

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXX.**

contro: **XXXXX**

N° Gen. Rep. **1285/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 5-07-2017 ore 11:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. IDAMARIA CHIEFFO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Monica Correggi
Codice fiscale: CRRMNC64D69F205K
Partita IVA: 11272180156
Studio in: Via Delle Forze Armate 391 - 20152 Milano
Telefono: 024568089
Fax: 024568089
Email: m.correggi@tiscali.it
Pec: correggi.7684@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Magenta n. 38 – Rho (Milano) - 20017

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 32, particella 49, subalterno 712

2. Stato di possesso

Bene: Via Magenta n. 38 – Rho (Milano) - 20017

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Magenta n. 38 – Rho (Milano) - 20017

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Magenta n. 38 – Rho (Milano) - 20017

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: XXXXX

5. Comproprietari

Beni: Via Magenta n. 38 – Rho (Milano) - 20017

Lotti: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Magenta n. 38 – Rho (Milano) - 20017

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Magenta n. 38 – Rho (Milano) - 20017

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Magenta n. 38 – Rho (Milano) - 20017

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 39.000,00

Prezzo da occupato: € 32.000,00



Beni in Rho (Milano)
Località/Frazione ----
Via Magenta n. 38

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Rho (MI), Via Magenta n. 38.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di XXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX - Residenza: Via Magenta n. 38 Rho dal 7/03/2006 - Stato Civile: celibe.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- XXXXX nato in XXXX il XXXX C.F.: XXXXX – proprietà per 1/1;

Foglio 32, particella 49, subalterno 712, scheda catastale prot. n. MI0097146 del 4.02.2005, indirizzo Via Magenta n. 38 piano 2, comune Rho, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie 39 mq, rendita € 120,08.

Derivante da:

- Variazione del 9.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel classamento del 4.02.2006 prot. n. MI0067581.
- Variazione per unità afferenti edificate in sopraelevazione del 4.02.2005 prot. n. MI0097146 (n. 703.1/2005).

Confini:

Nord: unità di terzi

Est: ballatoio comune

Sud: vano scala comune

Ovest: ragione di terzi al mapp. 455

Salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato dei luoghi, visionato in sede di sopralluogo in data 19 Marzo 2018, corrisponde con quanto rappresentato sulla scheda catastale fatto salvo per:

- la suddivisione del locale soggiorno in due ambienti mediante la posa di una parete divisoria in cartongesso;
- la presenza di altezze differenti nei locali: 2,91 m. soggiorno e 2,79 m. bagno anziché 3,20 m.;
- la rappresentazione sulla scheda del locale soggiorno in maggiore consistenza: larghezza del locale di 5,60 metri anziché 4,40.

Regolarizzabili mediante: asportazione del tavolato che suddivide il soggiorno. L'unità immobiliare necessita di adeguamento del servizio igienico alle prescrizioni edilizie ed igienico sanitarie vigenti. A seguito della presentazione della pratica edilizia di accertamento di conformità



per sanatoria del bagno ed adeguamento dello stesso alle vigenti normative dovrà essere presentata pratica di aggiornamento catastale (Docfa). Per i costi della sanatoria edilizia si rimanda al paragrafo sulla conformità edilizia.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione tavolato presente nell'unico locale ad uso abitazione, adeguamento servizio igienico, correzione altezze e dimensioni locali.

Onorario professionale per presentazione pratica Docfa: € 760,00

Diritti catastali: € 50,00

Oneri Totali: € 810,00

Note: conteggio onorario professionale per presentazione pratica di aggiornamento catastale: € 600,00 + 4% Contributo Cassa Previdenziale + 22% IVA = € 761,28 = € 760,00 in Cifra Tonda.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Via Magenta è ubicata in zona centrale del Comune di Rho, compresa tra il tracciato della ferrovia, Via Ghisolfia ed il Canale Olona; la zona è completamente urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie, caratterizzata da insediamenti residenziali e commerciali. Il contesto vede la presenza di edifici storici con tipologia a corte con presenza di negozi ai piani terreni su strada oltre a edifici di recente edificazione. Nel raggio di 200 metri sono presenti servizi quali agenzie bancarie, supermercati e negozi al dettaglio.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Attrazioni paesaggistiche: ---

Attrazioni storiche: Non specificato.

Principali collegamenti pubblici: Stazione a 50 metri dall'immobile (S5, S6 e S11 del passante ferroviario); Linea autobus 528.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, supermercati, agenzie bancarie.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Note: in sede di sopralluogo, in data 19 Marzo 2018, l'unità immobiliare risultava in uso al signor XXXXX, proprietario e debitore esecutato.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano registrati contratti di locazione aventi, come dante causa, il debitore esecutato.

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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



4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria attiva;** A favore di XXXXX e contro XXXX nato in XXXXX l'XXXXX C.F.: XXXXX; Derivante da: contratto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 190.000,00; Importo capitale: € 95.000,00 ; A rogito di Dott. Enrico Chiodi Daelli Notaio in Milano in data 24/11/2005 rep. n. 162062/29486; Iscritta a Milano 2^a in data **01/12/2005 ai nn. 179747/48681.**

Note: XXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX ha eletto domicilio ipotecario presso la sede in XXXXX.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di XXXXX con sede a XXXXX C.F.: XXXXX e contro XXXXX nato in XXXXX l'XXXXX C.F.: XXXXX; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Milano in data 22/05/2017 rep. n. 20612; trascritto a Milano 2^a in data **28/07/2017 ai nn. 96314/61867.**

Nota: pignoramento eseguito da XXXXX, in qualità di procuratore di XXXXX in forza di procura del 27.05.2009 Notaio Laura Curzel di Verona rep. n. 33277/7959, per l'importo di € 88.921,85; trascritto a favore di XXXXX.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite per trascrizioni ed iscrizioni sui nominativi dei proprietari nel ventennio anteriore la data di notifica del pignoramento, non risultano ulteriori ipoteche e/o pignoramenti oltre quelli sopra descritti ed indicati nella relazione notarile depositata agli atti.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 125,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 155,00 € di cui:

- € 124,00 saldo fine esercizio precedente e 1° rata preventivo 2018;
- € 31,00 2° rata preventivo 2018.

Millesimi di proprietà: 31,340.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'unità immobiliare non risulta accessibile da soggetti diversamente abili, in quanto è posta al piano secondo in immobile privo di ascensore. E' accessibile da scala comune e ballatoio.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: In data 14 giugno 2018, l'attuale amministratore del condominio, riferiva che *"lo studio è dimissionario in attesa di nomina nuovo amministratore, in quanto il condominio risulta ingestibile data la situazione economica"*. La gestione comune riguarda solo la corte interna.

Attestazione Prestazione Energetica: Non risulta registrata al Catasto Energetico.

Indice di prestazione energetica: -----

Note Indice di prestazione energetica: -----

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: XXXXX dal **24/11/2005 ad oggi (attuale proprietario)**. In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Enrico Chiodi Daelli Notaio in Milano in data 24/11/2005 rep.n. 162061/29485 – registrato a Milano 6 il 30/11/2005 al n. 17514 Serie 1 T - trascritto a Milano 2^A in data 01/12/2005 ai nn. 179746/91114.

Note: con quest'atto XXXX e XXXX vendono a XXXXX la piena proprietà del monolocale con servizio posto al piano secondo in Via Magenta 38 a Rho, distinto nel Catasto Fabbricati al fg. 32 mapp. 49 sub. 712.

Titolare/Proprietario: XXXXX e XXXXX dal **23/02/1976 al 24/11/2005 (ante ventennio)**. In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Alessandro Maffei Notaio in Milano in data 23/02/1976 rep. n. 154163 – registrato a Milano l'11/03/1976 al n. 10120 S. A2 - trascritto a Milano 2^A in data 18/03/1976 ai nn. 10937/8937.

Note: con quest'atto XXXX e XXXX vendono a XXXX e XXXXX nello stabile in Comune di Rho Via Magenta n. 38 due appartamenti al piano terreno e due appartamenti al piano primo con annessi due vani nel sottotetto ed un vano cantina al piano interrato oltre a piccola porzione di area nuda il tutto distinto in catasto al mapp. 49/a e 49/c (area cortilizia).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato edificato in epoca anteriore l'1.09.1967. Dalle ricerche compiute presso l'archivio del Comune di Rho non è stato possibile recuperare il fascicolo degli atti di fabbrica dell'edificio. Si è verificato che l'unità immobiliare è stata oggetto di opere edilizie in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

Numero pratica: Atti n. 227/1980

Intestazione: XXXX

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione interna parziale di casa d'abitazione esistente

Oggetto: intervento di ristrutturazione

Rilascio in data 21/04/1981 al n. di prot. ///. Variante in corso d'opera n. 1 dell'11/07/1983 relativa ad altre unità immobiliari del fabbricato.

Abitabilità/agibilità: non presente.

Nota: il titolo di provenienza riporta erroneamente che l'unità immobiliare pignorata è stata oggetto di opere edilizie in forza di Denuncia di Inizio Attività presentata in data 23/09/2003. Visionato il fascicolo relativo alla suddetta DIA, la sottoscritta ha potuto verificare che la pratica edilizia è stata presentata per altre unità immobiliari di proprietà del signor XXXX ubicate ai piani terreno e primo (subb. 705 e 709).

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- presenza di un tavolato in cartongesso che suddivide il locale soggiorno/cucina/notte in due locali di cui uno, senza illuminazione naturale, non rappresentato sul disegno di progetto della C.E. n. 227/1980 del 21.04.1981;
- posizione differente del servizio igienico, realizzato senza l'antibagno, rispetto a quanto rappresentato sul disegno di progetto della C.E. n. 227/1980 del 21.04.1981;
- presenza di un gradino di accesso al servizio igienico avente altezza pari a 2,80 metri circa;
- rappresentazione sul disegno di progetto allegato alla C.E. n. 227/1980 del 21.04.1981 del locale soggiorno in maggiore consistenza: larghezza del locale di 4,70 anziché 4,40.



Regolarizzabili mediante: per la regolarizzazione dell'unità immobiliare necessita presentare pratica edilizia in sanatoria (Accertamento di conformità) per opere in difformità parziale al titolo edilizio ed opere di adeguamento da eseguire per rendere il servizio igienico conforme alle normative igienico sanitarie vigenti (dimensione minima 4 mq e realizzazione antibagno).

Il contributo dovuto per la sanatoria sarà calcolato dai funzionari dell'Ufficio Tecnico sulla base di un Computo Metrico Estimativo che quantifichi le opere eseguite in variante alla concessione originaria (realizzazione del servizio igienico in posizione differente, corretta dimensione dei locali). La sottoscritta considera per la valutazione la sanzione attualmente richiesta per la regolarizzazione delle opere interne - pari a € 1.000,00 - con l'avvertenza che potrebbe essere necessario un conguaglio in base ai calcoli dell'Ufficio Tecnico.

Descrizione delle opere da sanare: realizzazione servizio igienico in posizione differente, corretta rappresentazione delle dimensioni del locale, con opere di adeguamento per ampliamento e formazione antibagno, demolizione parete divisoria in cartongesso. Opere per ampliamento servizio igienico (dimensioni minima 1,80 x 2,25): demolizione parete a nord, ricostruzione parete spostata di 25 cm circa, formazione antibagno (1,80 x 1,00), spostamento attacco lavatrice, posa di n. 2 porte .

Onorario professionista: € 1.900,00

Sanzione: € 1.000,00

Costi opere edilizie: € 3.000,00

Oneri Totali: € 5.900,00

Note: Onorario professionale per presentazione pratica in sanatoria: € 1.500,00 + 4% di contributo Inarcassa + 22% di IVA = € 1.903,20 = € 1.900,00 in C.T..

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 23 del 17.06.2013, pubblicato sul BURL n. 34 del 21.08.2013.
Zona omogenea:	Ambiti residenziali di recente formazione a bassa densità edilizia.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Monolocale al piano secondo con servizio igienico accessibile da ballatoio comune.



L'esposizione è, ad est, verso il cortile interno e, ad ovest, verso proprietà di terzi.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di XXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXX - Residenza: Via Magenta n. 38 Rho dal 7/03/2006 - Stato Civile: celibe.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **32,00**

E' posto al piano: 2° (3° f.t.).

L'edificio è stato costruito nel: inizio '900.

ha un'altezza interna di circa: 2,80/2,90.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. ///.

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile - risalente ad epoca vecchia - riversa in carente stato d'uso e conservazione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: **pietra** condizioni: **scarse**
 Solai tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **sufficienti**
 Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **PVC** condizioni: **sufficienti**
 Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
 Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **non visionato**
 Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
 Pavim. Esterna materiale: **battuto di cemento e ghiaia** condizioni: **scarse**
 Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica 33x33** in soggiorno/cucina e **20x20** in bagno condizioni: **sufficienti**. Si sono evidenziate delle piastrelle rotte nel pavimento del servizio igienico.
 Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **scarse**. Si è rilevata presenza di umidità sul soffitto del servizio igienico.
 Portone di ingresso alla corte tipologia: **cancello a doppia anta a battente** materiale: **ferro verniciato** condizioni: **sufficienti**
 Porta d'ingresso appartamento tipologia: **anta a battente** materiale: **profilati di alluminio con pannelli opachi** condizioni: **sufficienti**
 Rivestimento ubicazione: **bagno e angolo cottura** materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
 Scale posizione: **a rampe parallele in c.a. gettato in opera** rivestimento: **pietra** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **non ricevuta**
 Elettrico tipologia: **sotto traccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non ricevuta**
 Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **non ricevuta**.



Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non nota condizioni: sufficienti conformità: non ricevuta Nota: l'alloggio è dotato di contatore per la lettura del consumo di acqua.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non nota diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficiente conformità: non ricevuta .

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata calcolata sulla scheda catastale, verificata con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, considerando l'intera superficie lorda dei locali principali compresi i tavolati divisorii, i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari), il 25% della cantina.

Conteggio:

Appartamento: 32,00 mq x 1 = 32,00 mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 -2017

Zona: Periferica/Rho periferia, Passirana, Terrazzano, Mazzo, Lucernate, Fiera

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.550,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: 1981 (anno della ristrutturazione dell'appartamento)

Impianto da verificare.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo.

Stato impianto: funzionante.

Impianto a norma.

Non ricevuta la dichiarazione di conformità, in sede di sopralluogo dalla lettura del fascicolo del "Piano di manutenzione programmato" messo a disposizione dalla proprietà, risulta l'ultima verifica dell'impianto in data 3/06/2016.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione, non funzionante da quanto dichiarato dalla proprietà.

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

Nota: è presente uno split nel locale soggiorno con macchina esterna sulla facciata.



Impianto antincendio:
Non esiste impianto antincendio.
Non esiste certificato prevenzione incendi.

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

Carri ponte non presenti.

Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1^;
Uffici del registro di Milano 2 – Ufficio Tecnico di Rho;
Sportello Unico per l'Edilizia di Rho;
Amministrazione dello stabile di Magenta n. 38 – Rho (XXXX).

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2017 - Semestre 2 zona periferica /Rho periferia (Passirana, Terrazzano, Mazzo, Lucernate, Fiera): Abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in normale stato conservativo: da 1.400,00 €/mq a 1.550,00 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): nello stabile di Via Magenta sono posti in vendita due bilocali: il primo al piano terreno di 52 mq con posto auto in cortile, ristrutturato nel 2011, offerto in vendita a € 88.000,00 (€ 88.000,00/58 mq di sup. ragguagliata = € 1.517,00 €/mq); il secondo al piano primo di 48 mq, in normale stato conservativo, offerto in vendita ad € 57.000,00 (€ 57.000,00/48 mq = € 1.187,50 €/mq).

Listino "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 51, edito dalla Camera di Commercio di Milano nell'ottobre 2017: Rho - periferia; appartamenti nuovi (Classe energetica A-B) da 2.000,00 a 2.350,00 €/mq; appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, epoca di pregio da 1.300,00 a 1.600,00 €/mq; appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare da 900,00 €/mq a 1.100,00 €/mq.

In considerazione della vicinanza alla stazione ferroviaria di Rho e della consistenza dell'appartamento che possono rendere il bene appetibile per un investimento finanziario ed in considerazione tuttavia dello stato conservativo del bene e del fabbricato in cui è inserito, la sottoscritta ritiene di assegnare al bene pignorato un valore unitario pari a € 1.500,00/mq.



8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	32,00	€ 1.500,00	€ 48.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.000,00
Valore corpo			€ 48.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	32,00	€ 48.000,00	€ 48.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	€ 2.400,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (€ 125,00 x 2):	€ 250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 39.450,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 32.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 39.000,00

Data generazione:
20-06-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Monica Correggi

Allegati

- Allegato 1: n. 14 fotografie relative al sopralluogo del 19.03.2018.
- Allegato 2: stralcio cartografia di zona e stralcio aerofotogrammetrico.



- Allegato 3: documenti catastali:
 - estratto mappa Catasto Terreni;
 - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati del 31.01.2018;
 - scheda catastale prot. n. MI0097146 presentata il 4.02.2005.
- Allegato 4: titolo di provenienza:
 - Atto di compravendita in data 24.11.2005 rep. n. 162061/29485 Notaio Enrico Chiodi Daelli.
- Allegato 5: certificati anagrafici:
 - Certificato anagrafico cumulativo e certificato storico di residenza del debitore esecutato rilasciati dal Comune di Rho l'1.03.2018.
- Allegato 6: ispezioni ipotecarie ordinarie:
 - Ispezione ipotecaria sul nominativo del debitore esecutato, con restrizione sul bene pignorato, dal 27.08.1996 al 23.05.2018;
 - nota di iscrizione ipotecaria dell'1.12.2005 ai nn. 179747/48681;
 - n. 2 ispezioni ipotecarie sui nominativi dei precedenti proprietari dal 22.05.1997 all'1.12.2005.
- Allegato 7: documenti per verifica locazioni:
 - Istanza presentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Rho con mail del 24.02.2018 per verifica registrazione contratti di affitto.
 - Risposta dell'Agenzia delle Entrate con mail dell'8.03.2018.
- Allegato 8: documenti per verifica regolarità edilizia:
 - Modulo di Istanza di Visura atti protocollato con PEC il 19.03.2018.
 - Concessione Edilizia n. 227/1980 del 21.04.1981 con disegno di progetto.
 - Variante n. 1 dell'11.07.1983 con disegni di progetto.
 - DIA del 23.09.2003 con stralcio disegni di progetto, fine lavori e schede unità.
 - Estratto PGT e stralcio NTA.
- Allegato 9: documenti condominio:
 - E-mail dell'11.06. 2018 all'amministrazione del condominio per richiesta informazioni sui vincoli gravanti sul bene pignorato con e-mail di risposta dell'amministratore del 14.06.2018.
 - Bilancio di previsione esercizio ordinario 2018.
- Allegato 10:
 - Attestazione di invio della relazione al debitore ed al creditore procedente.

