TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

76/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banco BPM S.P.A

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Simonetta Scirpo

CUSTODE:

Avv. Alberto Comaschi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/12/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Ing. MAURIZIO NOBILE
CF:NBLMRZ77P24H827X
con studio in MILANO (MI) Via Lattanzio, 9
telefono: 0283424990
fax: 0283424990
email: ing.maurizio.nobile@tiscali.it

Firmato Da: MAURIZIO NOBILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 976ac9

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a RHO Via Torino 26, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è all'interno di un complesso edilizio (ora retto in parte a Condominio), sito in Via Torino – Rho - composto da quattro fabbricati di civile abitazione – A, B, C e D – e degli adiacenti boxes per auto accessori e corpetto portineria; costruiti anteriormente al 1 settembre 1967. Il compendio immobiliare oggetto di perizia riguarda nello specifico il fabbricato D.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato; rivestimento in facciata con intonaco.

Le condizioni generali dello stabile sono buone.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rho, alla Via Torino n.26 ed è situato nella zona Nord - Ovest della città.

Tipologia prevalente in zona, abitazioni civili; destinazione residenziale.

Ad una distanza di 6,1 km dal fabbricato si trova la Tangenziale Ovest di Milano A50; ad una distanza invece di 500 m si trova la Stazione Ferroviaria di Rho e le linee degli autobus 431 e 433.

Nel raggio di 2 km vi è "Il Gigante Supermercati", altri supermercati al dettaglio, ristoranti, farmacie, scuole, palestre ed aree verdi. L'ospedale più vicino è l'Ospedale di Rho, distante circa 1,5 km.

Il traffico nella zona è scorrevole.

L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 35 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1 , scala A.Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 193 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Torino n.26, scala A, Edificio D, piano: T-S1 , intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Coerenze dell'appartamento: cortile, proprietà di terzi, vano scale, proprietà di terzi Il tutto salvo errori e come meglio in fatto. Coerenze della cantina: proprietà di terzi, vano scale, proprietà di terzi, corridoio.

Immobile costruito nel 1961.

A1 **cantina**, sviluppa una superficie commerciale di **0,75** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**56,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,75 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 93.975,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	**€. 85.000,00**

Firmato Da: MAURIZIO NOBILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 976ac9

trova:

Data della valutazione: **03/12/2018**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.
Alla data del sopralluogo avvenuta il 05/09/2018, si è constatato che l'immobile risulta occupato dai debitori con due figli minorenni (7 e 16 anni).

Da un'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate, NON RISULTANO contratti di locazione in essere.

Per tali motivi l'immobile è da considerarsi LIBERO in quanto non ci sono titoli opponibili alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione contro del 11/12/2007 – registro Particolare 48878 registro Generale 185426 – Gasparro Francesca Repertorio 15609/10443 del 22/11/2007 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia Mutuo: Capitale € 148.000,00 Tasso interesse annuo 5.88% Tasso interesse semestrale – Interessi - Spese – Totale € 296.000,00 a favore di Credito Bergamasco S.P.A.;
- trascrizione contro del 20/02/2018 – Registro Particolare 13649 Registro Generale 20979 – Ufficiale Giudiziario di Milano repertorio 47815 del 22/12/2017 – Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a favore di Banco BPM S.P.A.

Per completezza sono state effettuate ulteriori ispezioni ipotecarie (dal 21 febbraio 2018 al 29 novembre 2018) ed è stato verificato che NON vi sono ulteriori formalità/vincoli in relazione agli immobili oggetto della presente perizia.

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: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: ***Nessuno.***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Firmato Da: MAURIZIO NOBILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 976ac9

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 2.100,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 4.200,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è amministrato dallo Studio SEA (Dott.ssa Eleonora Piazza) sito in Corso Europa n. 161 – Rho (MI).

Le spese condominiali comunicate allo scrivente in data 06/09/2018 sono le seguenti:

- *Spese di gestione annua 2.100,00 euro*
- *Non si rilevano dal prospetto spese dell'amministratore di condominio spese straordinarie*
- *Spese insolute in arretrato e non pagate alla dada del 06/09/2018 risultano pari a 12.330,58 euro*

Per tali motivi nell'ottica di vendere il bene in asta giudiziaria verranno decurtati dal valore finale di perizia 2 anni di spese condominiali (anno in corso ed anno precedente) quantificabili in 4.200,00 euro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I debitori

- [redacted] il diritto di proprietà per la quota 1/2
- [redacted] per il diritto di proprietà per la quota 1/2

sono divenuti proprietari dell'appartamento oggetto di pignoramento con il seguente atto:

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA notaio D'ORO LAMBERTENGHI VINCENZO Repertorio 109484/18475 del 27/07/2004: TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2004 Registro Particolare 62756 Registro Generale 121364;

alla dante causa:

[redacted] con Sede [redacted] - Codice fiscale [redacted]

il bene tra maggior consistenza pervenne come segue:

- atto di fusione per incorporazione della [redacted] nella Società [redacted] a rogito notaio Artidoro Solaro di Nerviano del 9 novembre 1994 rep. n. 107619/7455 trascritto il 5 dicembre 1994 ai n.ri 99246/61548 rettificato con atto stesso notaio in data 19 luglio 2001 rep. n. 125069/13998 registrato il 26 luglio 2001 al n. 1987 trascritto il 27 settembre 2001 ai n.ri 102068/65107;
- alla [redacted] i beni sono pervenuti a seguito a verbale di assemblea straordinaria a rogito notaio Artidoro Solaro di Nerviano in data 12 dicembre 1980 rep. n. 23220/2104 trascritto l'8 gennaio 1981 ai n.ri 1043/868 mediante la quale la [redacted] è stata trasformata in società a responsabilità limitata;
- il terreno sul quale insiste l'immobile in oggetto è pervenuto alla [redacted] con atti tutti a rogito notaio Gianfranco Franchini in data 21 giugno 1958 Rep. n. 6247/723 registrato l'11 luglio 1958 al n. 1927 trascritto il 24 giugno 1958 ai n.ri 28217/23126; in data 21 settembre 1969 rep. n. 12497/1661 registrato l'8 ottobre al n. 11166 trascritto il 29 settembre 1960 ai n.ri 42333/34230 e in data 5 settembre 1961 rep. n. 15052/2005 registrato il 22 settembre 1961 al n. 9656 trascritto il 4 ottobre 1961 al n. 45280.

Firmato Da: MAURIZIO NOBILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 976ac9

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica edilizia si è fatto accesso agli atti al Comune di Rho e a seguito di tale richiesta si attesta che l'immobile è stato realizzato secondo:

- **Licenza Edilizia presentata in data 24/07/1961 n. 10433 e rilasciata dal Comune in data 09/10/1961:** il Sindaco vista la domanda di costruzione della S[redacted] Iniziative Immobiliari Industriali – Rho per la costruzione di fabbricati d'abitazione – boxes e autorimessa da costruirsi in Via Torino – Via Alessandria nel Comune di Rho, autorizza ad eseguire i lavori, a condizione che l'altezza dei fabbricati B – D non dovrà superare i mt. 24.00.

- **Ordinanza di sospensione dei lavori e demolizione opere abusive in data 06/02/1962:** Il Sindaco ordina alla [redacted] di provvedere alla sospensione e demolizione delle opere costruite abusivamente - in Via Torino – Alessandria - oltre i limiti consentiti dalla licenza edilizia rilasciata i data 9/10/1961.

- **Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 28/03/1986 e rilasciata dal Comune in data 14/10/1992:** L'assessore all'Edilizia Privata vista la domanda di concessione in sanatoria, presentata da Soc. Borgouno s.r.l. in data 26/03/1986 e registrata il 28/03/1986 al protocollo n. 558 al numero progressivo 0501370811-A2, delle opere riguardanti la realizzazione di n. 3 piani (7° - 8° e sottotetto) dimensioni m. 12,00 x 37,00 di n. 4 appartamenti ciascuno, oltre a quelli assentiti in concessione – fabbricato "D", rilascia la concessione in sanatoria.

- **Certificato di Abitabilità presentato in data 10/01/1992 prot.n.558 e rilasciato in data 27/01/1993:** Il Sindaco vista la:

1. domanda di condono edilizio presentata in data 28/03/1986 da [redacted];
2. vista la concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 14/10/1992 relativa alla domanda di condono di cui sopra;
3. vista la dichiarazione di conformità delle opere sanate con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, di prevenzione degli incendi e degli infortuni secondo il disposto di cui all'art. 35, 14° comma della legge 47/85, presentata in data 10/01/1992 prot.n.558;

autorizza l'agibilità dell'immobile sito in Rho, in Via Torino 26 ad uso Abitazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al sopralluogo avvenuto in data 05/09/2018 con il custode Avv. Alberto Comaschi, l'appartamento si presenta NON CONFORME rispetto all' ultima situazione licenziata (Non vi è Conformità Edilizia).

È stato riscontrato un abbattimento della parete tra la cucina e la camera, creando un unico ambiente locale giorno (si veda foto allegato C) e, il prolungamento della parete cucina.

Per tali motivi per sanare tale situazione occorre presentare Pratica Edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria).

Costi quantificati:

1000 euro: sanzione Comunale

1000 euro: circa importo da pagare come prestazione professionale di un Tecnico abilitato

Firmato Da: MAURIZIO NOBILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 976ac9

La planimetria catastale NON risulta conforme in quanto al momento del sopralluogo è stato riscontrato un abbattimento della parete tra la cucina e la camera, creando un unico ambiente locale giorno (si veda foto allegato C) e il prolungamento della parete cucina.

Costi quantificati:

500 euro: mediante procedura DOC.FA costo prestazione Tecnico Abilitato

Nota = si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione.Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: È stato riscontrato un abbattimento della parete tra la cucina e la camera, creando un unico ambiente locale giorno (si veda foto allegato C) e il prolungamento della parete cucina.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**
Costi di regolarizzazione:

- sanzione Comunale: €.1.000,00
- prestazione professionale di un Tecnico abilitato: €.1.000,00

Al sopralluogo avvenuto in data 05/09/2018 con il custode Avv. Alberto Comaschi, l'appartamento si presenta NON CONFORME rispetto all' ultima situazione licenziata (Non vi è Conformità Edilizia). È stato riscontrato un abbattimento della parete tra la cucina e la camera, creando un unico ambiente locale giorno (si veda foto allegato C) e il prolungamento della parete cucina. Per tali motivi per sanare tale situazione occorre presentare Pratica Edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria). Costi quantificati: 1000 euro: sanzione Comunale 1000 euro: circa importo da pagare come prestazione professionale di un Tecnico abilitato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: È stato riscontrato un abbattimento della parete tra la cucina e la camera, creando un unico ambiente locale giorno (si veda allegato C) e il prolungamento della parete cucina.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DOC.FA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**
Costi di regolarizzazione:

- procedura DOC.FA : €.500,00

La planimetria catastale NON risulta conforme in quanto al momento del sopralluogo è stato riscontrato un abbattimento della parete tra la cucina e la camera, creando un unico ambiente locale giorno (si veda foto allegato C) e il prolungamento della parete cucina. Costi quantificati: 500 euro: mediante procedura DOC.FA costo prestazione Tecnico Abilitato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

Firmato Da: MAURIZIO NOBILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 976ac9

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RHO VIA TORINO 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RHO Via Torino 26, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è all'interno di un complesso edilizio (ora retto in parte a Condominio), sito in Via Torino – Rho - composto da quattro fabbricati di civile abitazione – A, B, C e D – e degli adiacenti boxes per auto accessori e corpetto portineria; costruiti anteriormente al 1 settembre 1967. Il compendio immobiliare oggetto di perizia riguarda nello specifico il fabbricato D.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato; rivestimento in facciata con intonaco.

Le condizioni generali dello stabile sono buone.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rho, alla Via Torino n.26 ed è situato nella zona Nord - Ovest della città.

Tipologia prevalente in zona, abitazioni civili; destinazione residenziale.

Ad una distanza di 6,1 km dal fabbricato si trova la Tangenziale Ovest di Milano A50; ad una distanza invece di 500 m si trova la Stazione Ferroviaria di Rho e le linee degli autobus 431 e 433.

Nel raggio di 2 km vi è "Il Gigante Supermercati", altri supermercati al dettaglio, ristoranti, farmacie, scuole, palestre ed aree verdi. L'ospedale più vicino è l'Ospedale di Rho, distante circa 1,5 km.

Il traffico nella zona è scorrevole.

L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 35 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1 , scala A.Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 193 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Torino n.26, scala A, Edificio D, piano: T-S1 , intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Coerenze dell'appartamento: cortile, proprietà di terzi, vano scale, proprietà di terzi Il tutto salvo errori e come meglio in fatto. Coerenze della cantina: proprietà di terzi, vano scale, proprietà di terzi, corridoio.

Immobile costruito nel 1961.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

ospedale	nella media	★★★★★★★★★★
farmacie	nella media	★★★★★★★★★★
spazi verde	nella media	★★★★★★★★★★

Firmato Da: MAURIZIO NOBILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 976ac9

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 6,1 km	nella media
ferrovia distante 500 m	al di sopra della media
autobus distante 500 m	al di sopra della media
aeroporto distante 35 km	al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di valutazione immobiliare è sito in Comune di Rho, alla Via Torino 26, e precisamente:

appartamento, ad uso abitazione sito al piano rialzato del fabbricato D composto da ingresso, due camere, cucina, bagno, ed annessa cantina al piano seminterrato.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rho con i seguenti dati catastali:

- Foglio 30, particella 193, subalterno 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 53 mq, Rendita Catastale euro 397,67, Via Torino n.26 - piano T-S1 scala A – edificio D.

Intestati a:

- [redacted] – per il diritto di proprietà per la quota 1/2
- [redacted] per il diritto di proprietà per la quota 1/2

Caratteristiche interne appartamento:

Pavimento: pavimento in ceramica in tutto l'appartamento e parquet in camera da letto (condizioni buone)

Porta di ingresso: porta in legno a battente (condizioni buone)

Porte interne: porte in legno a battente (condizioni buone)

Finestre: serramenti in alluminio bianco con doppio vetro (condizioni buone)

Pareti: pareti con rivestimento in piastrelle in bagno e in cucina, ed intonacate e tinteggiate nel resto dell'appartamento (condizioni buone)

Riscaldamento e ACS: Il riscaldamento è centralizzato.

L'Acqua Calda Sanitaria (ACS) è istantaneo a gas.

Impianto citofonico: presente

Impianto elettrico: sotto traccia.

Impianto idrico: sotto traccia

Servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca.

Firmato Da: MAURIZIO NOBILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 976ac9

Impianto di condizionamento: non presente.

Da un interrogazione presso il Catasto Energetico (www.cened.it) ed inserendo i dati catastali dell'immobile oggetto di perizia si evince l'esistenza di un'Attestato di Prestazione Energetica:

APE n. 1518200042009 registrata il 23/10/2009 con scadenza il 23/10/2019. Non e' stato possibile visualizzare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo 1518200042009, in quanto prodotto con modalita' di cui alla DGR VIII/5773.

Per tali motivi non è nota la Classe Energetica dell'appartamento oggetto di sitma.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	53,00	x	100 %	=	53,00
balcone	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	**63,00**				**56,00**

ACCESSORI:

cantina, sviluppa una superficie commerciale di **0,75** Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile in questione e` stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il piu` probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Come fonte di informazione si e` preso:
- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nelle zona di riferimento.

Da tale ricerca si evince che i prezzi piu` probabili degli immobili ad uso residenziale nella zona considerata sono compresi tra i 1300 euro/mq e i 1800 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 1700 euro/mq e i 2000 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Date le caratteristiche interne dell'unità immobiliare e le condizioni del contesto circostante e delle parti comuni, si è ritenuto congruo utilizzare un valore medio dei due listini, per un valore finale di 1.700 euro/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari di Rho nella zona limitrofa all'appartamento, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare.

Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Firmato Da: MAURIZIO NOBILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 976ac9

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	56,00	x	1.700,00	=	**95.200,00**
Valore superficie accessori:	0,75	x	1.700,00	=	**1.275,00**
					96.475,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.475,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.475,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile in questione e` stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il piu` probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Come fonte di informazione si e` preso:
- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nelle zona di riferimento.

Da tale ricerca si evince che i prezzi piu` probabili degli immobili ad uso residenziale nella zona considerata sono compresi tra i 1300 euro/mq e i 1800 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 1700 euro/mq e i 2000 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Date le caratteristiche interne dell'unità immobiliare e le condizioni del contesto circostante e delle parti comuni, si è ritenuto congruo utilizzare un valore medio dei due listini, per un valore finale di 1.700 euro/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari di Rho nella zona limitrofa all'appartamento, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare.

Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

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 in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

Firmato Da: MAURIZIO NOBILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 976ac9

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,00	0,75	96.475,00	96.475,00
				96.475,00 €	**96.475,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.975,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.698,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.200,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 76,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.000,00**

data 03/12/2018

il tecnico incaricato
Ing. MAURIZIO NOBILE

Firmato Da: MAURIZIO NOBILE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 976ac9