

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

TRIBUNALE DI MILANO – Sezione III - Esecuzioni Immobiliari  
**PROCEDURA N° 1120/12 R.G.E.**  
**G.E. : Dott.ssa Susanna Terni**

Procedura esecutiva a carico di : ~~XX~~



Foto n. 1 : foto aerea complesso edificatorio di via Petrarca 78

PROMOSSA DA:

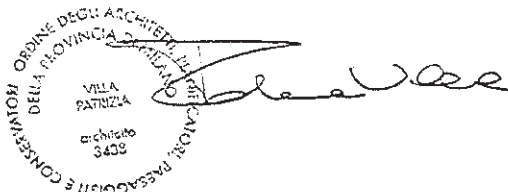
~~XX~~  
rappresentata e difesa dall' Avv. MARIA SETTIMI

CONTRO :

~~XX~~

Milano li 20.05.2013

Dott. Arch. Patrizia Villa

  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI IN PROV. DI MILANO  
VILLA PATRIZIA  
architetto  
3403

## PERIZIA DELL'ESPERTO

Premesso che :

- la sottoscritta, Dott. Arch. Patrizia Villa ,con studio in Milano Via G. Govone 48/A , regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n° 3438 , all'Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale al n°11189 (sez. civile) e al n° 669 (sez. penale) veniva nominata dal G.E. in qualità di perito estimatore nel procedimento n **1120/12 R.G.E.**
- **nell'udienza del 06.11.2012** accettava l'incarico, prestando il giuramento di rito;
- nella stessa udienza Il G.E. le affidava il quesito di cui al "verbale di giuramento dell'esperto " che si allega alla presente (**Doc. 1**)
- **in data 15.12.2012** , previo avviso inoltrato all'esecutato con raccomandata AR (**Doc. 2**) esperiva un primo sopralluogo nello stabile di Via Francesco petrarca , 78 in Comune di RHO (MI) senza però poter accedere all'unità immobiliare in assenza del proprietario o di persona delegata;
- **in data 06.01.2013** informava l'Amministrazione procedente e il G.E. circa il mancato accesso formulando contestualmente istanza di proroga dei termini di consegna dell'elaborato peritale ; successivamente, inoltrava ulteriori istanze di proroga dei termini di deposito, motivate dalle difficoltà incontrate nel reperimento delle informazioni e degli atti ritenuti necessari al fine della verifica di conformità urbanistica del bene (**Doc. 3**);
- **in data 28.01.2013** , essendo riuscita a contattare l'esecutato concordando data e ora del sopralluogo , provvedeva ad eseguire l'accesso all'immobile , come da allegato verbale (**Doc. 4**)

Stante le sopra citate premesse, acquisita copia degli atti, integrati gli stessi con ulteriori documenti, provvedeva a redigere la seguente perizia , sulla scorta dei quesiti formulati dal G.E.

### **1. OPERAZIONI PERITALI : ESAME DEGLI ATTI , ACCESSO ALL'IMMOBILE E SOPRALLUOGO**

Esaminati gli atti e i documenti della procedura, si esperiva il sopralluogo nell'appartamento dell'esecutato presenti oltre alla sottoscritta e all'esecutato , il Certificatore Energetico nella persona dell'Arch. Rosangela Arienti, per gli adempimenti ad essa in carico .

In detta circostanza venivano scattate alcune foto sia all'esterno che all'interno dell'immobile al fine del rilevamento dello stato di conservazione dell'appartamento e del complesso edificatorio di appartenenza. Infine si provvedeva alla verifica delle misure interne dei locali per definire la metratura. (si veda all. verbale **Doc. 4**)

### **2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

*con precisazione delle coerenze e dei dati catastali; riportando gli estremi dell'atto di pignoramento e specificando se tale atto riguarda la proprietà dell'intero bene o alcuna quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) oppure altro diritto reale (nuda proprietà, diritto di superficie, usufrutto) ed*





CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

indicando inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza con la segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

L'unità immobiliare è destinata ad abitazione nella quale risiede il proprietario ~~XXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXX~~

L'appartamento è sito al piano seminterrato del civico n. 78 di Via Francesco Petrarca in Comune di Rho (MI) , il tutto attualmente censito all'NCEU come segue:

Comune di Rho civico n. 78 Via Petrarca : Foglio 16 particella 441 , sub. 707 , piani S1 , categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3,5 , r.c. € 334,41 .

Si allegano : visura storica e scheda catastale , (all. ti Doc. 5, 6,)

#### Coerenze dell' appartamento

a nord: cortile comune  
a sud : cortile comune  
a est: parte comune e proprietà di terzi  
a ovest : cortile comune

L'immobile risulta intestato per intero all'esecutato.

## 2.1. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Premesso che :

- la ~~XXXXXXXXXXXX~~ è creditrice nei confronti del Sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~  
~~XXXXXXXXXXXX~~ domiciliato a RHO (MI) ~~XXXXXXXXXXXX~~ notificato in data 14.12.2011 per un importo pari a € 13.761,00 oltre interessi successivi contrattuali maturati e maturandi dal 23.11.11 al saldo effettivo e successive occorrendo;

In data 20.02.2012 veniva notificato al ~~XXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXX~~ ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dell'appartamento , di sua esclusiva proprietà , sito in Comune di Rho Via Petrarca civico n. 78 , meglio identificato al N.C.E.U. (Agenzia del Territorio) al Foglio 16 particella 441 , sub. 707 , S1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 3,5 , rendita € 334,41 , come richiesto dalla ~~XXXXXXXXXXXX~~ tramite il Legale rappresentante e domiciliatario per procura legale *ad lites* Avv. MARIA SETTIMI.

L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE è stato trascritto il 21.05.2012 presso l'Agenzia del Territorio di Milano al Registro generale n. 51050 – reg. particolare n. 34757 a favore della ~~XXXXXXXXXXXX~~

L'atto contiene i seguenti estremi relativi al bene pignorato:

Immobile intestato ~~XXXXXXXXXXXX~~ per quota 1/1 in: Comune di RHO Via Francesco Petrarca 78 - Catasto Fabbricati – Sezione Urbana







CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
n°11189 (sez. div.) n° 669 (sez. penale)  
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it



Foto n. 2 – Foto aerea Via Petrarca RHO



Foto n. 3 : veduta verso ovest Via Petrarca



Foto n. 3 : veduta verso est Via Petrarca

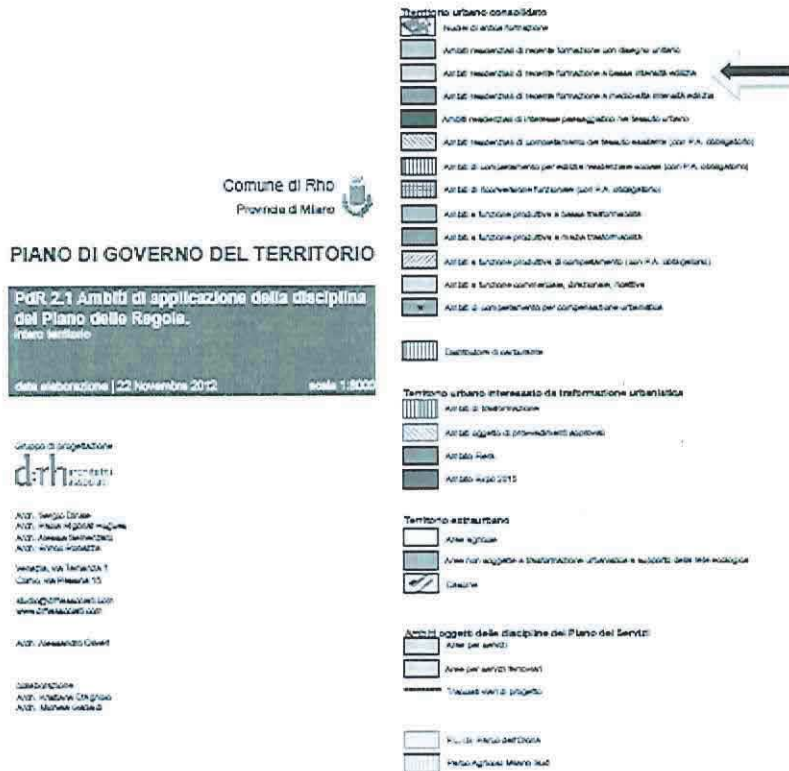


CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
 n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
 Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
 tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

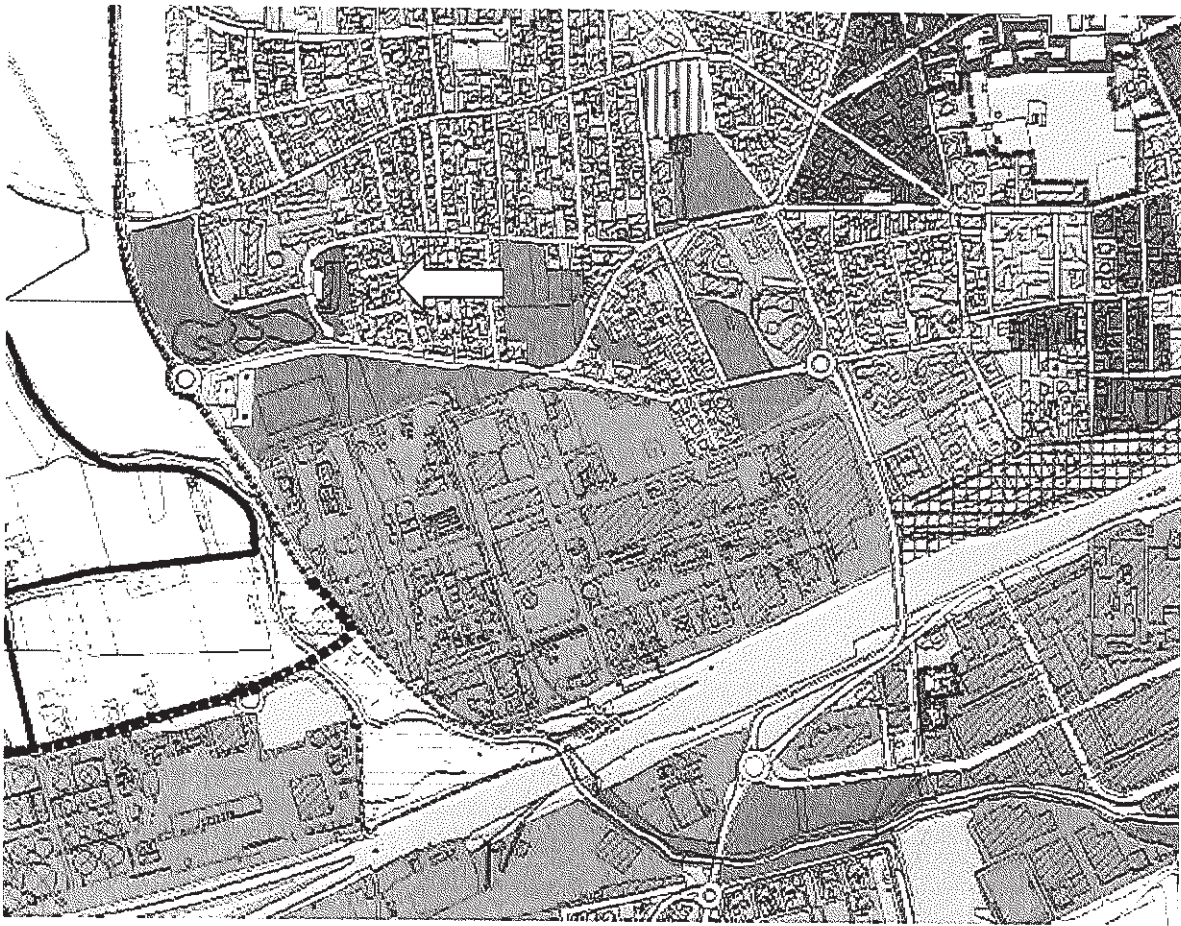
### 3.2. Inquadramento urbanistico

Il P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 28/12/2012 , pertanto l'attività edilizia è soggetta al c.d. regime di salvaguardia (normativa più restrittiva fra il vecchio Piano Regolatore Generale e il nuovo PGT) fino ad approvazione definitiva del PGT .

Si illustra di seguito lo Stralcio del PGT – legenda **Ambiti territoriali omogenei PdR 2.1 “Ambiti di applicazione della disciplina del Piano delle Regole”** che inquadra la zona urbanistica interessata, classificandola negli **“ambiti residenziali di recente formazione a bassa intensità edilizia “** , normate dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione così come adottate.







PLANIMETRIA : Stralcio del PGT - zone omogenee – localizzazione del civico 78

### 3.3. Descrizione dell'edificio

L'edificio nel quale si colloca l'appartamento è una palazzina eretta con tutta probabilità negli anni '50 .

L'edificio consta di n.3 piani abitabili ( di cui uno seminterrato); è dotato di cortile comune , che circonda l'edificio e al quale si accede da passo carraio e pedonale dalla Via Petrarca.

La tipologia edilizia del complesso edificatorio nel quale si colloca l'appartamento è di tipo economico/popolare, realizzato con materiali di tipo corrente, come espressamente indicati nei successivi capitoli.

La **PLANIMETRIA 1** (di seguito illustrata) identifica la superficie del piano seminterrato ed individua 2 unità immobiliari di cui quella indicata con la freccia di colore rosso è relativa alla **particella 441 , sub. 707**

Le fotografie che seguono illustrano le parti esterne dell'edificio.



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

---

## PLANIMETRIA 1

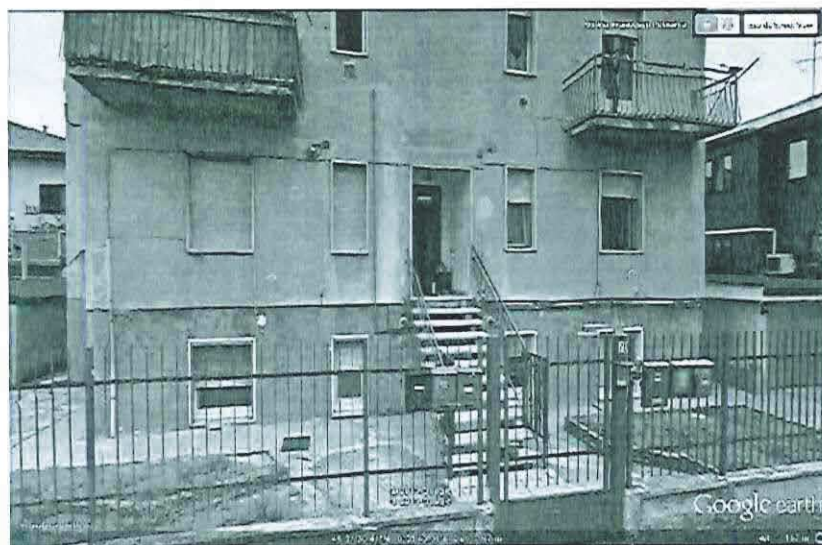
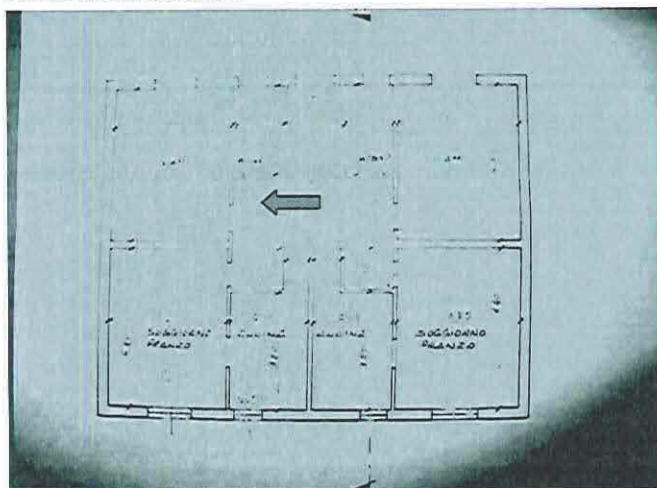


Foto n. 4 : facciata fronte sud ingresso pedonale da Via Petrarca





CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
 n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
 Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone, 48/A 20155 Milano  
 tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it



Foto n. 5-6 : fronte sud-ovest - finestra piano seminterrato particella 441 , sub. 707

La struttura originaria di fabbricato non sembra essere stata modificata nel tempo: trattasi di piccolo edificio che si sviluppa su due piani fuori terra e un piano seminterrato destinato, come gli altri, ad abitazione.

E' presente un' area cortilizia (parte comune) che circonda l'edificio. La stessa è in parte sistemata a verde e in parte occupata da box auto.

L'edificio non risulta dotato di ascensore.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni sia esterne che interne è da considerarsi mediocre con necessità di intervento attraverso opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, stante altresì la presenza di infiltrazioni d'acqua (per capillarità) al piano seminterrato, infiltrazioni che hanno interessato l'unità immobiliare in oggetto.

#### **La stessa è infatti sita al piano seminterrato**

Tale ubicazione comporta un necessario abbattimento del valore venale dell'immobile per i seguenti motivi:

- la destinazione abitativa dei locali (oggetto di condono edilizio) non rispetta le norme igienico sanitarie in quanto la presenza di umidità proveniente dal sottosuolo e dalla muratura perimetrale, parzialmente contro terra, rende attualmente insalubre l'ambiente abitativo;
- le opere di risanamento /eliminazione dell'umidità comporterebbero una spesa pari o maggiore ad un terzo del valore attuale del bene immobile.



L'unità immobiliare risulta comunque trasferibile poiché oggetto di condono edilizio nell'anno 1986 e successivo rilascio di titolo in sanatoria nell'anno 1991, come meglio specificato nel successivo capitolo della presente relazione.

### **3.4 Descrizione dell'appartamento**

L'appartamento , catastalmente classificato residenziale ( categoria A/3 classe 4) , si compone di n. 2 locali (soggiorno e camera da letto ) , un locale cucina e un servizio igienico ( catastalmente vani 3,5).

Allo stesso si accede tramite ingresso dal cortile comune (lato nord edificio) – foto n. 7 e 8 .  
 Tutti i locali sono areati ed illuminati da finestre con duplice affaccio sul cortile interno .

Le fotografie riportate nelle pagine che seguono rammostrano la consistenza del bene immobile, i materiali di finitura e lo stato attuale di manutenzione, quest'ultimo riscontrato piuttosto scarso.

Gli ambienti risultano particolarmente **umidi e come tali malsani**: l'umidità infatti risale per capillarità dalle murature di fondazione e da buona parte delle murature perimetrali edificate contro terra ( queste ultime con tutta probabilità prive di impermeabilizzazione) ; tale circostanza comporta la formazione di macchie di umidità consistenti in tutti i locali , producendo lo scrostamento progressivo dell'intonaco ed un ambiente spesso maleodorante.

Si è infatti in assenza di opere di inibizione dell'umidità di risalita , quali ad esempio : la presenza di un vespaio areato da porsi sotto il solaio di calpestio del piano seminterrato e l'impermeabilizzazione delle murature contro terra.

Dette opere sono da ritenersi indispensabili al fine del risanamento dei luoghi dall'umidità .

L'assetto distributivo dell'appartamento è rappresentato nella scheda catastale allegata (all. Doc. 6).

#### **Lo stesso non corrisponde a quanto rinvenuto in sede di sopralluogo**

Risultano essere state eseguite opere di modifica rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale del 1987 (data presentazione:12/01/1987 all. doc. 6 ) .

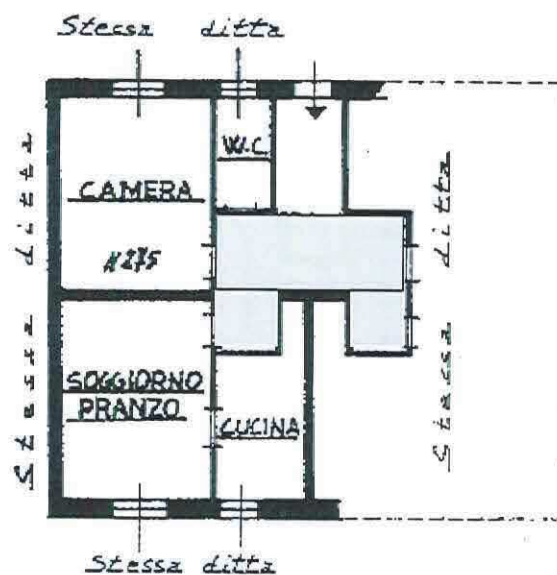
**Di seguito si riporta lo stralcio planimetrico di cui alla scheda catastale e la planimetria dello stato attuale redatta dalla sottoscritta al fine di operare un raffronto evidenziando le anomalie riscontrate in atti.**





## STRALCIO PLANIMETRICO SCHEDA CATASTALE DEL 1987

### PIANO SEMINTERRATO



#### LEGENDA



Parte comune pianerottolo

#### NOTA:

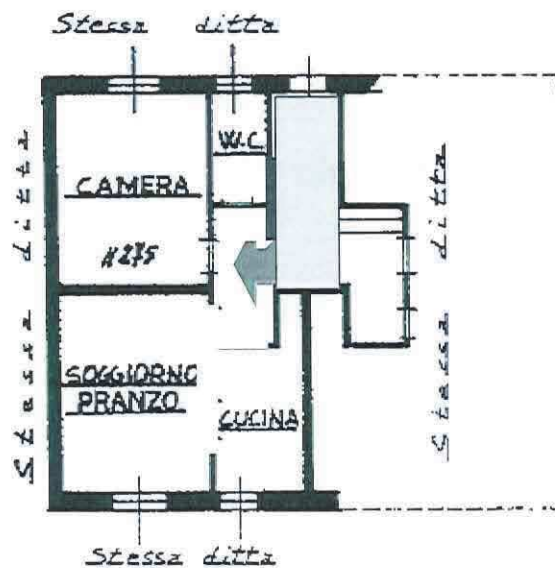
La planimetria catastale rileva i seguenti errori/incongruenze :

- La superficie del pianerottolo comune (qui contrassegnata in colore giallo) comprende l'attuale corridoio di ingresso dell'appartamento;
- Sono indicate n. 2 porte di accesso all'unità immobiliare dal pianerottolo comune ( camera da letto e soggiorno )



Di seguito si riporta la planimetria elaborata dalla sottoscritta su base catastale al fine di rappresentare lo stato distributivo attuale dell'immobile , **stato da ritenersi valido ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile.**



## PIANO SEMINTERRATO



### LEGENDA

-  Parte comune pianerottolo
-  Ingresso all'unità immobiliare

**NOTA :** Le differenze riscontrate comportano la necessità di apportare modifiche alla scheda catastale attualmente depositata presso l'Agenzia del territorio .

La superficie lorda/commerciale dell'unità immobiliare è pari mq. 50,00  
 L'altezza interna è pari a ml. 2,77

In generale l'unità immobiliare risulta in **cattivo stato di conservazione** con necessità di intervento attraverso opere di manutenzione ordinaria , straordinaria e normalizzazione degli impianti.





La caldaia esistente (riscaldamento autonomo e produzione acqua calda ) necessita del controllo biennale dell' emissione dei fumi e della normale manutenzione.



Foto n. 7 : fronte nord – ingresso al piano seminterrato (parte comune pianerottolo)

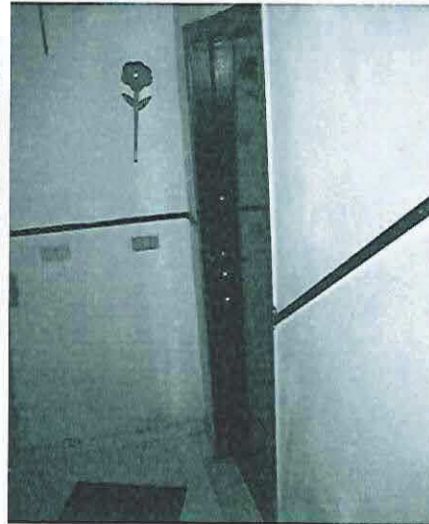


Foto n. 8 : pianerottolo comune al piano seminterrato

Dall'ingresso comune (foto 7) si scende tramite una breve rampa di scale al pianerottolo comune del piano seminterrato (foto 8) , sul quale si affacciano gli ingressi di due unità immobiliari , di cui una di proprietà dell'esecutato.



Foto n. 9 : pianerottolo comune

Di seguito si rammostrano le fotografie interne scattate nella circostanza del sopralluogo del 28.01.2013.



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

---



Foto n. 10 : ingresso



Foto n. 11 : corridoio ingresso



Foto n. 12 : cucina

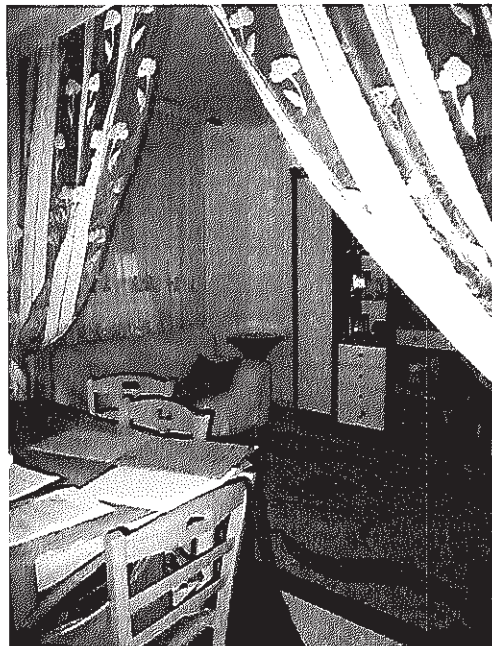


Foto n. 13 : soggiorno





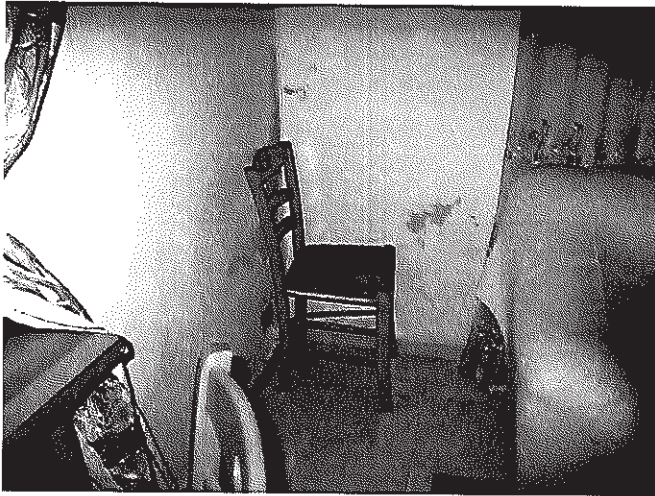


Foto n. 14 : locale soggiorno – infiltrazioni d'acqua (provenienti dal sottosuolo)

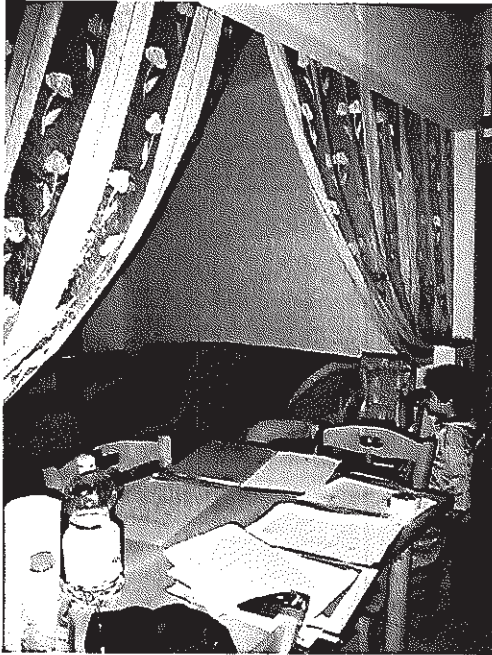


Foto n. 15 : locale soggiorno



Foto n. 16 : locale camera da letto



Foto n. 17 : ripostiglio in quota





CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

---

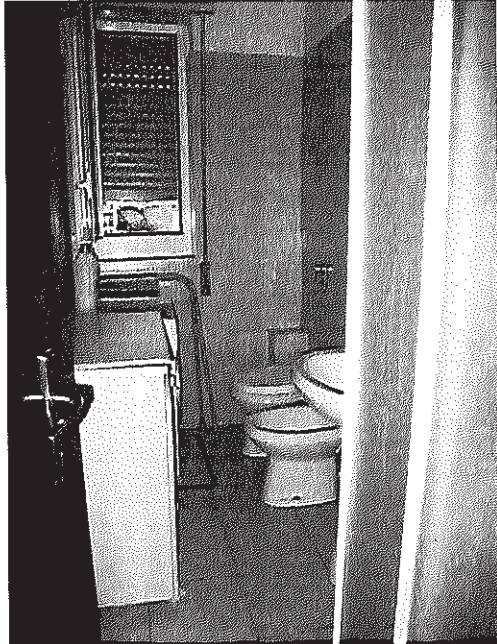


Foto n. 18 : locale servizio igienico



Foto n. 19 : locale servizio igienico vano doccia

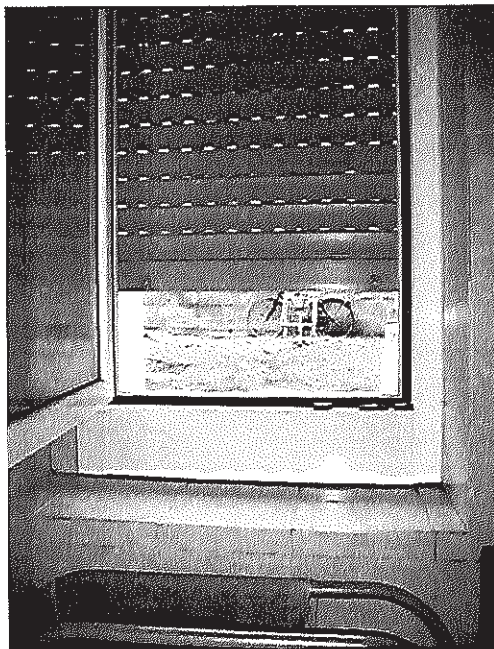
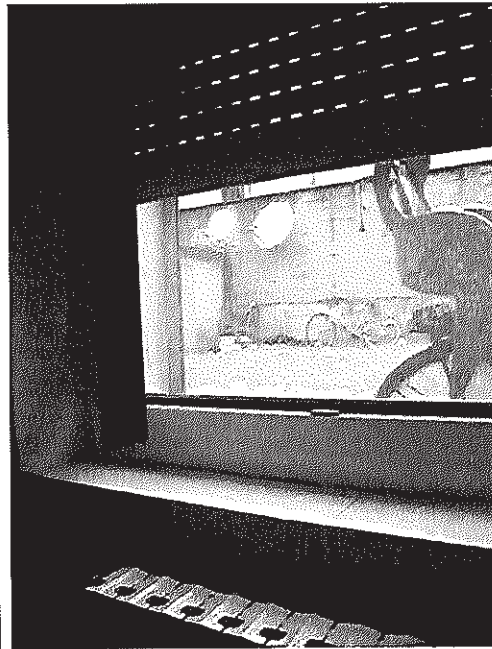


Foto n. 20 -21 : affaccio da locali : bagno e soggiorno







#### **4. CONSISTENZA DEL BENE E DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE**

##### **4.1. Superficie lorda appartamento**

Dovendo determinare una **superficie commerciale del bene immobile** si sono rilevate le misurazioni interne dell'appartamento e lo spessore delle murature perimetrali , applicando i coefficienti d'uso.

Si è così determinata la seguente superficie:

**superficie lorda interna complessiva dell'abitazione = MQ 50,00 :**

L'immobile risulta privo di locale pertinenziale e dunque la superficie sopra determinata corrisponde alla superficie commerciale .

##### **4.2. Superficie commerciale determinata**

Pertanto, ai fini della presente stima , si farà riferimento ad una **SUPERFICIE COMMERCIALE totale pari a : MQ. 50,00**

#### **5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.**

Il bene descritto , alla data del sopralluogo **risultava abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia (moglie e figli).**

#### **6. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE**

*destinati a rimanere a carico dell'acquirente ed in particolare: - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione; - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni:*  
**nessuno**
- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione:*  
**nessuno**
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della eventuale trascrizione :*  
**nessuna**







9. **NOTIZIE DI CUI ALL'ART.40 DELLA L.47/85 ED ALL'ART.46 DEL D. L.VO**

**378/01**; *indicazione degli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarazione che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

L'edificio di cui il bene immobile è parte è stato realizzato prima del 1° settembre 1967, come dichiarato nell'atto notarile di trasferimento del bene immobile ( **si veda all. Doc. 7** )  
 L'unità immobiliare è stata oggetto di domanda di Condono Edilizio nell'anno 1986 (pratica del 26.03.1986 prot. n 0236704808 ) e il Comune di RHO per la stessa ha rilasciato i seguenti provvedimenti: Concessione in Sanatoria n. 397 in data 09.10.1990 ; Abitabilità in data 15 febbraio 1991.

10. **INDICAZIONI CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE PIGNORATO CIRCA LA PRESENZA O MENO :**

*a) della certificazione energetica di cui al Dl.gs n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002 /91 nonché della Legge Regionale n. 24/2006 come modificata dalla L.R. n. 10/2009 :*

L'impianto di riscaldamento è autonomo ( tipo combinato : riscaldamento + acqua calda ) . Nel merito si è provveduto ad eseguire gli adempimenti necessari al rilascio di **Certificazione Energetica** , qui prodotta (all. **Doc. 8**) a firma dell'**Arch. Rosangela Arienti** , regolarmente iscritta all'Albo dei **Certificatori energetici della Regione Lombardia al n. 11802.**

*b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n° 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente:*

**Non è stata rintracciata alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico –**

11. **INDICAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.**

Dovendo individuare il valore dell'immobile, trattandosi di stima ordinaria, si è ritenuto opportuno fare riferimento a criterio di stima sintetico-comparativo .

A tal fine, si sono considerate le quotazioni di mercato, in zona, di beni simili, o comunque confrontabili, per posizione, estensione e destinazione d'uso.

La stima sintetico-comparativa trova riscontro nelle quotazioni rilevabili dalle offerte nel settore secondo le quali il valore medio delle abitazioni a tipologia simile in una certa zona di una certa città è indicato con un minimo e con un massimo di solito operando la distinzione per unità nuove, recenti e vecchie.

Si è pertanto tenuto conto delle condizioni interne dell'unità immobiliare; si sono consultate , quali fonti dirette disponibili, la **"Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano (II**





semestre 2012)" e l' "Osservatorio dell'Agenzia del Territorio OMI (II semestre 2012)" oltre a effettuare indagini in loco.

In generale si osserva che tutte le fonti analitiche che monitorizzano l'andamento del mercato immobiliare residenziale (2012 ) in provincia hanno registrato un andamento medio lievemente negativo nel merito delle variazioni percentuali nominali annuali.

I dati rinvenuti per fonte , tipologia , stato di conservazione e prezzo di vendita (min./max in Euro/MQ.) nella zona considerata sono i seguenti:

## 11.2. QUOTAZIONI OMI (II SEMESTRE 2012)

La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane.

Si riportano di seguito i risultati dell'interrogazione per la destinazione d'uso specifica dell'immobile. L'interrogazione viene eseguita con riferimento alla microzona , così come classificata dall'Agenzia del Territorio alla quale appartiene la Via Petrarca in Comune di RHO.

Pertanto si ritiene opportuno tenere conto di un valore venale dell'immobile ricavato dall'indicazione dei prezzi registrati nella zona ma rapportata (attraverso l'applicazione di parametri – in aumento o detrazione - ) alle caratteristiche del bene stesso, del contesto urbano in cui si colloca , della qualità dei servizi presenti in zona .

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2**

**Provincia:** MILANO

**Comune:** RHO

**Fascia/zona:** Periferica/VIRGILIO, MISSORI, FERROVIA -

**Codice di zona:** D4

**Microzona catastale n.:** 4

**Tipologia prevalente:** Capannoni tipici

**Destinazione:** Residenziale



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
 n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
 Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
 tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Abitazioni civili	Scadente		900	1200	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1750	L	4,6	5,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2350	L	6,4	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	800	1150	L	2,8	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1550	L	4,2	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1600	2050	L	5,4	6,9	L
Box	NORMALE	990	1350	L	4,3	5,6	L
Ville e Villini	Scadente	1000	1300	L	3,4	4,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1800	L	4,8	6,2	L
Ville e Villini	Ottimo	1900	2500	L	6,5	8,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare





### 11.3. QUOTAZIONI BORSA IMMOBILIARE

**Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano in collaborazione con la F.I.M.A.A.**  
 – bollettino n° 41: Periodo di rilevazione dati II semestre 2012 :

**COMUNE DI RHO APPARTAMENTI zona periferica**

€/MQ. Vecchi oltre 40 anni  
 da € 1.200,00 a € 1.500,00

Un ulteriore raffronto è stato eseguito considerando i prezzi a mq. delle abitazioni in zona indicati dal mercato immobiliare gestito dalle società di compravendita presenti sul territorio comunale. Per quanto riguarda i valori di mercato applicati dalle soc. di compravendita immobiliare nel territorio cittadino nella zona interessata , si riscontrano prezzi di vendita variabili da €. 1.200.00/MQ a €. 2.000/MQ.

### 12. VALORE COMMERCIALE STIMATO

Sulla base del metodo comparativo precedentemente indicato, applicati gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione, sulla scorta della tipologia del bene , della zona di ubicazione dello stesso, nonché in considerazione dello stato di conservazione riscontrato per lo stabile nel suo complesso e in particolare per l'unità immobiliare : attesa altresì , la collocazione del bene al piano seminterrato, collocazione peraltro incompatibile con la destinazione residenziale ; ed infine considerando la classificazione energetica certificata che colloca l'immobile in fascia G, si ritiene di poter assumere, quale più probabile valore unitario di mercato a metro quadrato € 1.100,00/MQ (millecento euro per metro quadro).

Pertanto ,

#### SI STIMA

un valore di mercato dell'unità immobiliare, libera da persone e cose, pari a :

**€ 55.000,00** (cinquantacinquemilaeuro)

#### Desunti dal seguente calcolo :

assunto il parametro economico unitario del prezzo di vendita di mercato pari a

€ 1.100,00/MQ e la superficie commerciale sopra definita pari a MQ. 50,00 , si avrà:

$(€1.100,00 \times \text{Mq.}50,00) = € 55.000,00$  equivalenti al prezzo di mercato dell'unità immobiliare libera da persone e cose.

All'aliquota sopra indicata vengono detratti € 2.000.00 per gli adempimenti relativi alla sanatoria per opere interne e alla necessaria variazione della scheda catastale . Pertanto l'importo da porsi a base d'asta viene indicato in € 53.000,00 (cinquantatremilaeuro)







## 15. ALLEGATI

- **allegato A** elenco formalità gravanti sul bene
- **allegato B** descrizione del bene, identificazione catastale e coerenze -
- verbale di giuramento dell'esperto (**all. Doc. 1**)
- Avvisi di sopralluogo (**all. Doc. 2**)
- Istanze al G.E. (**all. Doc. 3**)
- Verbale di sopralluogo (**all. Doc. 4**)
- Visura storica (**all. Doc. 5**)
- Scheda catastale (**all. Doc.6**)
- Atto di provenienza (**all. Doc. 7**)
- **Certificazione Energetica (all. Doc. 8)**

**Gli allegati in elenco sono parte integrante della presente perizia .**







