



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 1574/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. GIACOMO PURICELLI

CUSTODE:

AVV. MARA CALEMBO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

**LAURA NICOLETTA BARTOLI**

CF: BRTLNC60P50F205H  
con studio in MILANO (MI)  
email: archibartoli@fastwebnet.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1574/2015

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a RHO VIA LUCIANO MANARA 13, frazione LUCERNATE, della superficie commerciale di 94,50 mq per la quota di:

Edificio in Lucernate di RHO di recente costruzione ed in complessivo buono stato di manutenzione.

Abitazione posta al piano 1° composta da ingresso su soggiorno con accesso a terrazzino, cucina con accesso al balcone, disimpegno notte, camera con accesso a terrazzino, bagno finestrato con doccia, camera da letto, bagno finestrato con vasca da bagno. Finiture medie e stato complessivo di manutenzione ottimo.

Vano cantina al piano S1 con porta in alluminio dotata di serratura in stato di manutenzione ottimo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-S1, interno 3, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 408 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: Via Luciano Manara, piano: 1-S1, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/03/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/03/2011 Repertorio n.: 38708 Rogante: \_\_\_\_\_ Sede: MILANO Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA (n. 17532.1/2011)  
Coerenze: Confini abitazione come da Atto di Assegnazione: prospetto su rampa boxes, alloggio Sub. 6, pianerottolo e vano ascensore comuni, prospetto su corsello boxes, prospetto su aree di pertinenza degli alloggi Sub. 2 e Sub. 3. Confini cantina come da Atto di Assegnazione: terrapieno su due lati, corridoio comune, cantina Sub. 4.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

**B** box singolo a RHO VIA LUCIANO MANARA 13, frazione LUCERNATE, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di:

Edificio in Lucernate di RHO di recente costruzione ed in complessivo buono stato di manutenzione. Da cancello carraio ad apertura elettrica si accede al corsello di accesso ai boxes sito al piano S1.

Vano box singolo al piano S1 dotato di porta metallica basculante ad apertura manuale dotata di serratura in stato complessivo di manutenzione ottimo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 4, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 408 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Via Luciano Manara 13, piano: S1, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/03/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/03/2011 Repertorio: 38708 Rogante: \_\_\_\_\_ Sede: MILANO Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA (n. 17532.1/2011)  
Coerenze: Confini box come da Atto di Assegnazione: box sub. 14, corsia di accesso boxes,



box Sub. 12, terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 205.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 190.811,07
Data della valutazione:	13/10/2018

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario.

Attualmente le unità sono occupate dai debitori eseguiti e dai loro famigliari.

Si allega alla perizia esito della visura eseguita presso l'Agenzia delle Entrate.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 04/02/2010 a firma di NOTAIO \_\_\_\_\_ ai nn. 38285/10880 di repertorio, iscritta il 18/02/2010 a MILANO II ai nn. 3697/20572, a favore di \_\_\_\_\_,

derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

Importo ipoteca: 490000.

Importo capitale: 245000.

Annotazione su ipoteca origine iscritta contro \_\_\_\_\_ a Milano II in data 23/11/2007 ai nn. 176549/46539.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/06/2015 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 26355 di repertorio,



trascritta il 10/09/2015 a MILANO II ai nn. 57807/88549, a favore di \_\_\_\_\_, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.197,04
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.938,93
Millesimi condominiali:	99,199 + 18,434
Ulteriori avvertenze:	

L'Atto di Assegnazione allegato alla presente relazione specifica alcuni obblighi in merito alle spese condominiali ovvero spese di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che riparazioni.

Dai documenti ricevuti dall'Amministrazione del Condominio risulta un debito complessivo pari ad € 16.072,38 alla data del 28/02/2018. Si allegano documenti relativi alla posizione debitoria degli esecutati.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ in forza di atto di assegnazione a socio cooperativa edilizia (dal 08/03/2011), con atto stipulato il 08/03/2011 a firma di NOTAIO \_\_\_\_\_ ai nn. 38708/11167 di repertorio, trascritto il 16/03/2011 a MILANO II ai nn. 30085/17532, in forza di atto di assegnazione a socio cooperativa edilizia.

L'ulteriore quota di assegnazione pari a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in forza di atto di assegnazione a socio cooperativa edilizia (dal 08/03/2011), con atto stipulato il 08/03/2011 a firma di NOTAIO \_\_\_\_\_ ai nn. 38708/11167 di repertorio, trascritto il 16/03/2011 a MILANO II ai nn. 30085/17532, in forza di atto di assegnazione a socio cooperativa edilizia.

L'ulteriore quota di assegnazione pari a 1/2 dei beni in oggetto è intestata al \_\_\_\_\_

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione ( fino al 22/10/2002), con atto stipulato il 13/06/1981, trascritto il 23/07/2009 a MILANO II ai nn. 94378/57005, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 211.

Non si riscontra la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte di \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 16/11/2007), con atto stipulato il 09/10/1965 a firma di NOTAIO \_\_\_\_\_ ai nn. 119607 di repertorio, trascritto il 10/11/1965 a MILANO II ai nn. 61589, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 211



per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione ( fino al 12/02/1997), con atto stipulato il 29/06/1992 a firma di NOTAIO ai nn. 43908/4375 di repertorio, trascritto il 12/10/2018 a MILANO II ai nn. 77017/48246-138078/86774, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 51.

Si riscontra accettazione tacita di eredità trascritta in data 13/03/2009 a Milano II ai nn. 28475/16988 in morte di

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 09/10/1965), con atto stipulato il 09/10/1965 a firma di NOTAIO ai nn. 119607 di repertorio, trascritto il 10/11/1965 a MILANO II ai nn. 61590, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 51

per la quota di NUDA PROPRIETA', in forza di atto di donazione (dal 12/02/1997 fino al 22/12/1998), con atto stipulato il 12/02/1997 a firma di NOTAIO ai nn. 9849/1491 di repertorio, trascritto il 27/02/1997 a MILANO II ai nn. 14773/11246, in forza di atto di donazione.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 51

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1998 fino al 16/11/2007), con atto stipulato il 22/12/1998 a firma di NOTAIO ai nn. 16847/2814 di repertorio, trascritto il 19/01/1999 a MILANO II ai nn. 4479/3562, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 51

per la quota di DIRITTO DI USUFRUTTO, in forza di atto di donazione (dal 22/12/1998 fino al 22/12/1998), con atto stipulato il 22/12/1998 a firma di NOTAIO ai nn. 16847/2814 di repertorio, trascritto il 19/01/1999 a MILANO II ai nn. 4478/3561, in forza di atto di donazione.

Il titolo è riferito solamente a PARTICELLA 51

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/10/2002 fino al 16/11/2011), con atto stipulato il 22/10/2002 a firma di NOTAIO ai nn. 75508 di repertorio, trascritto il 15/11/2002 a MILANO II ai nn. 143974/83498, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di terreno alla Particella 211.

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/2007 fino al 08/03/2011), con atto stipulato il 16/11/2007 a firma di NOTAIO ai nn. 37114/10194 di repertorio, trascritto il 23/11/2007 a MILANO II ai nn. 176548/92997, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di terreno alla Particella 211.

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/2007 fino al 08/03/2011), con atto stipulato il 16/11/2007 a firma di NOTAIO ai nn. 37114/10194 di repertorio, trascritto il 23/11/2007 a MILANO II ai nn. 176547/92996, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Porzione di terreno alla Particella 51.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. C6/2007 e successive varianti, intestata a , per lavori di Nuova costruzione, presentata il 17/01/2007, rilasciata il 10/10/2007 con il n. C6/2007 di protocollo, agibilità del 14/05/2010 con il n. AG 80/2009 di protocollo. D.I.A. D286/2009 del 01/07/2009 Protocollo 0032942 per opere in variante al Permesso di Costruire C6/2007.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**





PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera PGT adottato con delibera C.C. 78 del 28/12/2012 - approvato con delibera C.C. 23 del 17/06/2013, l'immobile ricade in zona TUC Territorio Urbano Consolidato - ambiti residenziali di recente formazione a bassa intensità edilizia. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vincoli e tutele per fontanili attivi (Art. 10) Vincolo fascia di rispetto fontanili PTC Parco Agricolo SUD Milano (Art. 41)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Si allegano alla presente relazione le Certificazioni degli impianti gas ed elettrico a firma degli impiantisti certificatori. Si precisa che l'esperto, lette le Certificazioni degli impianti, non ha eseguito alcuna verifica tecnica degli impianti.

BENI IN RHO VIA LUCIANO MANARA 13, FRAZIONE LUCERNATE

## **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RHO VIA LUCIANO MANARA 13, frazione LUCERNATE, della superficie commerciale di **94,50** mq per la quota di:

Edificio in Lucernate di RHO di recente costruzione ed in complessivo buono stato di manutenzione. Abitazione posta al piano 1° composta da ingresso su soggiorno con accesso a terrazzino, cucina



con accesso al balcone, disimpegno notte, camera con accesso a terrazzino, bagno finestrato con doccia, camera da letto, bagno finestrato con vasca da bagno. Finiture medie e stato complessivo di manutenzione ottimo.

Vano cantina al piano S1 con porta in alluminio dotata di serratura in stato di manutenzione ottimo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-S1, interno 3, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 408 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: Via Luciano Manara, piano: 1-S1, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/03/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/03/2011 Repertorio n.: 38708 Rogante: \_\_\_\_\_ Sede: MILANO Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA (n. 17532.1/2011)  
Coerenze: Confini abitazione come da Atto di Assegnazione: prospetto su rampa boxes, alloggio Sub. 6, pianerottolo e vano ascensore comuni, prospetto su corsello boxes, prospetto su aree di pertinenza degli alloggi Sub. 2 e Sub. 3. Confini cantina come da Atto di Assegnazione: terrapieno su due lati, corridoio comune, cantina Sub. 4.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono RHO fiera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fiume Oona.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante km. 1,3 RHO

buono 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

ottimo 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: anta singola a battente realizzato in metallo con apertura elettrica. Cancellone pedonale

ottimo 

*infissi esterni*: a doppio battente realizzati in legno. Si rileva la scheggiatura di un infisso.

buono 

*infissi interni*: a battente realizzati in legno tamburato. Manca porta di divisione tra ambiente soggiorno/ingresso e cucina (non prevista in progetto).

ottimo 

*manto di copertura*: realizzato in cotto

nella media 



*pareti esterne:* costruite in doppio tavolato con isolamento e intercapedine , il rivestimento è realizzato in intonaco

ottimo

*pavimentazione esterna:* realizzata in elementi da esterno

buono

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès. Una sola camera da letto è dotata di pavimentazione rivestita in legno.

ottimo

*plafoni:* realizzati in intonaco

ottimo

*portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: apertura elettrica

ottimo

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno

ottimo

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco di cemento tinteggiato al quarzo

ottimo

*rivestimento interno:* posto in cucina realizzato in piastrelle. Parziale rivestimento delle pareti del locale cucina in piastrelle.

ottimo

*rivestimento interno:* posto in Bagni realizzato in piastrelle

ottimo

Degli Impianti:

*ascensore:* oleopneumatico

ottimo

*citofonico:* videocitofono

ottimo

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 3 KW conformità: Si allega Certificazione dell'impianto elettrico a norma di Legge

ottimo

*gas:* con alimentazione a metano conformità: Si allega Certificazione impianto a norma di Legge

buono

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori. La caldaia è posta all'esterno dell'abitazione.

buono

*fognatura:* la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale

buono

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato

buono

*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in cemento armato

buono

*scale interne:* condominiali realizzate in cemento armato ; il servoscala è no. Rivestimento in pietra

buono

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

buono

*travi:* costruite in cemento armato

buono

CLASSE ENERGETICA:



[69,35 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 15182-000471/09 registrata in data 24/11/2009





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE	82,00	x	100 %	=	82,00
BALCONE + TERRAZZINO	25,00	x	30 %	=	7,50
CANTINA	10,00	x	50 %	=	5,00
<b>Totale:</b>	<b>117,00</b>				<b>94,50</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO - I 2018

Valore minimo: 2.000,00

Valore massimo: 2.350,00

AGENZIA DELLE ENTRATE- II 2017

Valore minimo: 1.850,00

Valore massimo: 2.250,00

IMMOBILIARE.IT

Valore minimo: 1.763,00

Valore massimo: 2.163,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando la recente costruzione dell'intero complesso immobiliare ed l'ottimo stato di conservazione complessivo si considera equo indicare per l'abitazione un valore pari €/mq. 2.000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,50 x 2.000,00 = 189.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 189.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 189.000,00

BENI IN RHO VIA LUCIANO MANARA 13, FRAZIONE LUCERNATE

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a RHO VIA LUCIANO MANARA 13, frazione LUCERNATE, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:



Edificio in Lucernate di RHO di recente costruzione ed in complessivo buono stato di manutenzione. Da cancello carraio ad apertura elettrica si accede al corsello di accesso ai boxes sito al piano S1.

Vano box singolo al piano S1 dotato di porta metallica basculante ad apertura manuale dotata di serratura in stato complessivo di manutenzione ottimo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno 4, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 408 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Via Luciano Manara 13, piano: S1, intestato a , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/03 2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/03/2011 Repertorio: 38708 Rogante: Sede: MILANO Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA (n. 17532.1/2011) Coerenze: Confini box come da Atto di Assegnazione: box sub. 14, corsia di accesso boxes, box Sub. 12, terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2009.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono RHO fiera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fiume Oona.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante km. 1,3 RHO

buono 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

ottimo 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: anta singola a battente realizzato in metallo con apertura elettrica

ottimo 

*infissi esterni*: basculante realizzati in metallo

ottimo 

*pareti esterne*: costruite in cemento

buono 

*pavimentazione esterna*: realizzata in cemento

buono 

*pavimentazione interna*: realizzata in cemento

buono 



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - I 2018

Valore minimo: 12.000,00

Valore massimo: 14.000,00

AGENZIA DELLE ENTRATE - II 2017

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando la recente costruzione dell'intero complesso immobiliare ed l'ottimo stato di conservazione complessivo si considera equo indicare per il box un valore pari a €/mq. 1.000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 1.000,00 = 16.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO II, ufficio tecnico di COMUNE DI RHO, agenzie: IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare CAMERADI COMMERCIO DI MILANO I 2018 - AGENZIADELLE ENTRATE II 2017

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	94,50	0,00	189.000,00	189.000,00
B	box singolo	16,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				<b>205.000,00 €</b>	<b>205.000,00 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 205.000,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
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:	€. 10.250,00
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:	€. 3.938,93
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 190.811,07</b>

data 13/10/2018

il tecnico incaricato  
LAURA NICOLETTA BARTOLI

#### **DOCUMENTI ALLEGATI**

ALLEGATO 1 – ATTO DI ASSEGNAZIONE + ALLEGATI  
ALLEGATO 2 – VERBALE DI SOPRALLUOGO  
ALLEGATO 3 – ELENCO NOTE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI  
ALLEGATO 4 – AGENZIA DELLE ENTRATE VISURA  
ALLEGATO 5 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE  
ALLEGATO 6 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE  
ALLEGATO 7 – CERTIFICAZIONI IMPIANTI GAS ED ELETTRICO  
ALLEGATO 8 – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA APE  
ALLEGATO 9 – SPESE CONDOMINIALI  
ALLEGATO 10 – FOTOGRAFIE  
ALLEGATO 11 – COPIA PRIVACY

