

Procedente: CAPITAL MORTGAGE S.r.l.  
contro

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**Procedente:** CAPITAL MORTGAGE S.r.l.  
**contro**

**Esecutati:**

N. Gen. Rep. **718/2017**

**Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo**  
**Custode Giudiziario: Dott.ssa Rita Sansò**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Anna Farè**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12840  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 13192  
C.F. FRANNA71C49H264J – P.IVA N. 03403020963*

*con studio in Milano – Via Broggi 13  
Telefono 02.91090084  
Cellulare: 334.3141774*

*e-mail: anna\_fare@libero.it*

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo  
Custode: Dott.ssa Rita Sansò  
Perito: Arch. Anna Farè

## INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	<b>pg. 3</b>
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	<b>pg. 3</b>
3. STATO DI POSSESSO	<b>pg. 4</b>
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	<b>pg. 4</b>
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	<b>pg. 6</b>
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	<b>pg. 7</b>
7. PRATICHE EDILIZIE	<b>pg. 7</b>
DESCRIZIONE DEI BENE OGGETTO DELLA VENDITA	<b>pg. 8</b>
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE	<b>pg. 11</b>
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA (n. 27 ALLEGATI)	<b>pg. 14</b>

**Bene immobile sito in RHO (MI)  
Via S. Carlo Borromeo, 71  
Lotto UNICO**

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

- A .** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho, con accesso da via S. Carlo Borromeo al civico 71.  
L'immobile al piano quarto è composto da due locali, angolo cottura, un servizio, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **45** circa, oltre a balcone di **8** mq ca e cantina di superficie lorda di mq **6** circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

1

**descrizione:**

**Fg. n. 18; Mapp. n. 935, Sub. 11,** Cat A/3; classe 3; consistenza vani 3,5; posto al piano 4; Superficie catastale totale mq 48, totale escluse aree scoperte mq 45; rendita catastale € 280,18.

- VARIAZIONE del 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto Meccanografico del 30/06/1987

**Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**

cortile comune; a.u.i. (appartamento); a.u.i. (appartamento), parti comuni (vano scala) e a.u.i. (appartamento), a.u.i. (appartamento).

**Coerenze della cantina, da nord in senso orario:**

cortile comune; a.u.i. (cantina); parti comuni (corridoio comune) e a.u.i. (cantina).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Centrale a traffico intenso con parcheggi appena sufficienti alla densità abitativa.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali

**Servizi offerti dalla zona:**

asilo nido(buono), farmacia (buono), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), Ospedale di Rho(ottimo), spazi verdi (buono).  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo  
Custode: Dott.ssa Rita Sansò  
Perito: Arch. Anna Farè

**Collegamenti pubblici (Km):** SS 33 (500 m), Stazione Ferroviaria Passante/FN (800 m), A50 (2000 m), A8 (2000 m).

### 3. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il compendio visionato risulta occupato dal debitore e dai suoi familiari alla luce della documentazione resa sino ad oggi disponibile presso l'Anagrafe del Comune di Rho (**cf. 18 allegato D documenti anagrafe**). al momento del sopralluogo, avvenuto presso l'immobile in data 30/10/2017, unitamente al delegato Dott.ssa Rita Sansò, sul posto era presente \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ minore,

Si precisa inoltre che dall'ispezione effettuata presso l'anagrafe tributaria, relativamente all'immobile oggetto di stima e limitatamente ai soggetti attualmente intestatari dello stesso, non risultano registrati contratti di locazione, con decorrenza dalla data del 06/03/2006 al 30/03/2018 (**20 allegato 2\_AGENZ\_ENTR\_ESITI\_ACCESSO\_ATTII**).

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno **10/04/2017** è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine** dal 06/03/2006 al 30/03/2018
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
- 3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**
  - o indirizzo - Comune di Rho (MI)
  - o identificato al N.C.E.U. al - foglio **18** particella **935**, subalterno **11**

### 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'ass. casa coniugale:** nessuna
- 4.1.3 **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno
- 4.1.4 **Altre limitazioni d'uso:** Si noti quanto contenuto nel Regolamento

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo  
Custode: Dott.ssa Rita Sansò  
Perito: Arch. Anna Farè

Condominiale e il verbale assemblea del 19/02/2018 (cfr. **21\_allegato\_3\_verbale\_assemblea\_str; 22\_allegato\_4\_Regolamento\_Condominiale**).  
Si precisa che i **millesimi di proprietà** riferiti all'immobile in stima sono **22,63**

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

**Iscrizione di ipoteca volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a carico **O**, a favore di **BIPOP CARIRE - S.P.A c.f. 03336830967** con atto a firma del Dott. Alessandro De Cicco, notaio in Pioltello (MI), del 24/02/2006 rep. n. 14769/6610, iscritto alla C. RR. II. di Milano 2 in data **06/03/2006** ai nn. **32782/7585**  
Importo capitale: € 123.000.000  
Totale: € 209.100.000  
Riferito limitatamente a: corpo unico **Fg 18, part 935, sub 11**  
**NOTA:** Si segnala la presenza del soggetto 'debitore non datore di ipoteca':

**4.2.2 Pignoramenti:**

**Pignoramento:** derivante da decreto del Tribunale di Milano contro ;  
a favore di **CAPITAL MORTGAGE S.r.l. c.f. 09218891001**,  
sede in Verona, con atto n. rep. 9726 del 23/03/2017 emesso dal Tribunale di Milano, trascritto alla C. RR. II. di Milano 2 in data **10/04/2017** ai nn. **41287/26856**  
Riferito limitatamente a: corpo unico **Fg 18, part 935, sub 11**

**4.2.3 Altre trascrizioni:** nessuna

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

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia: NON CONFORME**

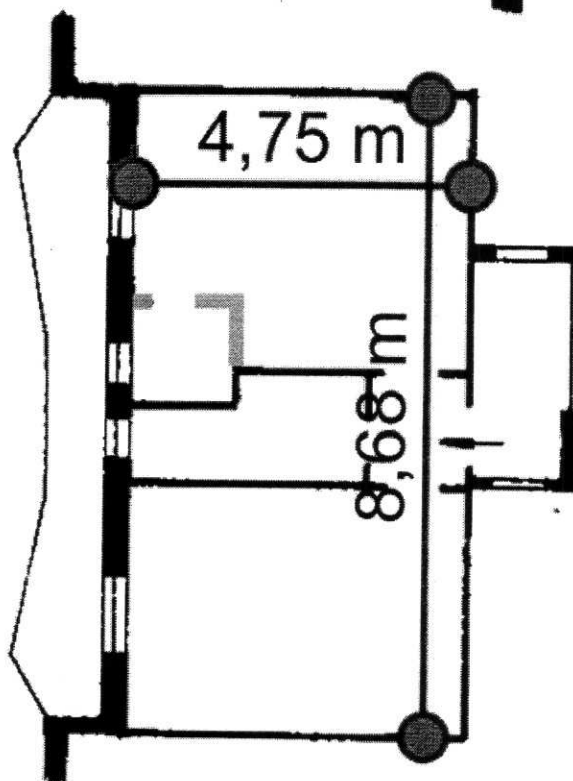
Si precisa che l'unità oggetto di stima risulta conforme sotto il profilo urbanistico in quanto l'intera volumetria afferisce a immobile ante '67, come da pratiche raccolte attraverso accesso agli atti (**Cfr 27\_allegato\_9\_PRATICHE\_EDILIZIE**). Tuttavia le successive modifiche interne risultano essere state eseguite senza titolo abilitativo corretto e sono quindi da considerarsi non conformi sotto il profilo edilizio. (**cfr 15\_allegato\_B1\_plan\_cat; 17\_allegato\_C\_fotografie**)  
Si rimanda in ogni caso alle più dettagliate precisazioni descritte al successivo **paragrafo 7**

**4.3.1 Conformità catastale: NON CONFORME**

Sono state riscontrate difformità tra stato di fatto e planimetria catastale.  
E' stato eliminato il tavolato a separazione tra cucinotto e soggiorno, a creare un locale unico con angolo cottura.  
Per maggiore chiarezza si allegano i dati di rilievo verificati in sede di sopralluogo.

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo  
Custode: Dott.ssa Rita Sansò  
Perito: Arch. Anna Farè

PIANO QUARTO



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

Relativamente all'appartamento in analisi:  
(cfr. 23\_allegato\_5\_comunicazioni\_amministrazione;  
21\_allegato\_3\_verbale\_assemblea\_str),

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2015/2016 pari a € 1.544,71  
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2016/2017 pari a € 1.435,12  
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2017/2018 pari a € 1.583,34 (preventivo)

Le rate scadute e non pagate alla data del 11/04/2017 relativamente all'appartamento in oggetto risultano pari a € 3.314,27, come precisato nel documento comprensive anche di spese straordinarie già approvate

Si precisa che il condominio dispone di un regolamento e che i millesimi di proprietà e gestione generale attribuiti all'appartamento sono 22,63 corrispondenti attualmente anche alla quota per il riscaldamento. Ad oggi la stessa è in fase di ricalcolo in quanto l'assemblea condominiale ha già deliberato in materia di "Sostituzione caldaie, riqualificazione locale "Centrale Termica ed installazione sistema di termoregolazione e contabilizzazione calore (valvole termostatiche)"

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo  
Custode: Dott.ssa Rita Sansò  
Perito: Arch. Anna Farè

Atti ablativi: nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

\_\_\_\_\_ è proprietario dal 24/02/2006 per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di atto di compravendita n. 14768/6609 di repertorio a stipula Dott. De Cicco Alessandro, notaio in Pioltello (MI), trascritto alla C. RR. II. di Milano 2 in data **06/03/2006** ai nn. **32781/16350**  
Riferito limitatamente a corpo unico **Fg 18, part 935, sub 11**

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

**Vecchiatti Mauro**, è proprietario dal 16/11/2004 al 06/03/2006 per la quota di 1/1 della piena proprietà, con decreto di trasferimento immobiliare del Tribunale di Milano avente n. 2502 di repertorio, trascritto alla C. RR. II di Milano 2 in data **13/12/2004** ai nn. **179887/94313**.  
Riferito limitatamente a corpo unico **Fg 18, part 935, sub 11**

**Schiavo Giovanna**, è proprietaria dal 13/11/1997 al 16/11/2004 per la quota di 1/1 della piena proprietà, con atto di compravendita a firma del Dott. Maurizio Olivares, notaio in Milano (MI) avente n. 20262 di repertorio, trascritto alla C. RR. II di Milano 2 in data **14/11/1997** ai nn. **84851/61942**.  
Riferito limitatamente a corpo unico **Fg 18, part 935, sub 11**

**Cassani Angelo**, è proprietario dal 07/03/1988 al 13/11/1997 per la quota di 1/1 della piena proprietà, per successione da Bianchi Fausta, trascritta alla C. RR. II di Milano 2 in data **27/01/1990** ai nn. **10396/8439**  
Riferito limitatamente a corpo unico **Fg 18, part 935, sub 11**  
**NOTA:** in data 14/05/1998 ai n 37614/27591 alla C. RR. II di Milano 2 è stata trascritta accettazione tacita di eredità

**Bianchi Fausta**, è proprietario dal 15/12/1977 al 07/03/1988 per la quota di 1/1 della piena proprietà, con atto di compravendita a firma del Dott.ssa Luciana Nocera, notaio in Rho (MI) avente n. 12179/5303 di repertorio, trascritta alla C. RR. II di Milano 2 in data **28/12/1977** ai nn. **55418/46126**  
Riferito limitatamente a corpo unico **Fg 18, part 935, sub 11**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti presso gli uffici tecnici preposti, relativo all'unità di stima è documentato dagli allegati al presente elaborato. **(Cfr.27\_allegato\_9\_PRATICHE\_EDILIZIE)**  
L'edificio cui afferisce l'immobile oggetto di stima risulta essere anteriore al 1967.  
La planimetria attuale dell'appartamento (sub 11) è difforme rispetto allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

### 7.1 Nulla Osta per esecuzione opere edili del 18/03/1958

rilasciato dal Comune di Rho  
costruzione di nuovo fabbricato  
Richiedenti: Costa Massimo e Airaghi Angela

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo  
Custode: Dott.ssa Rita Sansò  
Perito: Arch. Anna Farè

**7.2 Nulla Osta di Abitabilità del 04/03/1960**

rilasciato dal Comune di Rho  
 fabbricato di nuova costruzione  
 Richiedenti: Costa Massimo e Airaghi Angela

**Nota: Attestazione di Idoneità Alloggiativa n. 48713 del 25/09/2006**

Si segnala che l'attuale proprietario ha richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale e ottenuto anche l'attestazione in nota a conferma della attuali caratteristiche di abitabilità dell'immobile oggetto di stima.

**CONSIDERAZIONI:**

Dalla disamina della documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico competente si può evincere che l'immobile sia ante '67 e quindi conforme sotto il profilo urbanistico. Infatti al Nulla Osta del 1958 relativo alla costruzione dell'edificio esistente è seguito corretto rilascio di abitabilità nel 1960. Il perimetro attuale dell'appartamento è riconoscibile nella descrizione grafica del piano tipo di tale nulla osta.

Non risultano ad oggi però dall'accesso atti effettuato dalla scrivente altre pratiche relative all'immobile, ne consegue che le modifiche minori riscontrate nella distribuzione interna sono in via cautelativa da ritenersi effettuate in assenza di titolo abilitativo e quindi non conformi dal punto di vista edilizio.

Si rende quindi necessario regolarizzare l'attuale stato di fatto tramite una CILA in Sanatoria seguita da relativo aggiornamento catastale.

Pertanto si prevede la necessità degli interventi di seguito quantificati:

1. Protocollo di pratica comunale (CILA in Sanatoria) per ripristino dello stato dei luoghi allo stato asseverato, compresa oblazione..... **€ 2.000,00**
2. Aggiornamento documentazione catastale..... **€ 400,00**

### Descrizione appartamento al punto A

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Rho, con accesso da via S. Carlo Borromeo al civico 71.

L'immobile al piano quarto è composto da due locali, angolo cottura, un servizio, disimpegno e balcone. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **45** circa, oltre a balcone di **8** mq ca e cantina di superficie lorda di mq **6** circa.

L'unità in stima afferisce ad un edificio residenziale realizzato precedentemente al 1967 composto da 5 piani fuori terra, il piano terra adibito a ingresso comune/pilotis, i superiori a residenza. E' presente nel fabbricato un piano seminterrato, adibito a cantine.

Da via S. Carlo Borromeo si accede all'area comune del civico 71, da cui si può raggiungere il secondo edificio, che offre un ingresso direttamente dalla medesima area. Arrivati al quarto piano tramite la scala comune, l'immobile oggetto di stima è accessibile dalla porta frontale sul pianerottolo. Lo stesso ha affaccio unico a Nord su area comune.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

2

**descrizi**

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo  
 Custode: Dott.ssa Rita Sansò  
 Perito: Arch. Anna Farè



te: CAPITAL MORTGAGE S.r.l.

**Fig. n. 18; Mapp. n. 935, Sub. 11, Cat A/3; classe 3; consistenza vani 3,5; posto al piano 4; Superficie catastale totale mq 48, totale escluse aree scoperte mq 45; rendita catastale € 280,18.**

- VARIAZIONE del 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto Meccanografico del 30/06/1987

**Coerenze dell'appartamento, da nord in senso orario:**

cortile comune; a.u.i. (appartamento); a.u.i. (appartamento), parti comuni (vano scala) e a.u.i. (appartamento), a.u.i. (appartamento).

**Coerenze della cantina, da nord in senso orario:**

cortile comune; a.u.i. (cantina); parti comuni (corridoio comune) e a.u.i. (cantina).

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è ante '67 e l'immobile ha successivamente subito solo modesti interventi manutentivi. L'appartamento ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Rialzato</b>					
Appartamento	45	1	45	Nord	Discrete
Balcone	8	0,3	2,4	Nord	Discrete
Cantina	6	0,3	1,8	/	Discrete
<b>Totale</b>	<b>59</b>		<b>49,2</b>		
<b>Totale</b>			<b>49 Arr.</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

Fondazioni (struttura):	Materiale: non verificato/Tipologia: non conosciuta
Strutture verticali (struttura):	Materiale: travi e pilastri in CA
Travi (struttura):	Materiale: CA
Solai (struttura):	Tipologia: laterocemento Condizione: non verificata
Muratura (struttura):	Tipologia: laterizi Condizioni: Discrete Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
Scala esterna comune (componente edilizia):	Tipologia: a rampa lineare Rivestimento: intonaco e pietra naturale, pavimenti: marmette Condizioni: Discrete Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo  
Custode: Dott.ssa Rita Sansò  
Perito: Arch. Anna Farè

Procedente: CAPITAL MORTGAGE S.r.l.

contro

Esecutati:

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: a talaa Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Infissi interni (componente edilizia)</i>	Tipologia: ante a battente in legno e vetro Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Infissi esterni (componente edilizia)</i>	Tipologia: ante a battente in alluminio e doppio vetro Condizioni: discrete Protezioni esterne: avvolgibili in plastica. Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Scala interna all'abitazione (componente edilizia)</i>	Tipologia: non presente Rivestimento: -- Condizioni: -- Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V Condizioni: non verificato Certificazione: non reperita Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Telefonico (impianto):</i>	Non verificato Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio Condizioni: non verificate Certificazione: non reperita Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazione: non reperita Bagno completo (lavabo, wc, bidet, vasca) Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: centralizzato Condizioni: non verificato Certificazione: non reperita Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
Certificazione energetica	NON Presente (Classe G) - <b> cfr 25 allegato_7_APE</b> Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo  
Custode: Dott.ssa Rita Sansò  
Perito: Arch. Anna Farè

Procedente: CAPITAL MORTGAGE S.r.l.

Ascensore(impianto)	Non presente Condizione: --- Certificazioni: --- Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO
Condizionamento(componente edilizia):	Non presente Condizione: --- Certificazioni: --- Si riferisce limitatamente a: LOTTO UNICO

## CANTINA

E' posta al piano primo sottostrada  
Sviluppa una superficie complessiva lorda di ca 6 mq

### Caratteristiche descrittive:

Pavimenti : Battuto di cemento  
(componente edilizia):

Portone di ingresso  
(componente edilizia) Tipologia: portoncino in legno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

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

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si procede 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
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Valore al mq (SEL – superficie esterna lorda) ottenuto con **MCA**:

**1.265,00 €/mq**

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo  
Custode: Dott.ssa Rita Sansò  
Perito: Arch. Anna Farè

**8.2. Fonti di informazioni**

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- Osservatori del mercato di:  
**Banca dati delle quotazioni immobiliari** – Agenzia delle Entrate  
 Anno 2017 – Il Semestre - Comune di Rho  
 FASCIA/ZONA: centrale/Cimitero, Borsi, Stazione, Volta

**Abitazioni di tipo economico**

<b>2.250/1.700</b>	<b>€/mq</b>	per immobili in uno stato conservativo ottimo
<b>1.450/1.200</b>	<b>€/mq</b>	per immobili in uno stato conservativo normale

**Abitazioni di tipo civile**

<b>2.700/2.100</b>	<b>€/mq</b>	per immobili in uno stato conservativo ottimo
<b>2.050/1.700</b>	<b>€/mq</b>	per immobili in uno stato conservativo normale

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di costo unitario al mq (SEL) pari a circa

**1300,00 €/mq**

**8.3. Valutazioni corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda*	Valore intero medio ponderle	Valore diritto e quota
A	Appartamento	49 mq	€ 64.000	€ 64.000

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di integrazione edilizia-urbanistica (cfr <b>CONCLUSIONI</b> paragrafo 7)	<b>€ 2.400,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Abbattimento forfettario del 5% ca per assenza di garanzie per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	<b>€ 3.200,00</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:**

La divisibilità del bene non viene valutata possibile

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

**Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello  
stato di fatto in cui si trova € 58.000,00**

Con Osservanza  
Milano, 18.04.2018

Il perito  
Arch. Anna Farè



Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo  
Custode: Dott.ssa Rita Sansò  
Perito: Arch. Anna Farè