

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UniCredit S.p.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1875/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2018 ore 9:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Giacomo Puricelli**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Luca D'Angelo
Codice fiscale: DNGLCU73C06F205E
Studio in: Via Pacinotti 8 - Milano
Email: archiparlando@libero.it
Pec: dangelo.11264@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via della Conciliazione n.6 – Rho (Mi) - 20017

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con solaio e cantina

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 17, particella 186, subalterno 704

2. Stato di possesso

Bene: Via della Conciliazione n.6 – Rho (Mi) - 20017

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con solaio e cantina

Possesso: Occupato dal debitore con la propria famiglia

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via della Conciliazione n.6 – Rho (Mi) - 20017

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con solaio e cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: No

4. Creditori Iscritti

Bene: Via della Conciliazione n.6 – Rho (Mi) - 20017

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con solaio e cantina

Creditori Iscritti: UniCredit s.p.a. (creditore procedente)

5. Comproprietari

Beni: via della Conciliazione n.6 – Rho (Mi) - 20017

Lotti: 001

Corpo: Appartamento con solaio e cantina

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: via della Conciliazione n.6 – Rho (Mi) - 20017



Lotto: 001

Corpo: Appartamento con solaio e cantina

Misure Penali: nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via della Conciliazione n.6 – Rho (MI) - 20017

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con solaio e cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via della Conciliazione n.6 – Rho (Mi) - 20017

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 59.815,80

Prezzo da occupato: € 59.815,80



Beni in **Rho (Milano)**
Località/Frazione **Zona Ospedale**
Via della Conciliazione n.6

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con solaio e cantina.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Rho (Mi) CAP: 20017, Via della Conciliazione n.6

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 17, particella 186, subalterno 704, scheda catastale MI0225102 del 06.12.1986, indirizzo Via della Conciliazione n.6, piano T-2-S1, comune Rho, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 56mq, rendita € 193,67

Derivante da:

variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

impianto meccanografico del 30.06.1987

mancata acquisizione variazione del 10.06.2003

Millesimi di proprietà di parti comuni: 132.58 - condominio non costituito.

Coerenze appartamento da atto notarile: appartamento di terzi, pianerottolo comune e appartamento di terzi, via Conciliazione, proprietà di terzi.

Coerenze solaio da atto notarile: proprietà di terzi e corridoio comune, proprietà di terzi, via Conciliazione, proprietà di terzi.

Coerenze cantina da atto notarile: proprietà di terzi, enti comuni e proprietà di terzi, terrapieno, proprietà di terzi.

Note: la distribuzione degli spazi interni del 06.12.1986 (presente in catasto) rispecchia lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo. Nessuna variazione interna è stata eseguita all'interno dell'appartamento.

Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica

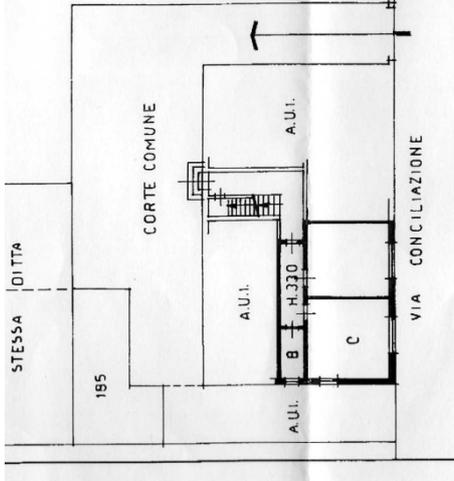
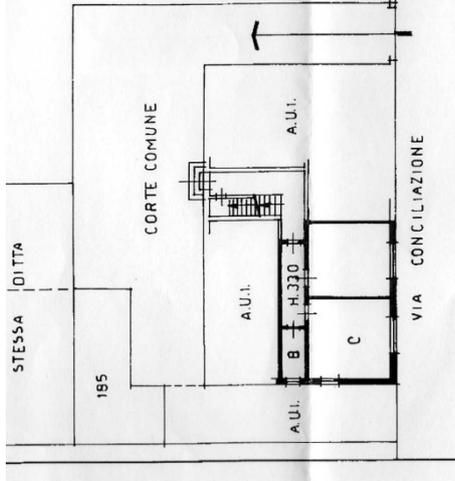
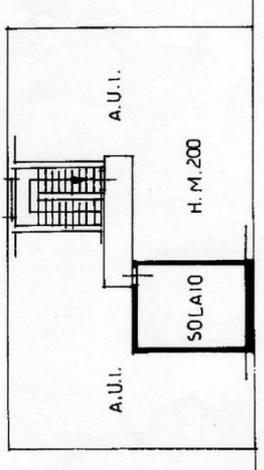
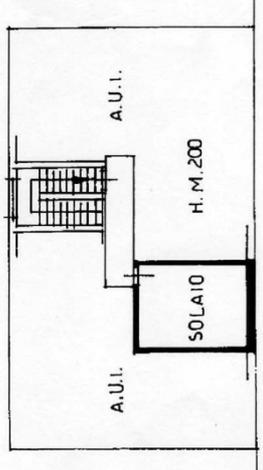
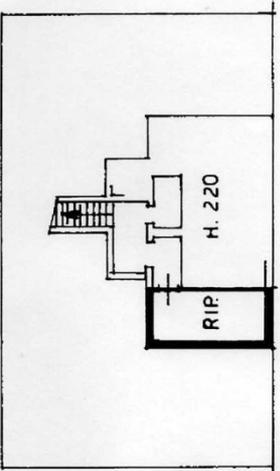
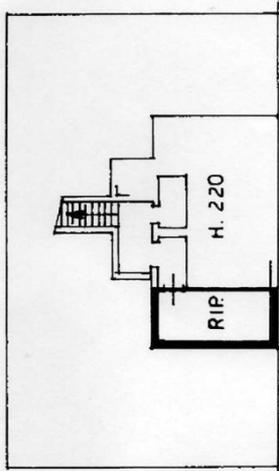
Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.

PLANIMETRIA CATASTALE (piano terra) - planimetria presentata in data 06.12.1986.

PLANIMETRIA CATASTALE – STATO DI FATTO SOPRALLUOGO (piano terra) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 25.07.18 (nessuna modifica rilevata).



VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	
PLANIMETRIE CATASTALI	PLANIMETRIE CATASTALI CON MODIFICHE
<p>PIANO TERRA - APPARTAMENTO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 06.12.86</p> 	<p>NESSUNA MODIFICA RILEVATA SOPRALLUOGO DEL 25.07.18</p> 
<p>PIANO 2° SOTTOTETTO - SOLAIO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 06.12.86</p> 	<p>NESSUNA MODIFICA RILEVATA SOPRALLUOGO DEL 25.07.18</p> 
<p>PIANO INTERRATO - CANTINA PLANIMETRIA PRESENTATA IL 06.12.86</p> 	<p>NESSUNA MODIFICA RILEVATA SOPRALLUOGO DEL 25.07.18</p> 



Regolarizzabili mediante: nessuna variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: nessuna variazione catastale: -----

Oneri Totali a partire da: € -----

Note sulla conformità catastale: nessuna.

Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento, cantina e solaio

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Rho è un comune italiano di 50558 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia.

Quinto comune più popoloso della città metropolitana e quindicesimo della Lombardia, Rho è caratterizzata da una forte densità di industrie, nonché dal nuovo quartiere fieristico della città di Milano: ospita infatti i nuovi padiglioni espositivi della Fieramilano, la più grande d'Europa. Insieme a Milano, ha ospitato l'Expo, l'esposizione universale inaugurata il 1º maggio 2015 e conclusasi il 31 ottobre 2015.

Rho si trova a circa 14 chilometri a nord-ovest del centro di Milano; è bagnata a sud dal fiume Olona, ed è attraversata dai suoi affluenti Bozzente e Lura, oggi in parte interrati nel territorio comunale. Il comune risulta essere lambito a est e a nord dalla Strada statale 33 del Sempione, che un tempo lo attraversava corrispondendo all'attuale corso Europa, mentre a sud corre il ramo in comune delle ferrovie Milano-Novara-Torino (oggi anche linea S6 Novara FS-Pioltello Limito-Treviglio), Milano-Gallarate-Varese/Domodossolae linea S5 (Varese FS-Pioltello Limito-Treviglio).

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: centro di Milano - la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. La distanza dal centro di Milano (P.za Duomo) è di circa 17 km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/terziario.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna di particolare valore.

Attrazioni storiche: santuario Madonna Addolorata.

Principali collegamenti pubblici:

In auto: Autostrada Milano-laghi uscita Rho. Collegamenti per Rho su SS 33 (strada Statale del Sempione) e Sp 150.

Metropolitana: dal 2005, anno di apertura del nuovo polo della Fiera di Milano "la fiera più grande d'Europa" è attiva la stazione di Rho Fiera della metropolitana milanese Linea M1, collegata tramite sottopassi pedonali alla stazione ferroviaria di Rho Fiera.

Trasporti pubblici: Il servizio di trasporto urbano è svolto da S.T.I.E. S.p.A. che collega il centro con le frazioni esterne e con la stazione della Metropolitana Milanese MM1 Rho-Fiera. Il servizio di trasporto extraurbano è svolto da autobus, metropolitana e ferrovia.

MOVIBUS – collegamenti con Milano e con il Legnanese

linea Z605 (Legnano – Rho – Molino Dorino MM1)

linea Z606 (San Vittore Olona – Rho – Molino Dorino MM1)

linea Z609 (Legnano – Rho Biringhello – Rho Fiera MM1)

linea Z616 (Rho – Pregnana – Rho)

linea Z618 (Arluno – Vanzago – Rho)

linea Z607 (Nerviano – Rho – Molino Dorino MM1)

linea Z601 (Legnano – Rho – Milano Cadorna FNM)

linea Z608 (San Vittore Olona – Rho – Molino Dorino MM1)

S.T.I.E. S.p.A. – sezione “Servizi extraurbani” – “Trasporto pubblico locale”

ATINOM /ATM ; AIRPULLMAN

Ferrovia: ferrovie dello stato.



La stazione ferroviaria è collocata tra piazza della Libertà e via Magenta. Ed è servita dai treni delle Linee S del Servizio ferroviario suburbano di Milano:

S5 (Varese-Pioltello-Treviglio)

S6 (Novara-Pioltello-Treviglio)

S11 (Chiasso-Milano Porta Garibaldi-Rho)

In Aereo: L'aeroporto più vicino a Rho è sicuramente quello della Malpensa, raggiungibile dalla stazione navette dedicate.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Rho, Via della Conciliazione n.6

Durante i sopralluoghi effettuati il 05.07.18 e 25.07.18, in presenza del Custode Giudiziario nominato è stato riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta occupata dal proprietario e dalla sua famiglia. Il proprietario partecipava all'accesso all'immobile.

Lo scrivente ha fornito agli occupanti le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo anche il debitore, con l'assistenza del Custode Giudiziario nominato, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti. Inoltre venivano avvisati gli occupanti con titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

In data 06.06.18 lo scrivente si recava presso L'Agenzia delle Entrate di Milano 2 per eseguire la ricerca dell'esistenza di contratti di locazione intestati al proprietario sig. [REDACTED] in qualità di locatario dell'immobile oggetto di pignoramento. Dalla ricerca effettuata, interrogando l'Anagrafe Tributaria utilizzando il codice fiscale del proprietario non sono risultati contratti di locazione registrati.

Allegato n.2 - ricerca contratti di locazione.

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 venuta a conoscenza dell'esperto.

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

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca per la Casa s.p.a. contro Sig. [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 142.500,00; A rogito di notaio Cirillo Oreste in data [REDACTED]
[REDACTED]



4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento del 28.07.2016 a favore di UniCredit s.p.a. contro Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento cantina e solaio

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

Allegato n.3 - ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente al 07.06.18

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Rho, Via della Conciliazione n.6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: condominio non costituito

Spese ordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:
condominio non costituito

Spese condominiali scadute ed insolute totali alla data della perizia: condominio non costituito

Millesimi di proprietà: 132.58.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: l'immobile è dotato di gradini posti davanti all'androne di entrata e quindi risulta inaccessibile ai disabili (il costo ipotetico per la rimozione delle barriere architettoniche mediante servo scala è quantificabile in 5000.00€).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile retrostante.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente nella banca dati del Cened. L'appartamento non essendo dotato di riscaldamento non è soggetto alla redazione dell'APE.

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificati

Avvertenze ulteriori: non specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]

In forza di successione legittima alla signora [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] l'eredità della de cuius, comprendente la quota di 1/2 del diritto di proprietà sull'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Rho (Mi), al foglio 17, mappale 186, sub. 704, si devolveva per legge a favore del coniuge signor Vincenzo Amato per la quota di 5/15 ed a favore dei figli sig.ri [REDACTED]



[REDACTED]

Titolare/Proprietario: i [REDACTED]

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento cantina e solaio
Allegato n.4 – atto notarile di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Rho Via della Conciliazione n.6

Tipo pratica: non specificata

Oggetto: non specificato

Presentazione in data: non specificata

Note: il rogito del 24.07.2007 non riporta alcun riferimento delle pratiche edilizie e dell'anno di costruzione dell'edificio. Osservando la tipologia edilizia dell'immobile di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento è possibile affermare che l'edificio è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967. La parte venditrice, attesta ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 e 76 del D.P.R. 28.12.00 n.445, che la costruzione dell'immobile dedotto in contratto è iniziata anteriormente al 01.09.67 e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario provvedimenti autorizzativi.

Osservando la visura catastale storica lo scrivente evidenziava l'assenza di variazioni catastali eseguite per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Certificato di agibilità: nell'atto notarile non si fa menzione dell'avvenuto rilascio o meno del certificato di agibilità per l'immobile in contratto.

Come precisa lo studio n. 4512 del Consiglio Nazionale del Notariato, l'assenza del certificato di agibilità non inficia la vendita dell'immobile.

Dati precedenti relativo al corpo: Appartamento cantina e solaio

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Milano Via della Conciliazione n.6

Sono state riscontrate le seguenti modifiche interne eseguite: durante l'accesso ai luoghi eseguito in data 25.07.18 non venivano rilevate modifiche interne rispetto la planimetria del 06.12.1986.

Regolarizzabili mediante: nessuna regolarizzazione da eseguire

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Descrizione delle opere da eseguire: nessuna

pratica edilizia: € -----

oblazione sanatoria: € -----

Oneri Totali a partire da: € -----

Conforme

[REDACTED]



Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento cantina e solaio

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Rho Via della Conciliazione n.6

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Rho, approvato con delibera di C.C. n. 23 del 17/06/2013, pubblicato sul BURL n. 34 del 21/08/2013
Zona omogenea:	Territorio Urbano Consolidato - Ambiti residenziali di recente formazione a bassa intensità edilizia
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Con deliberazione di C.C. n. 78 del 28.12.2012, immediatamente eseguibile, è stato adottato il PGT del Comune di Rho
Zona omogenea:	Territorio Urbano Consolidato - Ambiti residenziali di recente formazione a bassa intensità edilizia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

Conforme.

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento cantina e solaio

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]**

Appartamento posto al piano terra (non dotato di ascensore), composto da un locale, ingresso corridoio, cucina e bagno finestrato, senza balconi, con annesso solaio al piano secondo e cantina al piano interrato. L'unità abitativa è dotata di un doppio affaccio finestrato esposto a sud ed ovest. L'appartamento è da ristrutturare completamente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Sig. [REDACTED]



Superficie complessiva lorda commerciale di circa: **46.4mq** + **cantina** (sup. 8.8mq – sup. ragguagliata 4.4mq) + **soffitto** (sup.15mq – sup. ragguagliata 7.5mq) = **58.3mq**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente negli anni '50

L'appartamento non è stato mai ristrutturato

ha un'altezza interna di: 3.34m

L'intero fabbricato è composto da n.4 piani complessivi di cui fuori terra n.3 e di cui n.1 interrato

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile si possono desumere chiaramente dalle foto allegate alla perizia. Il bagno e la cucina dell'appartamento non sono stati ristrutturati e sono in pessime condizioni. Gli impianti ed i serramenti dell'appartamento sono in pessime condizioni. L'appartamento non è dotato dell'impianto di riscaldamento. Il vano scale del condominio è in scarse condizioni. La facciata dell'edificio su strada è in scarse condizioni manutentive.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	non presenti
Copertura	tipologia: a falde in legno materiale: tegole laterizio condizioni: scarse
Fondazioni	materiale: c.a. e muratura piena
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: scarse
Solai	tipologia: soffitto misto con travetti e pignatte condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura piena
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone edificio	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio apertura: manuale condizioni: sufficienti - Note: portone pedonale
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno (vetro singolo) protezione: tapparelle ferro condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: laterizio pieno coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: marmette e gres condizioni: scarse



Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: scarse
Portoncino appartamento	tipologia: anta doppia a battente materiale: porta in legno semplice condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: monocottura condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: monocottura condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: intonaco tinteggiato condi- zioni: scarse
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: parabola privata
Ascensore	non presente
Citofonico	tipologia: audiocitofono condizioni: scarse
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: im- pianto da ripristinare a norma
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale
Gas	tipologia: non presente (bombola portatile utilizzata per cottura) ali- mentazione: ----- condizioni: ----- conformità: impianto da realizzare ex- novo
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in piombo condizioni: impianto da ripristinare
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse conformità: impianto da ripri- stinare a norma
Termico	tipologia: non presente (impianto da realizzare ex-novo) alimentazione: ----- Note: boiler elettrico posto in bagno per acqua calda.
Condizionamento	tipologia: non presente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate prevede solo lo stato conservativo normale per le abitazioni economiche invece l'immobile in oggetto si trova nello stato conservativo scadente (oltre ad essere di tipo popolare) e quindi la valutazione minima degli immobili di tipo economico in stato conservativo normale (1200,00€) è stata decurtata del 10% (1080,00€).

Superficie complessiva lorda commerciale di circa: **46.4mq + cantina** (sup. 8.8mq – sup. ragguagliata 4.4mq) + **soffitto** (sup.15mq – sup. ragguagliata 7.5mq) = **58.3mq**



Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Criterio di valutazione: sulla base di quanto sopra, in seguito alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", edito dall'Agenzia delle Entrate del II semestre 2017, del Bollettino della Borsa Immobiliare di Milano (OMI), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento, altresì, al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di scarsa appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per lo scarso stato di conservazione degli stessi;
- il fabbricato presenta una collocazione centrale rispetto al contesto urbano ed ha finiture popolari;
- l'edificio ha una struttura mista presumibilmente risalente agli '50;
- a poche centinaia di metri dall'immobile sono presenti le fermate di numerose linee di trasporto pubblico che collegano il Comune di Rho al centro di Milano;
- nelle dirette vicinanze è presente l'ospedale di Rho ed il centro della cittadina;
- l'appartamento è dotato di un doppio affaccio finestrato esposto a sud e ovest;
- nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano diversi servizi commerciali utili ai fruitori dell'immobile;
- l'appartamento non è mai stato ristrutturato;
- l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone degli stabili degli anni '50;
- la valutazione è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- l'unità immobiliare è situata al piano terra (ascensore non presente);
- l'appartamento è dotato di solaio;
- l'appartamento è dotato di cantina;
- l'unità immobiliare in oggetto, date le sue dimensioni ridotte, non è potenzialmente divisibile in due porzioni ed è da ristrutturare completamente.

Lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata "occupata" dal proprietario.

Ciò considerato, si precisa che, il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili (stima sintetica comparativa parametrica).

Il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
 Uffici del registro di Milano;
 Ufficio tecnico di Rho;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzie di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Il prezzo unitario di mercato dell'immobile destinato a residenza è stato valutato pari a 1080,00. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore minimo di 1200,00 €/mq delle quotazioni di mercato (rispetto alla fascia di abitazioni di tipo economico, in stato conservativo "normale" per la Zona Centrale del Comune di Rho, per l'unità residenziale che presenta una dotazione di finiture di tipo popolare. La Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate prevede solo lo stato conservativo normale invece l'immobile in oggetto si trova nello stato conservativo scadente e quindi la valutazione minima degli immobili di tipo economico in stato conservativo normale (1200,00€) è stata decurtata del 10% (1080,00€).

8.3 Valutazione corpi**Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	46.4	€ 1.080,00	€ 50.112,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 50.112,00
Valore corpo			€ 50.112,00
Valore Accessori			€ 12.852,00
Valore complessivo intero			€ 62.964,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.964,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso cantina e solaio	46.4+accessori	€ 62.964,00	€ 62.964,00

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%)	€ 3.148,20
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:	€ 0.00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a partire da:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a partire da:	€ 981,50



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di "libero": € **59.815,80**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di fatto di "occupato" (occupato dal proprietario): € **59.815,80**

Milano il 21/09/2018

Arch. Luca D'Angelo

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.10990
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11264

ALLEGATI

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- 1) planimetria catastale, visura storica
- 2) ricerca contratto di locazione e dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate
- 3) ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente
- 4) atto notarile di compravendita
- 5) foto esterne ed interne

