

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **586/2019**

Giudice: Dott. GIACOMO PURICELLI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115

C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

con studio in Milano –Via G. Cagliari n. 17

Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158

e-mail: mbonetti@fastwebnet.it

PEC: bonetti.10728@oamilano.it

Beni immobili siti in RHO (Milano)
Via Luigi Capuana n. 21

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di **Appartamento** sito in Rho in via Capuana n. 21.

Appartamento ubicato al piano rialzato e composto da: unico locale con angolo cottura, zona soggiorno e zona letto, antibagno e bagno. Il bene dispone di una cantina di pertinenza al primo piano interrato. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 41,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 del signor _____ nato a Melzo il _____
in regime di separazione dei beni.

descrizione:

Comune di RHO - Fg. n. 5; Mapp. n. 124, Sub. 35, Cat A/2, classe 4, consistenza vani 2; posto al piano T della scala 3 + cantina di pertinenza al piano S1; rendita € 294,38.

Variatione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015

Variatione toponomastica del 04/07/2013 protoc. n. MI0357346 (n. 62709.1/2013)

Variatione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

a nord altro appartamento proprietà di terzi, corridoio comune di ingresso e blocco ascensori; a est blocco ascensori e corridoio comune di ingresso; a sud passaggio pedonale esterno; a ovest altro appartamento proprietà di terzi.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

a nord ente comune; a est ente comune; a sud corridoio comune alle cantine; a ovest altra cantina proprietà di terzi al sub 36. La cantina è identificata con la sigla B04 sulla porta in ferro di accesso.

B. Piena proprietà di **Box** sito in Rho in via Capuana n. 21. Immobile ubicato al primo piano interrato. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 13,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 del signor _____ nato a Melzo il _____
in regime di separazione dei beni.

descrizione:

Comune di RHO - Fg. n. 5; Mapp. n. 124, Sub. 105, Cat C/6, classe 7, consistenza mq 12; posto al piano S1, rendita € 74,37.

Variatione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015

Variatione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

a nord altro box proprietà di terzi al sub 104; a est ente comune; a sud altro box proprietà di terzi al sub 106; a ovest corsello comune ai box. Si precisa che sulla bascula in ferro il box oggetto di pignoramento è identificato con la sigla R61.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** Posizione periferica nel Comune di Rho, in località Stellanda. Il complesso all'interno del quale si trovano gli immobili oggetto di pignoramento è di grandi proporzioni ed è costituito da diversi edifici condominiali facenti parte di un'unica lottizzazione. Il tessuto urbano circostante è di discreta qualità, di formazione piuttosto recente e densamente abitato.
- Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziale, immobili uso commerciale e terziario. Tessuto urbano consolidato, soprattutto degli anni '70 e '80 di discreta qualità architettonica.
- Servizi offerti dalla zona:** Esselunga e centro commerciale in corso Europa a circa 300 mt (ottimo), molti negozi al dettaglio all'interno del centro commerciale (buono), farmacia comunale #3 nei pressi dell'Esselunga (buono), parco Pirandello e parco A. Moro a circa 700 mt con area gioco (discreto), asili nido e/o scuole dell'infanzia in via Deledda o in via Einaudi (buono); scuola primaria di I grado Deledda a 200 mt (ottimo); scuola secondaria di I grado in via Di Giacomo (buono); licei e scuole medie superiori sparse nella città di Rho nell'ambito di qualche km di distanza (sufficiente); ospedale di Rho con relativo centro di pronto soccorso a circa 1,8 km (ottimo); spazi verdi anche nell'ambito della lottizzazione di cui fa parte l'immobile (ottimo), centri sportivi e palestre nelle vicinanze (sufficiente).
La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici (Km):** Collegamento con il centro della città di Milano attraverso linea autobus n. 528 con fermata nelle immediate vicinanze degli

immobili fino alla stazione della linea Metropolitana rossa Molino Dorino. Successivo collegamento con tutti i mezzi pubblici della città. In alternativa linea autobus Z601 con fermata in corso Europa a circa 400 mt. Entrambe le linee hanno fermate nel centro della città di Rho. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano (piazza Duomo) è di circa 1 h.

3. STATO DI POSSESSO

L'appartamento (immobile A) al momento del sopralluogo risulta occupato senza titolo e utilizzato dal signor

. L'esecutato signor risulta deceduto in data 27/08/2014 (vedi certificati anagrafici **allegato 7**). Il perito ha potuto accedere all'immobile con il Custode Giudiziario nominato e il signor Valia ha permesso di visionare compiutamente tutti i locali.

La cantina di pertinenza dell'appartamento e il box (immobile B) non sono in uso al signor ; il perito ha potuto accedere ai locali con il custode giudiziario grazie all'intervento di un fabbro.

Da interrogazione in Anagrafe Tributaria presso l'ufficio competente di RHO **non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato** aventi come dante causa l'esecutato (**allegato 6**).

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: Non conosciute
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Non conosciute

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria immobili A e B: derivante da concessione a garanzia di mutuo nato a Melzo il in regime di separazione dei beni a favore di **Banca Fin-Eco SpA** con sede in Milano, c.fisc. 01392970404, atto a firma del Notaio Dott. PESSINA Vincenzo (Notaio in Rho) del 19/12/2003 al Rep. n. 35286/9212 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 24/12/2003 ai nn. 187377/41306.
Importo capitale: € 100.000,00
Importo complessivo: € 250.000,00

4.2.2. Trascrizioni:

Compravendita immobili A e B: atto contro il Fondo Pensioni per il personale Cariplo a favore di _____ nato a _____ in regime di separazione dei beni, atto a firma del Notaio Dott. PESSINA Vincenzo (Notaio in Rho) del 19/12/2003 al Rep. n. 35285/9211 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 24/12/2003 ai nn. 187376/109737.

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento immobili A e B: al n. Rep. 12185 del 10/04/2019. Atto contro il signor _____ nato a Melzo il _____ in regime di separazione dei beni, a **favore di F-E Mortgages Srl** con sede in Milano c.fisc. 03738530967, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 07/05/2019 ai numeri Registro particolare 37224 Reg. Gen. 56892.

4.2.4. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: non conosciute

4.2.6 Annotazioni: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: si veda anche successivo capitolo 7

Gli immobili A e B risultano conformi dal punto di vista urbanistico e edilizio. Rispetto al progetto originario licenziato (comprese successive varianti) sono state riscontrate alcune differenze nelle misure. Trattasi di difformità di modesta entità riconducibili al momento della costruzione dell'intero complesso.

4.3.2. Conformità catastale:

Le schede catastali dell'immobile A e dell'immobile B sono conformi allo stato di fatto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile fa parte di un complesso amministrato dallo Studio Padana Immobiliare 2000 Srl con sede in via Umberto I a Vanzago (MI) che ha fornito le informazioni che seguono:

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2017

Appartamento (immobile A): € 1.367,24

Box (immobile B): € 66,20

Spese ordinarie annue di gestione immobile dal 01/01/2018 al 30/04/2019 (da approvare in assemblea)

Appartamento (immobile A): € 2.800,56

Box (immobile B): € 79,04

Spese ordinarie annue di gestione immobile dal 01/05/2019 al 30/04/2020 (da approvare in assemblea)

Appartamento (immobile A): € 1.646,76

Box (immobile B): € 66,42

Spese straordinarie già deliberate:

Appartamento (immobile A): € 1.847,03 (contabilizzazione a calore)
 Box (immobile B): € 4,51

Ammontare del debito dell'esecutato come comunicato dall'Amministrazione e aggiornato alla data della perizia (gestione ordinaria e straordinaria):

Appartamento (immobile A): € 5.137,61
 Box (immobile B): € 364,67

Totale spese insolute al 12/2019 € 5.502,28

Cause in corso: due pignoramenti in corso e uno in fase di notifica.

Millesimi di proprietà	Appartamento: 7,692	Box R61: 0,806
Millesimi spese generali	Appartamento: 7,692	Box R61: 0,806
Millesimi ascensore	Appartamento: 2,769	Box R61: 0,00
Millesimi riscaldamento (quota fissa)	Appartamento: 9,993	Box R61: 0,806

Impianto di riscaldamento: teleriscaldamento con contabilizzatori di calore

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietà 1/1 (sia immobile A che immobile B) del signor

in

regime di separazione dei beni, **dal 19/12/2003 fino almeno al 11/2019** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 4/2019 in forza di atto a firma del Notaio Dott. PESSINA Vincenzo (Notaio in Rho) del 19/12/2003 al Rep. n. 35285/9211 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 24/12/2003 ai nn. 187376/109737.

Il signor _____ acquista gli immobili dal Fondo Pensioni per il personale Cariplo.

6.3 Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:

1985-2003: Fondo Pensioni per il personale Cariplo con sede a Milano c.fisc. 00805900156 proprietario per la quota di 1/1 dal 1985 fino al 2003 (per gli immobili A e B) in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. LAINATI Enrico del 13/12/1985 al Rep. n. 57680/7066 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 16/12/1985 ai nn. 67080/50649.

Il Fondo Pensioni per il personale Cariplo acquista gli immobili dalla società Eurho SpA con sede in Milano (cf. 06555910154).

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Autorizzazione edilizia:

Il complesso condominiale di via Capuana n. 21 a RHO è stato **costruito dopo il 1967**. Il perito ha fatto accesso agli atti di fabbrica del Comune di Rho ed è entrato in possesso della licenza edilizia originaria e delle successive varianti (si

veda **allegato 8**). Questa in sintesi la vicenda edilizia che ha interessato gli immobili oggetto di pignoramento:

- **Concessione edilizia n. 134/1982 del 3/12/1982** (richiesta protocollata in data 28/06/1982). La pratica si riferisce alla costruzione dell'intero complesso (lottizzazione ex Stellanda) da parte della società Soldanella SpA.
- **Variante 1 alla concessione edilizia n. 134/1982 del 5/12/1983** (richiesta protocollata in data 06/06/1983).
- **Variante 2 alla concessione edilizia n. 134/1982 del 10/5/1985** (richiesta protocollata in data 11/03/1985).
Entrambe le varianti si riferiscono a modifiche interne ai vari piani e modifiche di facciata.

L'immobile A e l'immobile B sono conformi dal punto di vista edilizio e urbanistico. Rispetto al progetto originario licenziato sono state riscontrate alcune differenze nelle misure. Trattasi di difformità di modesta entità, poco rilevanti e riconducibili al momento della costruzione del complesso.

7.2 **Certificato di abitabilità:** Il perito non è entrato in possesso del certificato di abitabilità dell'immobile A ma del certificato di abitabilità rilasciato per l'intero complesso edilizio. Il certificato è stato rilasciato al completamento della costruzione ed è datato **14/11/1985** (ved. allegato 8).

Nello stato di fatto i locali dell'immobile A rispettano i requisiti richiesti in termini di superfici minime, di altezza utile interna e di rapporti aero-illuminanti. Dal punto di vista igienico sanitario non sono state rilevate particolari criticità, anche se il bagno versa in condizioni igieniche non buone e alcune pareti del locale principale presentano degradi dovuti a umidità di risalita, con distacco parziale di pittura e intonaco. Mancano i certificati di regola d'arte degli impianti, ma nel complesso l'immobile A può considerarsi abitabile.

Per quanto riguarda l'immobile B non è necessario il certificato di abitabilità trattandosi di box per autovetture.

7.3 **Altre certificazioni:**

7.3.1 **Certificazione energetica**

Da indagine effettuata presso l'archivio CENED della Regione Lombardia il bene NON risulta essere stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi.

7.3.2 **Documentazione tecnica in materia di impianti**

I beni oggetto d'esecuzione fanno parte di uno stabile condominiale, perciò la gran parte delle certificazioni non attengono nello specifico al bene in oggetto ma all'intero condominio. Per tutti gli impianti "minori" non elencati (automazione di porte e cancelli, impianti radiotelevisivi, antenne, impianti elettronici in genere ed altre attrezzature condominiali che necessitano di conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione) viene svolta regolare manutenzione ordinaria, con interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso e a far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi. Ciò avviene con ditte

specializzate secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore.

Per quanto riguarda nello specifico gli immobili oggetto d'esecuzione non sono disponibili i certificati di regola d'arte dell'impianto elettrico né dell'impianto idro-termo-sanitario, né dell'impianto di condizionamento.

Descrizione immobile pignorato di cui al punto A

A. Piena proprietà di **Appartamento** sito in Rho in via Capuana n. 21.

Appartamento ubicato al piano rialzato e composto da: unico locale con angolo cottura, zona soggiorno e zona letto, antibagno e bagno. Il bene dispone di una cantina di pertinenza al primo piano interrato. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 41,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 del signor _____ nato a Melzo il _____
in regime di separazione dei beni.

descrizione:

Comune di RHO - Fg. n. 5; Mapp. n. 124, Sub. 35, Cat A/2, classe 4, consistenza vani 2; posto al piano T della scala 3 + cantina di pertinenza al piano S1; rendita € 294,38.

Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015

Variazione toponomastica del 04/07/2013 protoc. n. MI0357346 (n. 62709.1/2013)

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

a nord altro appartamento proprietà di terzi, corridoio comune di ingresso e blocco ascensori; a est blocco ascensori e corridoio comune di ingresso; a sud passaggio pedonale esterno; a ovest altro appartamento proprietà di terzi.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

a nord ente comune; a est ente comune; a sud corridoio comune alle cantine; a ovest altra cantina proprietà di terzi al sub 36. La cantina è identificata con la sigla B04 sulla porta in ferro di accesso.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m 2,70.

La cantina di pertinenza ha un'altezza interna di m 3,67.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Rialzato					
Appartamento	39,84	1,00	39,84	Sud	Sufficienti
Cantina	3,35	0,30	1,00	//	Buone
Totale	43,19		40,84		
Totale			41,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce all'intero condominio
- Strutture verticali (struttura):* materiale: probabilmente mattoni forati e doppio uni . Non è stato possibile l'accertamento.
Si riferisce all'intero condominio
- Travi (struttura):* materiale: cemento armato
Si riferisce all'intero fabbricato
- Solai (struttura):* tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento
Condizione: non verificata
Si riferisce all'intero fabbricato
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, con rivestimento in cemento a vista o a quadrotti liscati e porzioni in lamiera verde.
Condizioni: superfici in buono stato. Non si segnalano particolari criticità.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: articolata, con porzioni piane e porzioni a falda semplice. Manto di copertura in tegole colore verde.
Si riferisce all'intero condominio
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno con pannello opaco liscio in legno color noce. Maniglia in ottone lucido.
Condizioni: sufficienti. Qualche segno di urti.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in alluminio colore verde scuro con vetro camera.
Condizioni: buone. Funzionanti.
Cassonetti in metallo.
Protezioni esterne: avvolgibili in PVC colore grigio chiaro.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: intonaco al civile e mani di tinteggiatura. Lo stato materico dei plafoni è generalmente buono. Non si segnalano infiltrazioni o altri degradi degni di nota.
- Pareti (interne):* materiale: forati + intonaco + mani di tinteggiatura a tempera di colore giallo e bianco. Lo stato delle pareti non è buono: in molti punti la superficie risulta ritoccata approssimativamente con stucco (con ogni probabilità in corrispondenza di degradi dovuti a umidità di risalita). Alcune macchie di umidità con degrado di intonaco e distacco della pittura.

<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Bagno: piastrelle in ceramica di bassa qualità formato cm 30 x 30 di colore grigio/beige su tutte le pareti a tutta altezza. Qualche piastrella risulta crepata e/o scheggiata. Rivestimento sporco e molto datato: da sostituire. Cucina: piastrelle in ceramica di media qualità effetto mosaico sulla parete attrezzata. Condizioni sufficienti.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Locale principale e antibagno in piastrelle di ceramica di media qualità, formato cm 30 x 30 posate sfalsate di colore marrone scuro. Bagno di servizio: piastrelle di ceramica di bassa qualità, formato cm 30 x 30 colore grigio chiaro. I pavimenti sono generalmente in buone condizioni, salvo nel bagno dove mancano diverse piastrelle, alcune sono crepate, altre scheggiate o da sostituire. Il pavimento del bagno è da rifare completamente.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino in legno blindato in condizioni sufficienti, con pannello in noce nazionale all'esterno e all'interno. Maniglia in ottone.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: non verificata. Televisione presente Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente condizione: =====
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: fornello cucina condizioni: funzionante. certificazioni: non disponibili.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. condizioni: L'impianto non manifesta criticità importanti alla vista, come cavi scoperti. Apparecchi di illuminazione montati ma spesso non funzionanti. Alcuni allacci impropri. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica. Certificazioni: non disponibili.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: condominiale Fognatura: allaccio alla linea comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia. Centralino: presente.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: citofono tradizionale solo voce. condizioni: funzionante

<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, lavatrice e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante. Non si segnalano criticità. Certificazioni: non conosciute Bagno di servizio con quattro sanitari (doccia).
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: termosifoni tradizionali in ghisa. Condizioni sufficienti. Non sono installate le valvole di termoregolazione. Impianto centralizzato condominiale di teleriscaldamento con contabilizzatori di calore. condizioni: funzionante al momento del sopralluogo Certificazioni: non conosciute
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente nell'appartamento rivestimento: ===== Condizioni: =====
Certificazione energetica:	Non presente.
Ascensore(impianto)	Presente. Non necessario per l'accesso e l'utilizzo dell'immobile pignorato poiché al piano rialzato Condizione: funzionante e in ottime condizioni.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Condizioni: ===== Certificazioni: =====

Descrizione immobile pignorato di cui al punto B

B. Piena proprietà di **Box** sito in Rho in via Capuana n. 21. Immobile ubicato al primo piano interrato. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 13,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 del signor _____ nato a Melzo il _____
in regime di separazione dei beni.

descrizione:

Comune di RHO - Fg. n. 5; Mapp. n. 124, Sub. 105, Cat C/6, classe 7, consistenza mq 12; posto al piano S1, rendita € 74,37.

Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

a nord altro box proprietà di terzi al sub 104; a est ente comune; a sud altro box proprietà di terzi al sub 106; a ovest corsello comune ai box. Si precisa che sulla bascula in ferro il box oggetto di pignoramento è identificato con la sigla R61.

Descrizione

L'immobile è identificato con la sigla **R61** sulla bascula di ingresso in ferro e si trova al primo piano interrato del complesso condominiale nell'ambito di un'area interamente destinata a parcheggio. Le murature sono intonacate al rustico ed il soffitto realizzato in cemento armato: tutte le superfici sono tinteggiate con tempera bianca. Il pavimento è in cemento liscio. Il box è di piccole dimensioni e consente il parcheggio di una vettura piccola. Il locale è illuminato con una lampada a parete ed è in buone condizioni: all'interno sono depositati alcuni materiali, oggetti, mobili e attrezzature varie.

La superficie utile di parcheggio è pari a mq 11,16 (m 2,38 x m 4,69). L'altezza interna è di m 2,50.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Condizioni
Piano interrato -1				
Box	12,77	1,00	12,77	Discrete
Totale			13,00 Arr.	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:**8.1 Criterio di stima**

Per determinare il valore degli immobili saranno stati utilizzati metodi diversi.

Immobile A: per l'appartamento con tutti i vani accessori e le pertinenze sarà utilizzato il metodo comparativo diretto con la formula: $V_{m_b} = p_{om} \times S_b$ dove:

V_{m_b} = valore di mercato del bene oggetto di stima

p_{om} = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

S_b = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima

Immobile B: per il box sarà utilizzato il metodo "a corpo" rapportato al valore medio espresso in €/mq ove disponibile, considerata la posizione dell'immobile, la superficie utile di parcheggio e le caratteristiche costruttive.

8.2. Fonti di informazioni

- Osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019 (ultimo disponibile) considerata la zona: Periferia D1 (Località Stellanda) per abitazioni civili in stato di conservazione normale
 - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano (periferia) appartamenti recenti entro 30 anni
- Agenzie immobiliari di Rho
- Borsino immobiliare Rho (periferia) per abitazioni civile e per abitazioni di tipo economico in fascia media e/o in prima fascia.
- Fonti emergografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.600 €/mq a 1.900 €/mq (Agenzia Entrate), da 1.300 €/mq a 1.600 €/mq (Camera di Commercio) e da 1.400 €/mq a 1.750 €/mq (Borsino Immobiliare).

Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.700 €/mq.

Considerate le condizioni dell'immobile, la sua collocazione e le sue caratteristiche si ritiene che il valore più probabile del bene sia pari a 1.500 €/mq.

Immobile B I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 800 €/mq a 1.100 €/mq (Agenzia Entrate), da 12.000 € a 14.000 € a corpo (Camera di Commercio) e in media 1.200 €/mq (Borsino Immobiliare).

Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è considerato "a corpo" ed è pari a 15.000 €, ma va tenuto in conto che il box è di piccole dimensioni, si trova all'interno di un complesso condominiale e che nella zona c'è possibilità di parcheggio libero.

Si ritiene che il valore più probabile del box a corpo sia pari a € 12.000,00 (ovvero a circa 920 €/mq)

8.3. Valutazione degli immobili

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto singola quota
A	Appartamento e pertinenze	mq 41,00	€ 1.500,00	€ 61.500,00	€ 61.500,00
B	Box	mq 13,00	//	€ 12.000,00	€ 12.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzioni	Immobile A	Immobile B
• Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (arrotondata)	- € 3.075,00	- € 600,00
• Spese tecniche varie e spese di regolarizzazione edilizia urbanistica e/o catastale (stimate):	- € 0,00	- € 0,00
• Spese ordinarie di gestione insolute arrotondate (ultimi 2 anni). Quota parte di pertinenza dell'immobile A e dell'immobile B stimata e arrotondata sulla base dei dati forniti (si veda cap. 5 relazione)	- € 5.100,00	- € 300,00
Totale	- € 8.175,00	- € 900,00

Giudizio di comoda divisibilità: Gli immobili possono essere venduti separatamente; tuttavia, considerato il contesto condominiale, il perito ritiene decisamente più appetibile la vendita in un solo lotto.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (appartamento A + Box B)

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trovano (arrotondato)

€ 64.000,00

Milano 02/12/2019

Il perito
Arch. Marco Bonetti



Elenco degli allegati all'elaborato peritale:

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atti di provenienza
- 6) Contratti di locazione
- 7) Certificati anagrafici
- 8) Atti di fabbrica e amministrativi
- 9) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti