<b>stato di manutenzione</b>
Porta di ingresso: ferro/doppio vetro	Normale
Serramenti esterni-finestre: ferro/doppio vetro	Normale



Sistemi di oscuramento: /	Normale
inferriate: presenti	Normale
zanzariere: /	Normale
Serramenti interni-porte: battente in legno	Normale
Pavimenti: granito / grès porcellanato / grès	Normale
Rivestimenti: ceramica	Normale
Apparecchi sanitari: 6 servizi igienici con lavabi e wc	Normale
Corpi radianti: termosifoni in ghisa / fan coil	Normale
Valvole termostatiche: /	Normale
Scale interne: granito	Normale
Struttura tavolati interni: laterizio forato	Normale
Finitura tavolati interni: idropittura	Normale
Finitura plafoni: idropittura	Normale

impianti:	stato di manutenzione
Citofonico: /	Normale
Riscaldamento: autonomo	Normale
Elettrico: presente non funzionante	Normale
Antifurto: /	Normale
Condizionamento: presente non funzionante	Normale

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### Criterio di stima

Per un maggior approfondimento della metodologia di stima e di calcolo delle consistenze applicata al compendio oggetto di stima si rimanda integralmente al contenuto riportato in premessa al punto 'd'

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE - LOTTO 007 – SUB 14				
corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
A – sub14	NEGOZIO – PS1	287,19	0,50	143,60
A – sub14	NEGOZIO - PT	183,29	1,00	183,29
A – sub14	NEGOZIO – P1	166,84	1,00	166,84
A – sub14	NEGOZIO – P1 hm 2.15 m	45,00	0,80	36,00
A – sub14	NEGOZIO – P1 non comm	64,81	0,50	32,40
A – sub14	PATIO - PT	105,44	0,10	10,54
<b>totale</b>		<b>852,57</b>		<b>572,67</b>

Considerando tutti gli elementi descritti in premessa si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

**€/mq 1.200,00**

VALUTAZIONE BENI - LOTTO 007 – SUB 14				
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)
NEGOZIO – PT/P1/PS1	572,67	1.200,00	€ 687.204,00	€ 687.000,00
<b>Lotto 7</b>			<b>€ 687.204,00</b>	<b>€ 687.000,00</b>



**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - LOTTO 007 – SUB 14**

<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 687.000,00</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>-€ 68.700,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 8 che precede	<b>-€ 6.000,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:</b>	<b>€ 612.300,00</b>

**INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA  
LOTTO 007 – SUB 14**

<b>Libero:</b> <i>(piena proprietà 1/1)</i>	€ 612.300,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 612.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 489.600,00
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 490.000,00</b>

\*\*\*

**Giudizio di comoda divisibilità:**

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

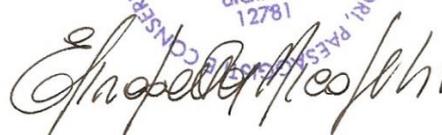
\*\*\*

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

Con Osservanza  
Milano, 20/02/2020

L'Esperto Nominato  
Arch. Elisabetta Nicoletti

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,  
DELLA PROVINCIA DI MILANO  
NICOLETTI  
ELISABETTA CAROLINA  
architetto  
12781




**ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:**

allegato\_1\_atto di provenienza  
allegato\_2A\_NTA\_PGT Approvato\_0  
allegato\_2B\_delibera CC n. 34 del 21.05.2018  
allegato\_2C\_pratiche edilizie generali  
allegato\_2D\_pratiche edilizie sub 13  
allegato\_2E\_pratiche edilizie sub 14  
allegato\_2F\_abitabilit  
allegato\_3A\_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE  
allegato\_3B\_esito accesso atti Ag En\_locazioni  
allegato\_3C\_contratto locazione  
allegato\_4A\_comunicazione amministratore  
allegato\_4B\_regolamento condominio  
allegato\_5A\_L2\_sub 2\_APE  
allegato\_5B\_L2\_sub 3\_APE  
allegato\_5C\_L2\_sub 4\_APE  
allegato\_A\_note ipocatastali estratte  
allegato\_B\_estratto mappa 26-101  
allegato\_B\_L2\_documenti catastali  
allegato\_B\_L3\_documenti catastali  
allegato\_B\_L4\_documenti catastali  
allegato\_B\_L5\_documenti catastali  
allegato\_B\_L6\_documenti catastali  
allegato\_B\_L7\_documenti catastali  
allegato\_B\_visura terreno\_26-101  
allegato\_C\_L2\_fotografie  
allegato\_C\_L3\_fotografie  
allegato\_C\_L4\_fotografie  
allegato\_C\_L5\_fotografie  
allegato\_C\_L6\_fotografie  
allegato\_C\_L7\_fotografie

