

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **2673/2014 e 1047/17**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/11/2018 h. 11,50

Giudice Esecuzioni: **Dr.ssa Idamaria CHIEFFO**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

**piena proprietà di appartamento  
a Rho frazione Lucernate**



**Esperto alla stima:** Arch. Sabrina Greco  
**Studio in:** Via Chiasserini 68 - 20157 Milano  
**Email:** [sabrinagreco.arch@gmail.com](mailto:sabrinagreco.arch@gmail.com)  
**Pec:** [greco.9324@oamilano.it](mailto:greco.9324@oamilano.it)

**INDICE SINTETICO**Bene: **via Metastasio n.10 – Rho frazione Lucernate (MI)****1. Dati Catastali**Lotto: unicoCorpo: **A**

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

foglio 39, part. 357, sub. 2, cat. A/3, PT-S1, cl.3, vani 6,5, Sup. cat. 100 mq R.C. euro520,33

**2. Stato di possesso****occupato dal debitore**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili  
non accessibile**4. Creditori Iscritti**Creditori ipotecari

-

Pignoramenti

-

-

5 Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni: SI****8. Prezzo**

Lotto unico Valore di stima: € 103.275,00 al lordo delle decurtazioni

**Prezzo base d'asta da libero per il diritto di piena proprietà dell'intero: € 93.000,00**

(detratte riduzione del 5%, eventuali spese condominiali ordinarie e straordinarie di un biennio calcolate forfettariamente, eventuali regolarizzazioni catastali e urbanistiche)

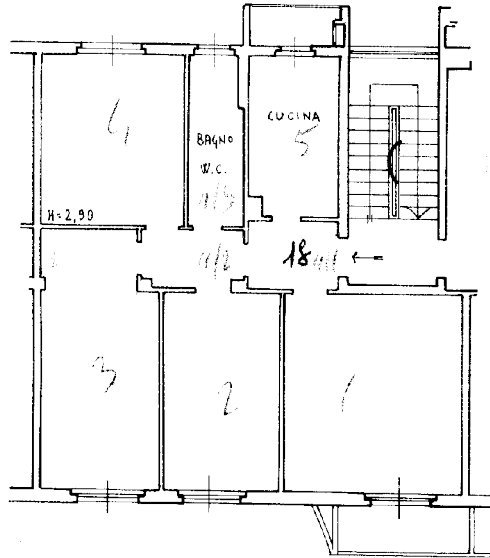
**note**

- Si rileva un'incongruenza nei millesimi di proprietà di parti comuni: 49,50/1000 come da atto di cessione (1982), 61,55/1000 da riparto millesimale condominiale (convorrà che il futuro aggiudicatario chieda una verifica all'amministratore del condominio)
- Si rilevano irregolarità edilizie e catastali per opere interne, sanabili (punti 1 e 7 della relazione)

**Beni in Rho – frazione Lucernate (MI)  
via Metastasio 10**

Lotto: UNICO

Appartamento posto al piano rialzato, composto da tre camere, soggiorno, cucina abitabile, bagno, veranda, balcone, oltre a vano cantina nel piano seminterrato.



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

Identificativo corpo: A.

bene sito in Via METASTASIO n. 10, fabbricato 2, scala C, int. 18 – Rho, frazione Lucernate

**1. Quota e tipologia del diritto**

**piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni**

**2.**

**piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni**  
(stato civile come da atto di provenienza e visura catastale)

**Identificato al catasto Fabbricati di Milano:**

Intestazione:

**piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni**

**piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni**

foglio	partic	sub.	Cat.	consistenza	classe	Superficie catastale	Rendita	partita
<b>39</b>	<b>357</b>	<b>2</b>	<b>A/3</b>	6,5 vani	3	Totale: 100 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 98 m <sup>2</sup>	€ 520,33	3637
Indirizzo: VIA METASTASIO n. 10						Piano T-S1 interno: 18 scala: C		

Mappali terreni correlati Foglio 39 - Particella 357

Scheda catastale presentata in data 23/05/1966 serie M n. 1117070 n. 1183 di registrazione

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/10/2013 protocollo n. MI0495305 in atti dal 01/10/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 98755.1/2013)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 49,50/1000 come da atto di cessione (1982), 61,55/1000 da riparto millesimale condominiale (convorrà che il futuro aggiudicatario chieda una verifica all'amministratore del condominio)

Confini

Appartamento. A nord cortile comune, a est corpo scala e altro appartamento (n. 17), a sud cortile comune, a ovest altro appartamento (n. 25)

Cantina. A nord corridoio comune, a est altra cantina (n. 17), a sud cortile comune, a ovest altra cantina (n. 19)

Salvo errori e come meglio in fatto.

Conformità catastale:

Con accesso in data 15/06/25018 si rilevavano le seguenti difformità tra la scheda catastale e quanto in fatto: diversa distribuzione interna (in particolare allargamento del bagno e del soggiorno con conseguente ridimensionamento delle camere adiacenti, prolungamento del corridoio fino al muro di confine della proprietà, realizzazione di nuovo muro di separazione della camera dal corridoio, chiusura di una porta sul corridoio e aperture di una porta di accesso tra le due camera adiacenti.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda catastale

Costi: si valuteranno al punto 7 della relazione

**Note sulla conformità catastale: unità immobiliare non conforme ma sanabile**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene è situato a Rho, in via Metastasio 10, nella frazione di Lucernate a ca. 2 chilometri e mezzo dal capoluogo, verso Cornaredo. Lucernate occupa la porzione sud occidentale del territorio comunale, un trapezio tra l'autostrada A4 e la vecchia linea ferroviaria per Torino. In particolare il complesso immobiliare è situato a cerniera tra il verde agricolo ed il tessuto edilizio, quest'ultimo caratterizzato da una bassa densità e con tipologia di case su lotto con giardino (l'edilizia più recente) e palazzine di 3-4 piani fuori terra con presenze di fabbricati rurali.

**Caratteristiche zona:** residenziale periferica a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali – agricole; produttive verso nord a ridosso della linea ferroviaria

**Importanti centri limitrofi:** Pregnana Milanese, Cornaredo,

**Servizi offerti dalla zona:** la frazione offre i principali servizi urbani tra i quali Centro Sportivo, Negozi al dettaglio, Spazi verdi, Poste Italiane, Scuola primaria, Scuola Materna, Scuola secondaria di secondo livello, Scuola secondaria di primo livello; maggiore offerta di servizi si ha nella frazione centrale del paese a ca 2,5 km; centri commerciali nella frazione di Mazzo a ca 5 km

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Agricolo Sud Milano e Fiume Olona

**Attrazioni storiche/artistiche:** palazzo Gorani e chiesetta della Madonna Immacolata nella parte storica della frazione di Lucernate

**Principali collegamenti pubblici:** linea 6 del trasporto pubblico urbano, Bus 431: Bareggio - Passirana 700 m Bus 433: Bisceglie M1 - Passirana 700 m Trenord S5: Varese - Treviglio 1000 m

**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato dai debitori**

Note: In data 15/06/2018 si eseguiva regolarmente l'accesso, consentito dalla debitrice. Quest'ultima dichiarava di occupare l'immobile con il marito (anch'esso debitore esecutato) e la figlia minore.

Da interrogazione in Anagrafe tributaria alla data del 27/04/2018 a nome dei debitori non risultano intestati contratti di locazione e/o comodato.

**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:*

Nessuno

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

Nessuno.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuno.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:***4.2.1 Iscrizioni:*

- **Ipoteca volonatria;**

**A favore di IntesaBCI SpA** (creditore procedente)

Contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario, dott. SEDITA SANDRO rep. n. 26124 del 10/04/2002

Importo ipoteca: € 234.000,00, importo capitale € 117.000,00;

Durata mutuo: 25 anni

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

in data 23/04/2002 - Registro Particolare 10979 Registro Generale 50076

*4.2.2 Pignoramenti:*

- **Pignoramento**

**A favore di Condominio Metastasio 10 di Rho**

Contro

Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 21/08/2014 rep. 16040

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

in data del 28/11/2014 - Registro Particolare 73407 Registro Generale 107413

sino alla concorrenza di euro 7.246,00 oltre interessi e spese

- **Pignoramento**

**A favore di Sanpaolo Group Services Società Consortile per Azioni, sede Torino**

Contro

Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 11/04/2017 rep. 13710

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

in data del 09/05/2017 - Registro Particolare 34850 Registro Generale 53616

sino alla concorrenza di euro 16.440,20 oltre interessi e spese

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Aggiornamenti catastali nelle date del 22/04 e 15/06/2018; aggiornamento ipotecario in data 30/09/2018

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa euro 1.600,00 Esemplificativamente si richiama il riparto a consuntivo per l'anno 2015-16 dove le spese totali ammontano a euro 1.643,34 comprensivi di euro 212,57 per proprietà, euro 401,43 per spese generali, euro 820,36 per riscaldamento, euro 207,64 per acqua (quest'ultima relativa a 4 persone).

Si evidenzia che il futuro aggiudicatario delle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** circa euro 15.000 come da riparto a consuntivo per l'anno 2015-16 a fronte di un condominio composto da complessivi n. 48 alloggi. Le spese scadute sono composte per lo più da ritardi nei pagamenti per piccole somme (inferiori ai 1.000 euro), superiori ai 1000 euro si rilevano sei posizioni, una delle quali oggetto della presente relazione.

**Millesimi di proprietà:** 49,50/1000 come da atto di cessione (1982), 61,55/1000 da riparto millesimale condominiale (converrà che il futuro aggiudicatario chieda una verifica all'amministratore del condominio)

Al fabbricato 2 –entro cui ricade l'unità immobiliare in oggetto– spettano 363/1000 sulla proprietà condominiale rispetto ai fabbricati 1 e 3 (come da atto di cessione)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** --

**Attestazione Prestazione Energetica:** alla data del 02/10/2018 nel catasto energetico lombardo, per l'unità immobiliare in oggetto, non è presente un attestato energetico

**Indice di prestazione energetica:** --

**Note Indice di prestazione energetica:** --

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati in ambito peritale

**Cause in corso:** nessuna per quanto rilevato in ambito peritale, ad eccezione di quello oggetto della presente relazione

**Atti ablativi:** nessuno per quanto rilevato in ambito peritale

### Avvertenze ulteriori:

Trattasi di appartamento edificato in regime di edilizia economico popolare dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Milano (divenuto poi Aler). Nell'atto di compravendita si legge che la parte venditrice dichiara:

- “di avere debitamente comunicato all'istituto la propria intenzione di vendere l'immobile in questione
- che l'Aler ha rinunciato al diritto di prelazione”

Inoltre in ambito peritale la sottoscritta ha verificato presso il Comune di Rho, uffici Patrimonio e Pianificazione, che a favore del Comune per il Condominio di via Metastasio 10 non risultano diritti di superficie o altri diritti da riscattare

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 Attuali Proprietari****Titolare/Proprietario:**

piena proprietà per 1/2 ciascuno e quindi dell'intero in regime di separazione dei beni dal 10/04/2002

In forza di compravendita dott. SEDITA SANDRO, in data 10/04/2002 rep. n. 26123; trascritto a Milano 2 in data 23/04/2002 - Registro Particolare 29807 Registro Generale 50073

complessivamente per la piena proprietà dell'intero

**6.2 Precedenti proprietari****Titolare/Proprietario:**

In forza di denuncia di successione, registrata a Ufficio del Registro di Rho in data 15/03/2004 n. 1047/2001/1;

trascritto a Milano 2 in data 25/09/2008 - Registro Particolare 87770 Registro Generale 139316  
accettazione tacita di eredità, dott. SEDITA SANDRO notaio, in data 10/04/2002 rep. n. 26123; trascritto a Milano 2 in data 23/04/2002 - Registro Particolare 29808 Registro Generale 50074  
Contro Giroto Gino

**Titolare/Proprietario:**

accettazione tacita di eredità, dott. SEDITA SANDRO notaio, in data 10/04/2002 rep. n. 26123; trascritto a Milano 2 in data 23/04/2002 - Registro Particolare 29809 Registro Generale 50075  
Contro Finco Carmela

**Titolare/Proprietario:**

In forza di compravendita dott. SEDI Antonio ZARAGA di Milano, in data 30/03/1982 rep. n. 110200;

trascritto a Milano 2 in data 23/04/1982 - Registro Particolare 19216 Registro Generale 23733  
contro Istituto Autonomo per le Case Popolari Provincia di Milano

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Con accesso all'Area Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Rho in data 13.09.2018 si visionava il fascicolo relativo agli atti di fabbrica, non risultavano pratiche edilizie successive relative alla singola unità immobiliare.

Numero pratica: 157

Intestazione: Istituto Autonomo per le Case Popolari Provincia di Milano

Tipo pratica: Nulla Osta

Per lavori: nuova costruzione di n. 3 fabbricati ad uso abitazione popolare di 4 piani

Domanda in data: 06/05/1963 prot. 6419

Rilascio in data: 10/11/1963

Abitabilità: richiesta del 07/12/1964 prot. 17774, rilasciata in data 08/12/1964

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Difformità rilevate:

Veranda: dall'esame degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia non è chiaro se la veranda su cui affaccia la cucina è presente nel progetto originario o se si tratta di una aggiunta successiva per la quale non è stata rinvenuta una pratica edilizia (in quest'ultimo caso si tratterebbe quindi di un abuso). Si osserva che la veranda è presente a tutti i piani e per tutti gli appartamenti dello stabile nell'affaccio sul cortile interno.

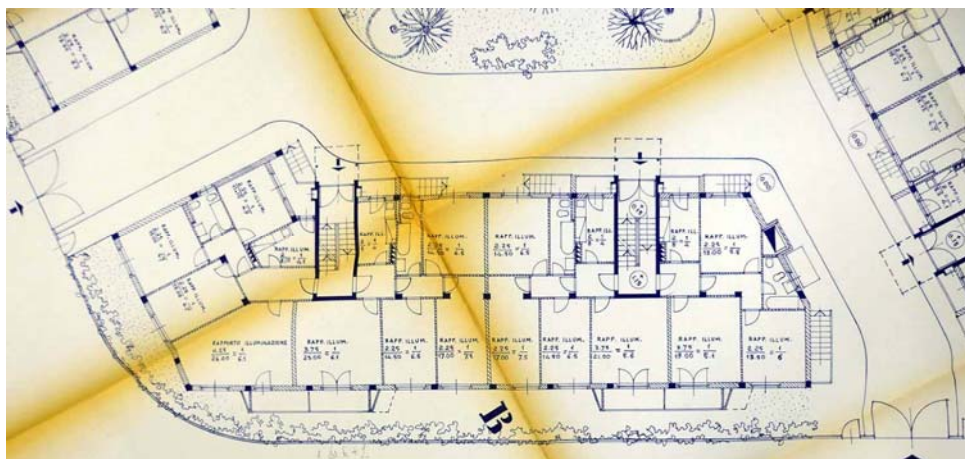
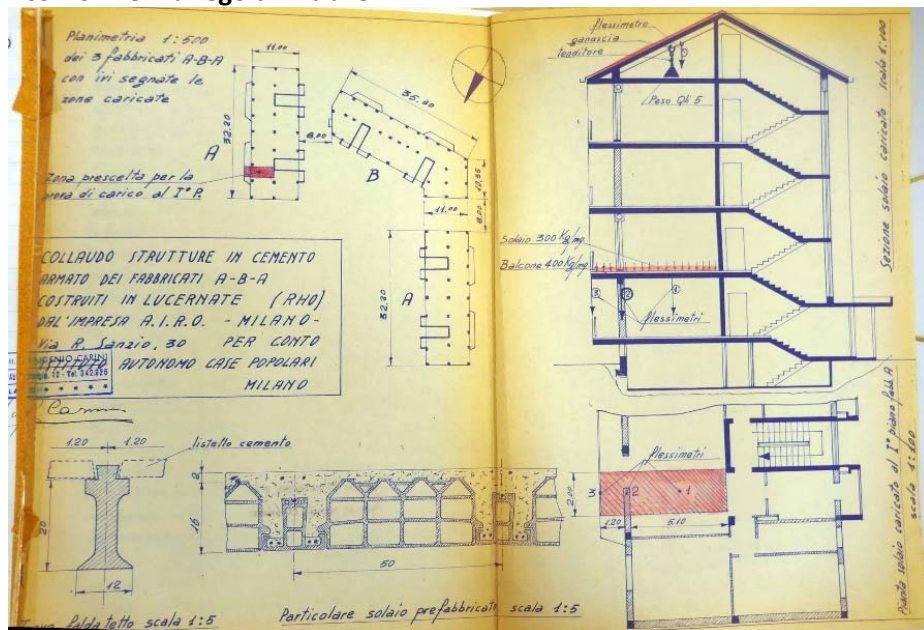
Opere interne: è stata effettuata una manutenzione straordinaria circa 15 anni fa per la quale non è stata presentata la pratica edilizia

#### Regolarizzabili: SI

**Regolarizzazioni:** presentazione di pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento della scheda catastale

**Costi di regolarizzazione:** costi indicativi comprensivi di incarico ad un tecnico per la presentazione della pratica edilizia e catastale comprensivi di iva e accessori, oneri per la presentazione della sanatoria e catastali € 2.300,00

#### Immobile non conforme ma regolarizzabile





**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 23 del 17 giugno 2013 (ultima modifica delibera di CC n. 12 del 31/03/2017 )
Zona omogenea:	Territorio urbano consolidato. Ambito residenziale di recente formazione a bassa intensità 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
<b>Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:</b>	<b>- SI</b>

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

**Appartamento posto al piano rialzato, composto da tre camere, soggiorno, cucina abitabile, bagno, veranda, balcone, oltre a vano cantina nel piano seminterrato.**

Appartamento a parte di complesso edilizio residenziale edificato in regime di edilizia economico popolare dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Milano nei primi anni Sessanta del Novecento e costituito da tre palazzine analoghe per consistenza e finiture, per complessivi n. 48 alloggi.

L'immobile oggetto di perizia è inserito nella palazzina identificata dal n.2 o dalla lettera B, con accesso all'interno del lotto (non da strada).

L'edificio è costituito da un unico corpo edilizio in linea con affaccio a nord sul cortile condominiale e a sud sull'area agricola. L'edificio è alto quattro piani fuori terra più piano seminterrato destinato a cantine e vani tecnici. Le strutture sono in cemento armato con fondazioni di tipo continuo, i solai in latero-cemento, la copertura a falde contrapposte con rivestimento in laterizio. Le facciate sono rivestite in mattoni di colore rosso scuro con marcapiani e pilastri in cemento a vista, i serramenti sono oscurati da tapparelle, le aperture sono rifinite con bordatura in marmo, i balconi sono in loggia verso sud e verandati verso nord. In prossimità delle logge la facciata è intonacata e il parapetto è realizzato il lamiera piegata e bacchette in metallo. Il corpo di fabbrica è largo 11 m. e lo stabile è distribuito da due corpi scala privi di ascensore che servono due appartamenti per ogni piano.

Il riscaldamento è centralizzato e nel 2015 sono stati installati i contabilizzatori di calore negli appartamenti, è presente e funzionante l'impianto videocitofonico.

Lo stabile è collegato alle normali utenze urbane (acquedotto, fogna ecc.).

L'appartamento oggetto di perizia è inserito nel fabbricato n. 2, scala C, contraddistinto con l'interno 18. E' posto al piano rialzato e ha doppio affaccio verso nord (cucina con veranda, bagno e una camera) e sud (soggiorno con balcone e due camere). Dal corpo scale si accede al disimpegno e da qui a cucina, soggiorno e corridoio di distribuzione alla zona notte (bagno e camere). Gli ambienti hanno forma regolare e altezza netta di circa m. 2,90. Il soggiorno di circa 24 mq (ca m. 5,05x4,70) da l'accesso al balcone in loggia (ca m. 3,40x1,10). La cucina è abitabile e da l'accesso alla veranda che attualmente è utilizzata come lavanderia,

quest'ultima è servita dall'impianto elettrico e idraulico. La cucina è illuminata indirettamente tramite la veranda.

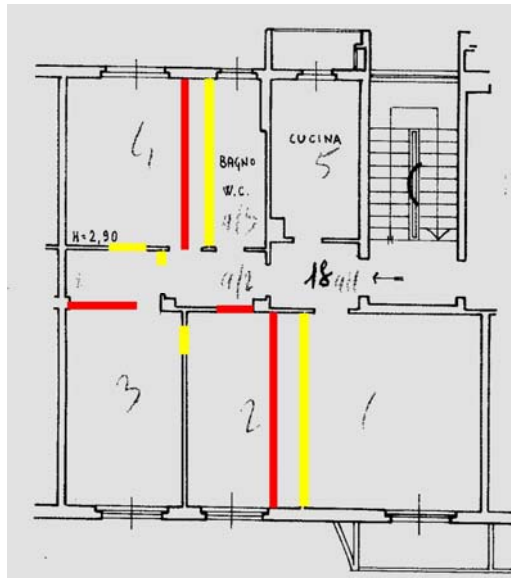
Il bagno è completo con wc, bidet, doccia, lavabo doppio ad incasso, è presente un gradino tra la zona con il lavabo e quella con il wc e soluzioni con arredo fisso per l'incasso dei lavabi.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, oscurati da tapparelle in plastica ad eccezione del soggiorno dove è presente una tapparella anti effrazione blindata. Le porte interne sono in tamburato di legno, scorrevoli a scomparsa ad eccezione del bagno dove è presente una porta a soffietto. Il portoncino d'ingresso è blindato.

I caloriferi sono in ghisa, di tipo tradizionale, nel bagno è presente uno scaldasalviette. E' presente l'aria condizionata con macchina sul balcone e split in soggiorno. I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica nel soggiorno, nel corridoio, in cucina e in bagno; in parquet nelle camere. Le pareti sono finite al civile e tinteggiate con colori caldi con effetto marmo. In bagno e cucina sono presenti rivestimenti in ceramica posati in diagonale nel primo e del tipo a mosaico nel secondo.

Gli impianti elettrico e idraulico sono sottotraccia.

L'appartamento è stato ristrutturato circa quindici anni fa (primi anni duemila), non è stata presentata documentazione edilizia e catastale agli uffici competenti, quindi la distribuzione è diversa rispetto a quanto rappresentato dalla scheda catastale: il bagno è leggermente più largo (ca m. 2,15) e di conseguenza la camera indicata con il n. 4 nella scheda è più stretta (c.a. m. 2,65). Il corridoio è stato prolungato fino al muro di confine dell'appartamento con il conseguente ridimensionamento della camera n. 3 (c.a. m. 4,72x2.82). E' stata chiusa la porta di accesso dal corridoio alla camera indicata con il n. 2, aperta una porta di collegamento tra le camere n. 3 e n. 2, allargato il soggiorno a scapito della camera n.2. Quest'ultima viene utilizzata come cabina armadio al servizio della camera più grande. Si riporta la scheda catastale con indicati i tavolati demoliti in giallo e quelli di nuova costruzione in rosso.



## 1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva lorda di circa mq **115,00** (appartamento con balcone, veranda e cantina)

E' posto al piano: rialzato – primo interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1963

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui semi-interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto.

Lo stabile versa in buone condizioni di manutenzione.

L'appartamento è stato ristrutturato circa quindici anni fa ed è in buone condizioni.

Impianti:

Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa

Riscaldamento: Esiste l'impianto termoidraulico. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa

Impianto di raffrescamento: Sì. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione tecnica

Ascensori: No

Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

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

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente.

La misurazione in mq della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
<b><u>Superficie principale</u></b>			
100% Superficie calpestabile più 100% sup. muri divisorii interni più 50% superfici portanti e perimetrali -100% in caso di immobili autonomi-.	97,00	100%	97,00
<b><u>Balconi</u></b>			
<u>Balconi</u> comunicanti con i vani principali e con i vani accessori fino a mq. 25	3,80	30%	1,12
veranda (la veranda viene equiparata al balcone vista l'ambiguità edilizia)	2,00		0,60
<b><u>Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura</u></b>			
comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti		50%	
non comunicanti	12,00	25%	3,00
<b>totale</b>	<b>115,00</b>		<b>102,00</b>

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

#### Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE L UCERNATE - FIERA

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.400 Valore di mercato max (€/mq):1.550

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.550 Valore di mercato max (€/mq):1.950

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.450 Valore di mercato max (€/mq):1.800

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.850 Valore di mercato max (€/mq): 2.250

### **Criteria estimativi FIMAA (Milano MonzaBrianza Lodi)**

#### **Camera di Commercio**

Periodo: 2-2017

Zona: Rho - periferica

Tipo di destinazione: residenziale Superficie di riferimento: lorda

Tipologia: Appartamenti vecchi

Valore di mercato min (€/mq): 900 Valore di mercato max (€/mq): 1.050

Tipologia: Appartamenti recenti

Valore di mercato min (€/mq): 1.250 Valore di mercato max (€/mq): 1.600

### **Criteria estimativi Borsinoimmobiliare.it**

Periodo: ottobre 2018

Zona: Rho – Periferia Passirana, Terrazzano, Mazzo Milanese Lucernate

Tipo di destinazione: residenziale

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia: Abitazioni di tipo economico (In buono stato)

Valore di mercato min (€/mq): 1.180

Valore di mercato max (€/mq): 1.543

Tipologia: Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato)

Superficie di riferimento: lorda

Valore di mercato min (€/mq): 1.452

Valore di mercato max (€/mq): 1.861

### **COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 28/09/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/67800493-Vendita-Trilocale-via-Metastasio-10-Rho.html>

Descrizione: Trilocale LUMINOSO, DOPPIA ESPOSIZIONE, BASSE SPESE In zona Lucernate, si vende appartamento in buono stato di conservazione, soluzione posta al secondo piano di 3 così composto:

- Ingresso su disimpegno ampio collegato direttamente alla cucina abitabile che a sua volta ha l'accesso sul balcone, soggiorno con ampio balcone, disimpegno della zona notte, bagno ristrutturato recentemente, camera da letto molto ampia e fantastica camera da letto.

- Infissi già in doppio vetro, non si necessita di nessuna manutenzione.

- A completare la soluzione troviamo un'ampia cantina di circa 13 mq.

Indirizzo: via Metastasio 10, Rho

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: € 99.000,00

pari a Euro/mq 1.237,50

### **COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 28/09/2018

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobile-appartamento-lombardia-rho-31894251>

Descrizione: Libero subito piano intermedio appartamento composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina abitabile con balcone, bagno ristrutturato, due ampie camere. Nel prezzo ampia cantina. Possibilità di arredi

Indirizzo: via Metastasio 10, Rho

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: €. 89.000,00

pari a Euro/mq 1.011,00

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

- La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo del confronto di mercato in base al prezzo medio, con riferimento a valori riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e confrontati con il mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari). Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica e riferita ad un rilievo "a vista". I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a corpo.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Uffici del registro; Comune – ufficio urbanistica e edilizia privata; Atto di provenienza e atto di cessione; Bollettini e agenzie immobiliari di zona; documentazione condominiale; documentazione agli atti.

**8.3 Valutazione corpi:****8.3.1 Confronto di mercato**

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio II-2017 forniscono un valore massimo di riferimento per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione nella zona di € 2.250 al mq e un valore medio per stato conservativo normale di € 1.625 per l'edilizia civile e di € 1.475 per l'edilizia economica. Si osserva però che l'area compresa nella zona di riferimento è ampia e molto variegata e che l'immobile si colloca in una posizione molto decentrata. Nella valutazione si è quindi tenuto conto della situazione specifica, come si può leggere più sotto nella tabella per il calcolo del coefficiente di riduzione. Dunque, riparametrando con il coefficiente di riduzione relativo alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di perizia e della zona si ottiene per l'appartamento un prezzo al mq. di circa € 1.000,00 per complessivi circa € 103.000,00.

<b>Coefficienti e punti di merito</b>	
descrizione	indice
<b>FATTORI POSIZIONALI</b>	
<b>Posizione relativa alla zona OMI</b> Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai prezziari	-5,00
<b>Servizi pubblici Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.</b>	0,00
<b>Trasporti pubblici Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</b>	-2,00
<b>Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).</b>	
Facilità	1,00
<b>Altro</b>	
Sicurezza	-2,00
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni	-20,00
<b>Livello manutentivo complessivo</b>	
Necessita di interventi di manutenzione straordinaria nei prossimi 10 anni	-3,00
<b>Impianto riscaldamento centralizzato</b>	-3,00
<b>Ascensore</b>	
Assente	-5,00
<b>Destinazione prevalente del fabbricato</b>	
Residenziale	0,00
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Unità</b>	
<b>Livello manutentivo complessivo</b>	

ristrutturato da 15 (vita media impianti 20 anni)	-3,00	
<b>Finiture</b>		
Normali	0,00	
<b>Caratteristiche architettoniche</b>		
Normali	0,00	
<b>Piano</b>		
rialzato (stabile senza ascensore)	0,00	
<b>Bagni e Servizi</b>		
Un solo bagno	-3,00	
<b>Spazi interni</b>		
Normali	0,00	
<b>Distribuzione interna</b>		
Approssimativa (camera trasformata in cabina-armadio)	-2,00	
<b>Sicurezza</b>		
No security (piano rialzato prospiciente parco agricolo)	-8,00	
	<b>-55,00</b>	<b>45%</b>

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

€/mq Valutazione massima del bollettino dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 2.250,00	102	€ 1.112,50	€ 103.275,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 103.275,00
Valore corpo	€ 103.275,00
Valore complessivo intero	€ 103.275,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 103.275,00

#### 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% )	€ 5.164,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** non ricorre il caso

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

<b>8.5.a</b> Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.600,00
Arrotondato	€ 93.000,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 93.000,00**

#### Allegati

- Copia atto di provenienza
- Documentazione ipocatastale aggiornata
- Fotografie interno – esterno
- Scheda catastale
- Edilizia
- Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria
- Documentazione condominiale
- Valutazioni dei bollettini

I. Dichiarazione di invio del rapporto di valutazione

\*\*\*\*\*

**Inoltre si dichiara che:**

- 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.

**Deposito della relazione**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 15 pagine più allegati.

Milano, 9 ottobre 2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Sabrina Greco**

