



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1926/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Simonetta Scirpo

CUSTODE:
Avv. Giovanni Recalcati

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/11/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. MAURIZIO NOBILE

CF: NBLMRZ77P24H827X
con studio in MILANO (MI) Via Lattanzio, 9
telefono: 0283424990
fax: 0283424990
email: ing.maurizio.nobile@tiscali.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1926/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a RHO Via Castelli Fiorenza 11, della superficie commerciale di **60,90** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è all'interno di un edificio di 2 piani fuori terra oltre un sottotetto; costruito anteriormente al 1 settembre 1967.

La struttura del fabbricato è costituita da pareti in mattone pieno; rivestimento in facciata con intonaco e copertura in cotto con orditura in legno primaria e secondaria (come da descrizione delle opere all'interno della domanda di demolizione e rifacimento manto di copertura del 2005).

Non vi è servizio di portierato e lo stabile non è dotato di ascensore e/o montascale per disabili.

Le scale sono poste in una corte interna, con le quali si giunge ad un ballatoio comune; sono composte da un'unica rampa con gradini in pietra ed alzata in mattoni.

Le condizioni generali dello stabile sono scarse.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rho, alla Via Castelli Fiorenze civico 11 ed è situato nella zona Nord - Ovest della città.

Tipologia prevalente in zona, abitazioni civili; destinazione residenziale.

Ad una distanza di 5,7 km dal fabbricato si trova la Tangenziale Ovest di Milano A50; ad una distanza invece di 400 m si trova la Stazione Ferroviaria di Rho; nelle immediate vicinanze vi sono le linee degli autobus 431, 433 e 528.

Nel raggio di 2 km vi sono il supermercato Carrefour, Il Gigante, altri supermercati al dettaglio, ristoranti, farmacie, scuole, palestre ed aree verdi. L'ospedale più vicino è l'Unità Operativa di Neuropsichiatria per l'Infanzia e l'Adolescenza, distante circa 1,5 km. Il traffico nella zona è scorrevole.

L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 33 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 793 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Fiorenza Castelli n.11, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Coerenze dell'intero in unico corpo: cortile di cui al mapp. 235, via Castelli Fiorenza, proprietà di terzi, enti comuni. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1956.

S **sottotetto non abitabile**, sviluppa una superficie commerciale di **15,00** Mq. *Nota del perito estimatore: come da sopralluogo effettuato il giorno 06.11.2018 si evince che il piano secondo – sottotetto è utilizzato come seconda camera da letto in modo abusivo. Per l'accesso al locale sottotetto è stata posizionata una scala di accesso fissa al posto di una scala a pioli mobile. Tale situazione rende il compendio immobiliare NON CONFORME sia catastalmente che urbanisticamente. Per quanto riguarda la sua regolarizzazione si rimanda alla sezione Conformità Edilizia e Catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.080,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.000,00
Data della valutazione:	27/11/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Alla data del sopralluogo avvenuta il 06/11/2018, si è constatato che l'immobile risulta occupato dai debitori con tre figli (10, 26 e 31 anni).

Da un'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate, NON RISULTANO contratti di locazione in essere.

Per tali motivi l'immobile è da considerarsi LIBERO in quanto non ci sono titoli opponibili alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nel ventennio i suddetti beni sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria nn. 148455/39283 in data 4 ottobre 2007, per euro 340.000,00 (trecentoquarantamila virgola zero zero) a concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 170.000,00 (centosettantamila virgola zero zero) a seguito di atto in data 24 settembre 2007 n. 10049/2115 di repertorio dottor Antonio Monteleone, Notaio in Cesate, a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.", con sede in Siena, codice fiscale: 00884060526, domicilio ipotecario eletto: Siena, Piazza Salimbeni n. 3, a carico dei signori / sopra generalizzati, gravante sulla particella oggetto di pignoramento;
- trascrizione nn. 96593/61926 in data 9 agosto 2016, portante verbale di pignoramento di immobili a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.", con sede in Siena, Codice Fiscale 00884060526, a carico dei signori / sopra generalizzati, gravante sulla particella oggetto di pignoramento.

Per completezza sono state effettuate ulteriori ispezioni ipotecarie (dal 10 agosto 2016 al 24 novembre 2018) ed è stato verificato che NON vi sono ulteriori formalità/vincoli in relazione agli immobili oggetto della presente perizia.

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

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

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica edilizia si è fatto accesso agli atti al Comune di Rho e a seguito di tale richiesta si attesta che l'immobile è stato realizzato secondo:

- **Domanda di Costruzione del 15/10/1956 n. 11018 e rilascio nulla osta del 27/10/1956:** il Sindaco vista la domanda di costruzione del Signor _____ per la sistemazione del fabbricato da costruirsi in Via C. Fiorenza 7 nel Comune di Rho, autorizza ad eseguire i lavori di cui trattasi, in conformità al progetto presentato e a condizione che il balcone abbia una quota non inferiore ai 4 metri.
- **Domanda di Costruzione del 12/09/1960 n. 11634 e rilascio nulla osta del 24/09/1960 (Pratica Edilizia n. 326):** il Sindaco vista la domanda di costruzione del Signor _____ per la costruzione di un balcone da eseguirsi in Via C. Fiorenza 11 nel Comune di Rho, concede il Nulla Osta per i lavori di cui trattasi, in conformità al progetto presentato.
- **Domanda di Costruzione del 11/03/1961 n. 3511 e rilascio nulla osta del 29/03/1961 (Pratica Edilizia n. 84) :** il Sindaco vista la domanda di costruzione dei Signor _____ per la costruzione di un balcone e l'apertura di un negozio da eseguirsi in Via C. Fiorenza 9/11 nel Comune di Rho, concede il Nulla Osta per i lavori di cui trattasi, in conformità al progetto presentato.
- **D.I.A. n. 562 del 07/10/2005:** domanda di demolizione e rifacimento del manto di copertura da parte del Signor _____. Comunicazione di fine lavori in data 07/08/2006.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al sopralluogo avvenuto in data 06/11/2018, l'appartamento si presenta NON CONFORME rispetto all'ultima situazione licenziata (Non vi è Conformità Edilizia)

È stato riscontrato che il piano secondo – sottotetto è stato adibito a camera da letto e per il suo accesso è stata realizzata una scala fissa con gradini in legno al posto di una scala mobile a pioli.

Detto sottotetto in realtà deve svolgere solo funzione di intercapedine tra la copertura e l'unità abitativa sottostante oltre ad essere adibito a locale di sgombero (come descritto nella relazione della D.I.A. 562/2005).

Per riportare la Conformità edilizia occorre demolire e portare a discarica la scala fissa in legno.

Il piano sottotetto dovrà essere utilizzato come locale di sgombero senza permanenza di persone, come anche evidenziato in planimetria catastale.

Costo complessivo stimato per regolarizzazione: circa 2.000 euro.

La planimetria catastale NON RISULTA CONFORME in quanto al momento del sopralluogo è stato riscontrato che il piano secondo – sottotetto è stato adibito a camera da letto aggiunta con permanenza di persone e per il suo accesso è stata realizzata una scala fissa con gradini in legno al posto di una mobile a pioli. Tale scala fissa non è stata rappresentata graficamente all'interno della planimetria catastale.

Come già precedentemente scritto Per riportare la conformità catastale occorre demolire e portare a discarica la scala fissa in legno.

Il piano sottotetto dovrà essere utilizzato come locale di sgombero senza permanenza di persone, come anche evidenziato in planimetria catastale.

Costo complessivo stimato per regolarizzazione: circa 2.000 euro.

Nota = si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: È stato riscontrato che il piano secondo – sottotetto è stato adibito a camera da letto e per il suo accesso è stata realizzata una scala fissa con gradini in legno al posto di una scala mobile a pioli. Detto sottotetto in realtà deve svolgere solo funzione di intercapedine tra la copertura e l'unità abitativa sottostante oltre ad essere adibito a locale di sgombero (come descritto nella relazione della D.I.A. 562/2005).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione della scala fissa in legno e trasporto in discarica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e smaltimento in discarica scala fissa in legno: €2.000,00

Al sopralluogo avvenuto in data 06/11/2018, l'appartamento si presenta NON CONFORME rispetto all'ultima situazione licenziata (Non vi è Conformità Edilizia) È stato riscontrato che il piano secondo – sottotetto è stato adibito a camera da letto e per il suo accesso è stata realizzata una scala fissa con gradini in legno al posto di una scala mobile a pioli. Detto sottotetto in realtà deve svolgere solo funzione di intercapedine tra la copertura e l'unità abitativa sottostante oltre ad essere adibito a locale di sgombero (come descritto nella relazione della D.I.A. 562/2005). Per riportare la Conformità edilizia occorre demolire e portare a discarica la scala fissa in legno. Il piano sottotetto dovrà essere utilizzato come locale di sgombero senza permanenza di persone, come anche evidenziato in planimetria catastale. Costo complessivo stimato per regolarizzazione: circa 2.000 euro.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

NESSUNA DIFFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: È stato riscontrato che il piano secondo – sottotetto è stato adibito a camera da letto aggiunta con permanenza di persone e per il suo accesso è stata realizzata una scala fissa con gradini in legno al posto di una mobile e pioli. Tale scala fissa non è stata rappresentata graficamente all'interno della planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione della scala fissa in legno e trasporto in discarica.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

La planimetria catastale NON RISULTA CONFORME in quanto al momento del sopralluogo è stato riscontrato che il piano secondo – sottotetto è stato adibito a camera da letto aggiunta con permanenza di persone e per il suo accesso è stata realizzata una scala fissa con gradini in legno al posto di una mobile e pioli. Tale scala fissa non è stata rappresentata graficamente all'interno della planimetria catastale. Come già precedentemente scritto Per riportare la conformità catastale occorre demolire e portare a discarica la scala fissa in legno. Il piano sottotetto dovrà essere utilizzato come locale di sgombero senza permanenza di persone, come anche evidenziato in planimetria catastale. Costo complessivo stimato per regolarizzazione: circa 2.000 euro (già quantificato nella conformità edilizia)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFORMITA

BENI IN RHO VIA CASTELLI FIRENZA 11
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RHO Via Castelli Firenze 11, della superficie commerciale di **60,90** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è all'interno di un edificio di 2 piani fuori terra oltre un sottotetto; costruito anteriormente al 1 settembre 1967.

La struttura del fabbricato è costituita da pareti in mattone pieno; rivestimento in facciata con intonaco e copertura in cotto con orditura in legno primaria e secondaria (come da descrizione delle opere all'interno della domanda di demolizione e rifacimento manto di copertura del 2005).

Non vi è servizio di portierato e lo stabile non è dotato di ascensore e/o montascale per disabili.

Le scale sono poste in una corte interna, con le quali si giunge ad un ballatoio comune; sono composte da un'unica rampa con gradini in pietra ed alzata in mattoni.

Le condizioni generali dello stabile sono scarse.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rho, alla Via Castelli Firenze civico 11 ed è situato nella zona Nord - Ovest della città.

Tipologia prevalente in zona, abitazioni civili; destinazione residenziale.

Ad una distanza di 5,7 km dal fabbricato si trova la Tangenziale Ovest di Milano A50; ad una distanza invece di 400 m si trova la Stazione Ferroviaria di Rho; nelle immediate vicinanze vi sono le linee degli autobus 431, 433 e 528.

Nel raggio di 2 km vi sono il supermercato Carrefour, Il Gigante, altri supermercati al dettaglio, ristoranti, farmacie, scuole, palestre ed aree verdi. L'ospedale più vicino è l'Unità Operativa di Neuropsichiatria per l'Infanzia e l'Adolescenza, distante circa 1,5 km. Il traffico nella zona è scorrevole.

L'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate che dista circa 33 km.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 793 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Firenze Castelli n.11, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Coerenze dell'intero in unico corpo: cortile di cui al mapp. 235, via Castelli Firenze, proprietà di terzi, enti comuni. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1956.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato	Collegamenti alla strada	☆ ☆ ☆ ☆ ☆	☆ ☆ ☆ ☆ ☆
ospedale	Collegamenti alla strada	☆ ☆ ☆ ☆ ☆	☆ ☆ ☆ ☆ ☆
centro sportivo	nelle vicinanze	☆ ☆ ☆ ☆ ☆	☆ ☆ ☆ ☆ ☆
farmacie	nelle vicinanze	☆ ☆ ☆ ☆ ☆	☆ ☆ ☆ ☆ ☆

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 5,7 km	Collegamenti alla strada	☆ ☆ ☆ ☆ ☆	☆ ☆ ☆ ☆ ☆
ferrovia distante 400 m	vicino	☆ ☆ ☆ ☆ ☆	☆ ☆ ☆ ☆ ☆
autobus distante nelle immediate vicinanze	vicino	☆ ☆ ☆ ☆ ☆	☆ ☆ ☆ ☆ ☆
aeroporto distante 33 km	nelle vicinanze	☆ ☆ ☆ ☆ ☆	☆ ☆ ☆ ☆ ☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	Collegamenti alla strada	☆ ☆ ☆ ☆ ☆	☆ ☆ ☆ ☆ ☆
esposizione:	nelle vicinanze	☆ ☆ ☆ ☆ ☆	☆ ☆ ☆ ☆ ☆
luminosità:	vicino	☆ ☆ ☆ ☆ ☆	☆ ☆ ☆ ☆ ☆
panoramicità:	Collegamenti alla strada	☆ ☆ ☆ ☆ ☆	☆ ☆ ☆ ☆ ☆
impianti tecnici:	vicino	☆ ☆ ☆ ☆ ☆	☆ ☆ ☆ ☆ ☆
stato di manutenzione generale:	vicino	☆ ☆ ☆ ☆ ☆	☆ ☆ ☆ ☆ ☆
servizi:	Collegamenti alla strada	☆ ☆ ☆ ☆ ☆	☆ ☆ ☆ ☆ ☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di valutazione immobiliare è sito in Comune di Rho, alla Via Castelli Firenze civico 11, e precisamente:

appartamento, ad uso abitazione sito al piano primo del fabbricato composto da due vani, con annesso solaio sovrastante al piano secondo sottotetto; composto da ingresso, cucina/locale giorno, camera da letto, un bagno e un balcone al piano 1 e locale sottotetto senza permanenza di persone al piano 2*.

Caratteristiche interne appartamento:

Pavimento: pavimento in ceramica in tutto l'appartamento e parquet nel sottotetto (condizioni sufficienti)

Porta di ingresso: porta in legno a battente (condizioni scarse)

Porte interne: porte in legno a battente (condizioni scarse)

Finestre: serramenti in alluminio doppio vetro al piano 1 ed in legno al piano 2 (condizioni sufficienti)

Pareti: pareti con rivestimento in piastrelle in bagno e in cucina fino ad altezza porta, ed intonacate e tinteggiate nel resto dell'appartamento (condizioni sufficienti)

Riscaldamento e ACS: Il riscaldamento è autonomo con sistema emissivo a caloriferi senza valvole termostatiche per contabilizzazione del calore.

L'Acqua Calda Sanitaria (ACS) è autonoma prodotta da caldaia murale a gas installata in cucina.

Impianto citofonico: solo audio

Impianto elettrico: sotto traccia.

Impianto idrico: sotto traccia

Servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca.

Impianto di condizionamento: non presente.

Da un interrogazione presso il Catasto Energetico (www.cened.it) ed inserendo i dati catastali dell'immobile oggetto di perizia NON RISULTANO Attestati di Prestazione Energetica depositati.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	60,00	x	100 %	=	60,00
balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
Totale:	63,00				60,90

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, sviluppa una superficie commerciale di **15,00** Mq. *Nota del perito estimatore: come da sopralluogo effettuato il giorno 06.11.2018 si evince che il piano secondo – sottotetto è utilizzato come seconda camera da letto in modo abusivo. Per l'accesso al locale sottotetto è stata posizionata una scala di accesso fissa al posto di una scala a pioli mobile. Tale situazione rende il compendio immobiliare NON CONFORME sia catastalmente che urbanisticamente. Per quanto riguarda la sua regolarizzazione si rimanda alla sezione Conformità Edilizia e Catastale.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili degli immobili ad uso residenziale, in particolare abitazioni nella zona considerata sono compresi tra i 1200 euro/mq e i 1450 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 1150 euro/mq e i 1300 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Date le caratteristiche di manutenzione dell'unità immobiliare e la manutenzione delle parti comuni, si è ritenuto congruo utilizzare un valore di poco inferiore al valor medio dei due listini, per un valore finale di 1.200 euro/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari di Rho nella zona limitrofa all'appartamento, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare.

Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	60,90	x	1.200,00	=	73.080,00
Valore superficie accessori:	15,00	x	1.200,00	=	18.000,00
					91.080,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 91.080,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 91.080,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nelle zone di riferimento.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili degli immobili ad uso residenziale, in particolare abitazioni nella zona considerata sono compresi tra i 1200 euro/mq e i 1450 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 1150 euro/mq e i 1300 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Date le caratteristiche di manutenzione dell'unità immobiliare e la manutenzione delle parti comuni, si è ritenuto congruo utilizzare un valore di poco inferiore al valor medio dei due listini, per un valore finale di 1.200 euro/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari di Rho nella zona limitrofa all'appartamento, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare.

Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- 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;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,90	15,00	91.080,00	91.080,00
				91.080,00 €	91.080,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.080,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 4.454,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 626,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.000,00**

data 27/11/2018

il tecnico incaricato
Ing. MAURIZIO NOBILE