

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 901/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Idamaria Chieffo**

Custode: avv. Cinzia Pedullà

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento e box in Rho via Aldo Moro n. 4



TECNICO INCARICATO:

FRANCO NESPOLO

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

telefono: 0331 1976054 - fax: 0331 1976054

email: franco.nespolo@inwind.it - PEC: franco.nespolo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Rho via Aldo Moro n. 4

Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 14 particella 445 sub. 61 (catasto fabbricati)

Corpo B

Beni in Rho via Aldo Moro n. 4

Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 14 particella 445 sub. 95 (catasto fabbricati)

Stato occupativo

libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:

€ 94.500,00

da occupato:

//

LOTTO 001**(Appartamento ed autorimessa)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

appartamento ed autorimessa in RHO Via Aldo Moro n. 4, della superficie commerciale di 75,02 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Appartamento sito al quinto piano di un edificio condominiale multiscala appartenente ad un più ampio complesso di tipo popolare costituito da più fabbricati sito in una zona semiperiferica del comune di Rho.

L'appartamento è costituito da soggiorno pranzo, cucina, una camera da letto ed un bagno, oltre ad un balcone direttamente accessibile da tutti i vani.

Il portoncino dell'unità è di tipo blindato con serratura di sicurezza mentre le porte interne, a battente o scorrevoli, sono in legno tamburato ad esclusione di quella della cucina avente specchiatura in vero satinato. I serramenti esterni sono in alluminio elettrocolore blu con vetrocamera, alcun rotti.

I pavimenti di cucina, sala, camera e disimpegno sono in piastrelle in monocottura di medio formato color ocra mentre quello del bagno, in piastrelle formato 20 cm x 20 cm, coordinato con il rivestimento in piastrelle è di tonalità chiara.

Il bagno, privo di finestre e dotato di estrattore d'aria, è completo di tutti i sanitari, di tipo ordinario, dotati di rubinetterie con comando monoleva.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia a parete posizionata in cucina, non a norma, termostato ambiente e corpi scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio.

L'appartamento nel suo complesso può essere definito in buone condizioni generali e non necessita di particolari interventi manutentivi, ad esclusione di alcuni vetri delle finestre che devono essere sostituiti perchè rotti e della pavimentazione del balcone che necessita la sua sostituzione.

L'unità è dotata di un solaio al piano sottotetto con porta in lamiera e pavimento in battuto di cemento e di autorimessa al piano interrato con porta d'accesso in lamiera di tipo basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al 5[^] piano con solaio al piano 6[^]; identificato con interno 20, scala C, ha un'altezza interna di 270 cm.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

100% della piena proprietà, stipulata il 13/08/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano ai nn. 20403 di repertorio, trascritta il 07/09/2022 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circostrizione di Milano 2 ai nn. 126475/85499, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da mancato pagamento rate mutuo

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Rho come segue:

foglio 14 particella 445 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO Edificio C Scala C Interno 20, piano: 5-6, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

foglio 14 particella 445 sub. 95 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 95,75 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO Edificio C, piano: S1, intestato a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze (da Nord in senso orario)

* dell'appartamento: altra unità su due lati, cortile comune su due lati, altra unità ed enti comuni;

* del solaio: corridoio comune, enti comuni, cortile comune e altro solaio;

* dell'autorimessa: altri boxes su due lati, corsello comune ed enti comuni.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

//

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di RHO (MI)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona:

asilo nido	nella media
biblioteca	nella media
campo da tennis	nella media
campo da calcio	nella media
centro sportivo	nella media
cinema	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
musei	nella media
negozi al dettaglio	nella media
ospedale	nella media
palestra	nella media
parco giochi	nella media
palazzetto dello sport	nella media
piscina	nella media
polizia	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media
spazi verde	oltre la media
stadio	nella media
supermercato	nella media
teatro	nella media
università	nella media

verde attrezzato	nella media
vigili del fuoco	nella media

Principali collegamenti pubblici:

aeroporto distante 32 km	oltre la media
autobus distante 200 m	nella media
autostrada distante 4 km	nella media
ferrovia distante 2,7 km	nella media
metropolitana distante 7 km	nella media
superstrada distante 7 km	nella media
tangenziale distante 4 km	nella media

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di otto piani fuori terra oltre piano interrato costruito negli anni '90 del secolo scorso

- struttura: cemento armato;
- facciate: finite in mattoni paramano;
- accesso: portoncino in legno;
- tetto: piano non praticabile;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone

2.3. Caratteristiche descrittive interne

L'appartamento è costituito da soggiorno pranzo, cucina, una camera da letto ed un bagno privo di finestra, oltre ad un balcone direttamente accessibile da tutti i vani.

Il portoncino dell'unità è di tipo blindato con serratura di sicurezza mentre le porte interne, a battente o scorrevoli, sono in legno tamburato ad esclusione di quella della cucina avente specchiatura in vero satinato. I serramenti esterni sono in alluminio elettrocolore blu con vetrocamera, alcun rotti.

I pavimenti di cucina, sala, camera e disimpegno sono in piastrelle in monocottura di medio formato color ocra mentre quello del bagno, in piastrelle formato 20 cm x 20 cm, coordinato con il rivestimento in piastrelle è di tonalità chiara.

Il bagno, privo di finestre e dotato di estrattore d'aria, è completo di tutti i sanitari, di tipo ordinario, dotati di rubinetterie con comando monoleva.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia a parete posizionata in cucina, non a norma, termostato ambiente e corpi scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio.

L'appartamento nel suo complesso può essere definito in buone condizioni ge-

nerali e non necessita di particolari interventi manutentivi, ad esclusione di alcuni vetri delle finestre che devono essere sostituiti perchè rotti e della pavimentazione del balcone che necessita la sua sostituzione.

L'unità è dotata di un solaio al piano sottotetto con porta in lamiera e pavimento in battuto di cemento e di autorimessa al piano interrato con porta d'accesso in lamiera di tipo basculante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al 5[^] piano con solaio al piano 6[^]; identificato con interno 20, scala C, ha un'altezza interna di 270 cm.

2.4. Certificazioni energetiche:

Classe energetica F

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10/07/2023, l'appartamento è risultato libero da persone.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa come da dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/2014), con atto stipulato il 10/10/2014 a firma di Quaggia Luciano notaio in Milano ai nn. 238983/51155 di repertorio, trascritto il 23/10/2014 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 94003/64383

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/2014), con atto stipulato il 10/10/2014 a firma di Quaggia Luciano notaio in Milano ai nn. 238983/51155 di repertorio, trascritto il 23/10/2014 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 94003/64383

4.2. Precedenti proprietari

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (fino al 14/05/2007), con atto stipulato il 21/11/2002 a firma di Ministero dell'Economia e delle Finanze in Roma ai nn. 219 di repertorio, trascritto il 23/04/2007 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 60866/32425

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/05/2007 fino al 10/10/2014), con atto stipulato il 14/05/2007 a firma di Tommasini Degna Michele notaio in Cologno Monzese ai nn. 12212/1818 di repertorio, trascritto il 11/06/2007 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 88983/86634

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

//

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

//

- **Misure Penali**

//

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

//

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

//

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**• Iscrizioni**

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 10/10/2014 a firma di Quaggia Luciano notaio in Milano ai nn. 238984/51156 di repertorio, iscritta il 23/10/2014 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circostrizione di Milano 2 ai nn. 94005/16373, a favore di [REDACTED]

, contro [REDACTED]

[REDACTED], derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 157.500,00.

Importo capitale: € 105.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

• Pignoramenti

pignoramento, stipulata il 13/08/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Milano ai nn. 20403 di repertorio, trascritta il 07/09/2022 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circostrizione di Milano 2 ai nn. 126475/85499, a favore di [REDACTED]

, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da mancato pagamento rate mutuo

5.3. Eventuali note/osservazioni

//

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio rag. Epifani di Rho che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 3,226 per l'appartamento e solaio e 0,383 per il box

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa € 750,00

Ammontare complessivo delle spese condominiali insolte circa € 9.000,00 di cui circa € 1.850,00 relative all'ultimo biennio, salvo conguaglio a fine gestione.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è avvenuta all'inizio degli anni '90.

L'edificio è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie:

Concessione edilizia N. 222/89, per lavori di costruzione fabbricati, presentata il 24/07/1989 con il n. 21949 di protocollo, rilasciata il 08/03/1990 con il n. 222/89 di protocollo, agibilità del 26/05/1997 con il n. 497 di protocollo

7.2. Conformità edilizia:

Non sono state rilevate difformità

7.3. Conformità catastale

Non sono state rilevate difformità

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutenti-

vo.

Per l'unità 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.

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 e/o non rilevate sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

appartamento	mq.	60,40	100%	60,40
balcone	mq.	10,15	30%	3,05
solaio	mq.	4,30	25%	1,08
autorimessa	mq.	21,00	50%	10,50
		95,85		75,02
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la mo-

neta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

9.2. Fonti d'informazione

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/11/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 6/2014

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo posto al terzo piano in uno stabile costituito da tre piani fuori terra ed uno interrato composto da piccolo ingresso, cucina, bagno, due camere e balcone., 1

Indirizzo: Via Goito, 120017 Rho, MI

Prezzo: 44.000,00

Valore Ctu: 92.960,00

Prezzo Base d'Asta: 43.008,00

Distanza: 523.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/12/2016

Fonte di informazione: FALLIMENTO, 41/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 75,35, piano terra, due locali oltre cucina, bagno, balcone, cantina, area esterna di proprietà e box doppio., 15

Indirizzo: Vicolo Antonio Stoppani, 9 Lainate, MI

Prezzo: 102.000,00

Valore Ctu: 102.000,00

Prezzo Base d'Asta: 102.000,00

Distanza: 765.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/06/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 807/2013

Descrizione: Appartamento della superficie commerciale di mq 130,42, sito al sesto piano, con annessa cantina della superficie commerciale di mq. 1,60 al piano secondo interrato., 1

Indirizzo: Via Pasquale Perfetti, 1 Rho, MI

Prezzo: 108.000,00

Valore Ctu: 187.125,38

Prezzo Base d'Asta: 144.000,00

Distanza: 920.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.323,00

Valore massimo: 1.475,00

Note: Zona Rho Periferia, Passirana, Terrazzano, Mazzo Milanese Lucernate Fiera
Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: RHO

Fascia/zona: Periferica/RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE LUCERNATE - FIERA

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

9.3. Valutazione LOTTO 001

Appartamento e box	A2 + C6	75,1	€ 1.350,00	€ 101.317,50
Valore piena proprietà				€ 101.317,50

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, irregolarità non segnalate nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO 001	€ 101.315,50
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-5.065,78 €
• Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	0,00 €
Spese condominiali insolute ultimo biennio	-1.850,00 €
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 94.399,73
arrotondato	€ 94.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

//

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

//

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

//

Il sottoscritto ing. Franco Nespola dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Parabiago, Milano, 02/08/2023

l'Esperto Nominato
ing. Franco Nespola

ALLEGATI

- 1) Fotografie bei beni;
- 2) Planimetria catastale appartamento e solaio;
- 3) Planimetria catastale autorimessa;
- 4) Visura storica appartamento;
- 5) Visura storica autorimessa;
- 6) Bilancio consuntivo 2021 e riparto;
- 7) Riparto preventivo 2022 e riparto;
- 8) Morosità spese ordinarie;
- 9) Regolamento di condominio;
- 10) Atto di provenienza;
- 11) Dichiarazione comune di Rho;
- 12) Attestazione AdE inesistenza contratti di locazione;
- 13) Perizia copia privacy
- 14) Attestati invio perizia;