



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

227/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA: **BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA**
DEBITORE:

GIUDICE: **DOTT.SSA IDAMARIA CHIEFFO**
CUSTODE: **AVV. LAURA SCARRONE**

Data nomina: 05/09/2018- Data giuramento: 05/09/2018

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Del 13/12/2018

PERITO ESTIMATORE INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

con studio in Milano, Piazza Castello 4

e-mail: f.bavestrelli@gmail.com - e-mail pec: bavestrelli.6129@oamilano.it

SOMMARIO

PROBLEMATICHE RICONTRATE RIGUARDO ALCUNI BENI PIGNORATI.....	2
PREMESSA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE.....	2
INDICE SINTETICO DEI LOTTI.....	2
CRITERI PER LA VALUTAZIONE DI LOTTI.....	5
LOTTI SITI IN RHO VIA SIRTORI – FOGLIO 4.....	8
Lotto 1.....	13
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	13
2. DESCRIZIONE DEL BENE.....	14
3. STATO DI POSSESSO.....	16
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	17
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	17
6. SITUAZIONE CONDOMINIALE.....	18
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	18
8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ.....	19
9. VALUTAZIONE DEI BENI.....	20
Lotto 2.....	21
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	22
2. DESCRIZIONE DEL BENE.....	23
3. STATO DI POSSESSO.....	26
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	27
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	28
6. SITUAZIONE CONDOMINIALE.....	28
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	28
8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ.....	29
9. VALUTAZIONE DEI BENI.....	31
Lotto 3.....	32
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	32
2. DESCRIZIONE DEI BENI.....	34
3. STATO DI POSSESSO.....	35
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	35
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	36
6. SITUAZIONE URBANISTICA.....	36
7. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ.....	37
8. VALUTAZIONE DEI BENI.....	37
LOTTO SITO IN RHO VIA FEDERICO BORROMEO– FOGLIO 34.....	38
Lotto 4.....	41
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	41
2. DESCRIZIONE DEI BENI.....	44
3. STATO DI POSSESSO.....	47
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	47
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	48
6. SITUAZIONE CONDOMINIALE.....	49
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	49
8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ.....	50
9. VALUTAZIONE DEI BENI.....	51
LOTTI SITI IN ARLUNO - FOGLIO 11.....	52
Lotto 5.....	55

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	55
2. DESCRIZIONE DEL BENE.....	56
3. STATO DI POSSESSO.....	59
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	59
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	60
6. SITUAZIONE CONDOMINIALE.....	60
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	60
8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ.....	61
9. VALUTAZIONE DEI BENI.....	62
DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE.....	63
ALLEGATI.....	65

PROBLEMATICHE RISCONTRATE RIGUARDO ALCUNI BENI PIGNORATI

La sottoscritta, dopo la verifica dei documenti agli atti, a seguito delle ispezioni ipo-catastali e dei sopralluoghi effettuati presso gli immobili pignorati (nelle date 9-16-22-31 ottobre e 16 novembre 2018), ha riscontrato diverse problematiche e/o irregolarità in merito ad alcuni dei beni staggiti.

Pertanto ad integrazione della presente Relazione di stima si è predisposta istanza separata ed integrativa in cui sono elencati i beni, con descrizione delle problematiche riscontrate, che in alcuni casi rendono impossibile la vendita dei beni stessi, in altri casi si possono creare complessità e difficoltà in quanto i beni risultano di proprietà comune o di proprietà pubblica. Nel caso l'Ill.mo Giudice decidesse che gli immobili possono comunque essere venduti, la sottoscritta procederà ad integrare la presenta relazione di stima.

PREMESSA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

La presente relazione riguarda immobili siti nei comuni di Arluno e Rho, pertanto per rendere più chiara la relazione stessa si procede ad individuare i lotti in base, non solo al comune di appartenenza, ma anche alla loro localizzazione nel comune stesso in quanto gli immobili siti nel comune di Rho sono ubicati in due zone distinte e fisicamente distanti.

Inoltre per rendere più agevole la comprensione ed evitare ripetizioni si procederà ad evidenziare le informazioni relative a Zona, Inquadramento Territoriale e Contesto unicamente come premessa dei lotti situati nello stesso foglio catastale.

Nel presente rapporto di stima si inseriscono inoltre in premessa alcuni dettagli che ricorrerebbero più volte nei lotti al fine di evitare ripetizioni ridondanti e facilitare la lettura, nello specifico in relazione ai seguenti argomenti:

Criterio di stima, Superficie commerciale, Fonti di informazione

INDICE SINTETICO DEI LOTTI

Comune di Rho (MI) lotti siti in Via Sirtori catastalmente identificati al foglio 4 Lotto 001: Laboratorio

Indirizzo e piano: _____ Rho (MI) Via Sirtori 13 –piano terra e primo
 Categoria: _____ C/3
 Dati Catastali: _____ foglio 4, particella 692, subalterno 704
 Diritto e quota: _____ piena proprietà 1/1
 Stato di possesso: _____ occupato con titolo
 Conformità edilizia: _____ non conforme
 Conformità catastale: _____ non conforme
 Conformità urbanistica: _____ conforme

Superficie comm. lorda: _____ **mq.1418**
Valore di mercato stimato _____ **€1.063.500,00**
Prezzo da libero: _____ **€ 998.000,00**
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)
Prezzo da occupato: _____ **€798.000,00**
(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)

Lotto 002: industriale

Corpo A: piano terra

Indirizzo e piano: _____ Rho (MI) Via Sirtori 45B piano terra
 Categoria: _____ D/7
 Dati Catastali: _____ foglio 4, particella692, subalterno 702
 Diritto e quota: _____ piena proprietà 1/1
 Stato di possesso: _____ libero
 Conformità edilizia: _____ non conforme
 Conformità catastale: _____ non conforme
 Conformità urbanistica: _____ conforme
 Superficie comm. lorda: _____ **mq.472**

Corpo B: piano primo

Indirizzo e piano: _____ Rho (MI) Via Sirtori 45/C piano primo
 Categoria: _____ D/7
 Dati Catastali: _____ foglio 4, particella692, subalterno 703
 Diritto e quota: _____ piena proprietà 1/1
 Stato di possesso: _____ occupato da altra proprietà
 Conformità edilizia: _____ non conforme
 Conformità catastale: _____ non conforme
 Conformità urbanistica: _____ conforme
 Superficie comm. lorda: _____ **mq.87**
Valore di mercato stimato _____ **€391.300,00**
Prezzo da libero: _____ **€339.000,00**
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)
Prezzo da occupato: _____ **€271.000,00**
(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)

Lotto 003: terreni

Corpo A: seminativo irriguo

Qualità: _____ seminativo irriguo
 Dati Catastali: _____ foglio 4, particella 938
 Diritto e quota: _____ piena proprietà 1/1
 Stato di possesso: _____ libero
 Conformità catastale: _____ conforme
 Conformità urbanistica: _____ conforme
 Superficie comm. lorda: _____ **mq.1593**

Corpo B: seminativo irriguo

Qualità: _____ seminativo irriguo
 Dati Catastali: _____ foglio 4, particella 940
 Diritto e quota: _____ piena proprietà 1/1
 Stato di possesso: _____ libero
 Conformità catastale: _____ conforme
 Conformità urbanistica: _____ conforme
 Superficie comm. lorda: _____ **mq.863**

Corpo C: Bosco ceduo

Qualità: _____ bosco ceduo
 Dati Catastali: _____ **foglio 4, particella 942**
 Diritto e quota: _____ piena proprietà 1/1
 Stato di possesso: _____ libero
 Conformità catastale: _____ conforme
 Conformità urbanistica: _____ conforme
 Superficie comm. lorda: _____ **mq.479**

Corpo D: Bosco ceduo

Qualità: _____ bosco ceduo
 Dati Catastali: _____ **foglio 4, particella 944**
 Diritto e quota: _____ piena proprietà 1/1
 Stato di possesso: _____ libero
 Conformità catastale: _____ conforme
 Conformità urbanistica: _____ conforme
 Superficie comm. lorda: _____ **mq.50**
Valore di mercato stimato _____ **€20.271,50**
Prezzo da libero: _____ **€19.500,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

Prezzo da occupato: _____ **€15.500,00**

(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)

**Comune di Rho (MI) lotto sito in Via Federico Borromeo
catastalmente identificati al foglio 34**

Lotto 004:**Corpo A: industriale**

Indirizzo e piano: _____ Rho (MI) Via Federico Borromeo piani S1-T-1
 Categoria: _____ D/7
 Dati Catastali: _____ **foglio 34, particella 87**
 Diritto e quota: _____ piena proprietà 1/1
 Stato di possesso: _____ libero
 Conformità edilizia: _____ conforme
 Conformità catastale: _____ non conforme
 Conformità urbanistica: _____ non conforme
 Superficie comm. lorda: _____ **mq.2716**

Corpo B: terreno

Indirizzo e piano: _____ Rho (MI) Via Federico Borromeo
 Categoria: _____ D/7
 Dati Catastali: _____ **foglio 34, particella 184**
 Diritto e quota: _____ piena proprietà 1/1
 Stato di possesso: _____ libero
 Conformità catastale: _____ conforme
 Conformità urbanistica: _____ conforme
 Superficie comm. lorda: _____ **mq.323**

Corpo C: terreno

Indirizzo e piano: _____ Rho (MI) Via Federico Borromeo piani S1-T-1
 Categoria: _____ D/7
 Dati Catastali: _____ **foglio 34, particella 277**
 Diritto e quota: _____ piena proprietà 1/1
 Stato di possesso: _____ libero
 Conformità catastale: _____ conforme

Conformità urbanistica: _____ conforme

Superficie comm. lorda: _____ **mq. 5****Valore di mercato stimato** _____ **€1.935.137,00****Prezzo da libero:** _____ **€ 1.835.000,00***(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)***Prezzo da occupato:** _____ **€ 1.469.000,00***(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)*

Comune di Arluno (MI) lotti siti in Via Piave/Martiri della Libertà catastalmente identificati al foglio 11

Lotto 005:

Corpo A: ufficio

Indirizzo e piano: _____ Arluno (MI) Via Piave 5 piano S1

Categoria: _____ A/10

Dati Catastali: _____ foglio 11, particella 1405, subalterno74

Diritto e quota: _____ piena proprietà 1/1

Stato di possesso: _____ occupato con titolo

Conformità edilizia: _____ non conforme

Conformità catastale: _____ non conforme

Conformità urbanistica: _____ conforme

Superficie comm. lorda: _____ **mq.144**

Corpo B: Box

Indirizzo e piano: _____ Arluno (MI) Via Piave 5 piano S1

Categoria: _____ A/10

Dati Catastali: _____ foglio 11, particella 1405, subalterno74

Diritto e quota: _____ piena proprietà 1/1

Stato di possesso: _____ occupato con titolo

Conformità edilizia: _____ conforme

Conformità catastale: _____ conforme

Conformità urbanistica: _____ conforme

Superficie comm. lorda: _____ **mq.17****Valore di mercato stimato** _____ **€216.900,00****Prezzo da libero:** _____ **€ 202.000,00***(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)***Prezzo da occupato:** _____ **€ 162.000,00***(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)*

CRITERI PER LA VALUTAZIONE DI LOTTI

Criterio di stima

Si esplicitano di seguito il criterio di stima e la procedura analitica applicati ad ogni unità immobiliare del compendio pignorato. La descrizione fornita verrà ripresa sinteticamente al paragrafo '9' dedicato per ogni lotto stimato

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (al mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito esplicitati:

Segmentazione del mercato

Per far sì che i dati che vengono utilizzati come base di calcolo siano adeguati a effettuare la valutazione dell'immobile oggetto di stima è necessario che gli stessi appartengano allo stesso segmento di mercato.

È necessario quindi effettuare una analisi di mercato che permetta di capire dove si colloca l'immobile oggetto di stima per poi procedere analizzando i dati di interesse da tale segmento di mercato. A titolo esemplificativo se l'oggetto di stima è un appartamento in centro di medie dimensioni, sarà necessario che per effettuare la stima si ricerchino degli immobili di confronto (di seguito **comparabili**) che abbiano le stesse caratteristiche.

Serviranno quindi degli appartamenti mentre non andranno bene immobili di tipologia diversa (come ad esempio ville); serviranno immobili con ubicazione centrale, non andranno bene immobili di natura diversa (ad esempio uffici e/o negozi) o di dimensioni molto diverse (troppo grandi o troppo piccoli), ecc.

Il fatto di segmentare correttamente il mercato garantisce di considerare dei dati di partenza che siano il più possibile adeguati a svolgere la stima dell'immobile da valutare.

Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive

Tutte le **caratteristiche oggettive** vanno rilevate correttamente eseguendo un corretto e attento sopralluogo nell'immobile.

Queste caratteristiche, come ad esempio i mq o il numero di servizi, sono facilmente confrontabili tra immobili diversi per essere tradotte e formalizzate numericamente.

Per quanto attiene invece alle **caratteristiche soggettive**, come ad esempio il grado di manutenzione, è necessario, dopo aver rilevato lo stato dell'immobile, formalizzare le stesse traducendole in elementi numerici al fine di permettere l'assegnazione ad ogni caratteristica di un numero e ad ogni differenza una compensazione.

Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative

Una volta individuate e calcolate le superfici, è necessario assegnare all'immobile oggetto di stima, così come ai comparabili, tutte le altre caratteristiche qualitative e quantitative che permetteranno di effettuare un confronto completo tra gli immobili portando al valore finale di stima senza tralasciare alcun aspetto.

In particolare andranno inseriti i dati relativi al numero e alle caratteristiche di manutenzione degli impianti come i servizi, l'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, dell'aria condizionata e di qualsiasi altro dato relativo agli immobili.

Andranno inoltre quantificate e caratterizzate tramite una discretizzazione matematica anche le altre caratteristiche come la panoramicità, la prospicienza, l'esposizione, eccetera in modo da caratterizzare il più possibile ogni immobile.

Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Dopo aver caratterizzato sia l'immobile oggetto di stima che i comparabili, si arriva alla fase di calcolo vera e propria.

Viene creata una **tabella dei dati** nella quale vengono inserite le caratteristiche degli immobili di confronto (incluso il prezzo di vendita) e dell'immobile oggetto di stima (che ovviamente in questa fase non ha ancora un valore).

A questo punto viene creata una seconda tabella, detta **tabella dei prezzi marginali**, nella quale vengono riportati tutti i valori delle caratteristiche degli immobili per poter poi effettuare le dovute

compensazioni tra il valore di vendita dei comparabili e quello che avrebbero potuto essere il valore di vendita di un immobile avente le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

In tale fase viene calcolato il prezzo delle caratteristiche come la data, il valore della superficie principale (calcolata come prezzo di vendita degli immobili diviso per la loro superficie commerciale e del quale viene scelto in via cautelativa sempre il minore), il prezzo delle superfici secondarie, il valore degli impianti considerata anche la loro vita utile e la loro vetustà, le eventuali compensazioni dovute a differenti stati di manutenzione e/o a diverse condizioni di altre caratteristiche come ad esempio l'esposizione, la panoramicità, ecc.

Calcolati i prezzi marginali si arriva alla fase di calcolo del valore vera e propria.

Considerando caratteristica per caratteristica, viene valutata la differenza tra il comparabile e l'immobile oggetto di stima e tale differenza (che può essere positiva o negativa), moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica, genera un valore che va aggiunto o sottratto al prezzo di vendita del comparabile. Questa operazione viene fatta per tutti i comparabili e si crea così la **tabella di valutazione** che porta ad avere il valore che gli immobili comparabili avrebbero avuto se avessero avuto le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Con una **media ponderata tra i valori** così ottenuti, trovo il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

A questo punto è necessario effettuare qualche valutazione sui risultati ottenuti per rendersi conto della bontà della stima effettuata.

Innanzitutto va valutata la **divergenza percentuale** presente tra i vari valori ottenuti. Tale valore viene calcolato dividendo il valore della differenza tra il valore massimo e il valore minimo ottenuto dopo le varie compensazioni per il valore minimo ottenuto.

Una divergenza troppo elevata (diciamo superiore al 5-10%) porterebbe a dedurre che i comparabili utilizzati per la stima non siano tra loro simili e che quindi gli stessi potrebbero anche far parte di segmenti di mercato differenti o che comunque non siano adeguati.

In questo caso sarà necessario cercare immobili di confronto più adeguati.

Il secondo parametro da valutare è lo **scostamento del valore al mq** dell'immobile (calcolato in maniera monoparametrica dividendo il valore ottenuto per la superficie commerciale) rispetto al valore della superficie principale dei comparabili.

Anche un valore troppo elevato di questo parametro (diciamo oltre il 10-15%) farebbe dedurre di aver utilizzato immobili di un segmento non adeguato alla valutazione del valore dell'immobile oggetto di stima e occorrerà cercare immobili di confronto più adeguati.

Se tutti i parametri restano invece in limiti contenuti, è possibile ritenere il risultato della stima soddisfacente e concludere la valutazione.

Superficie commerciale

Misurazione delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie.

Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**

si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento

- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la SEL (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
 - 100%** delle superfici calpestabili;
 - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
 - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
 - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati); **35%** dei patii e porticati;
 - 60%** delle verande;
 - 15%** dei giardini di appartamento;
 - 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il computo della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del registro di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Milano
- Offerte immobiliari sui portali di Internet
- "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate"
- www.borsinoimmobiliare.it
- Città metropolitana di Milano – Commissione provinciale espropri – valori medi agricoli

LOTTE SITI IN RHO VIA SIRTORI – FOGLIO 4

Qui di seguito si inseriscono alcuni dettagli che ricorrerebbero più volte nei lotti al fine di evitare ripetizioni e facilitare la lettura, nello specifico in relazione ai seguenti argomenti:

- banche dati degli osservatori immobiliari
- inquadramento territoriale

Osservatori del mercato immobiliare

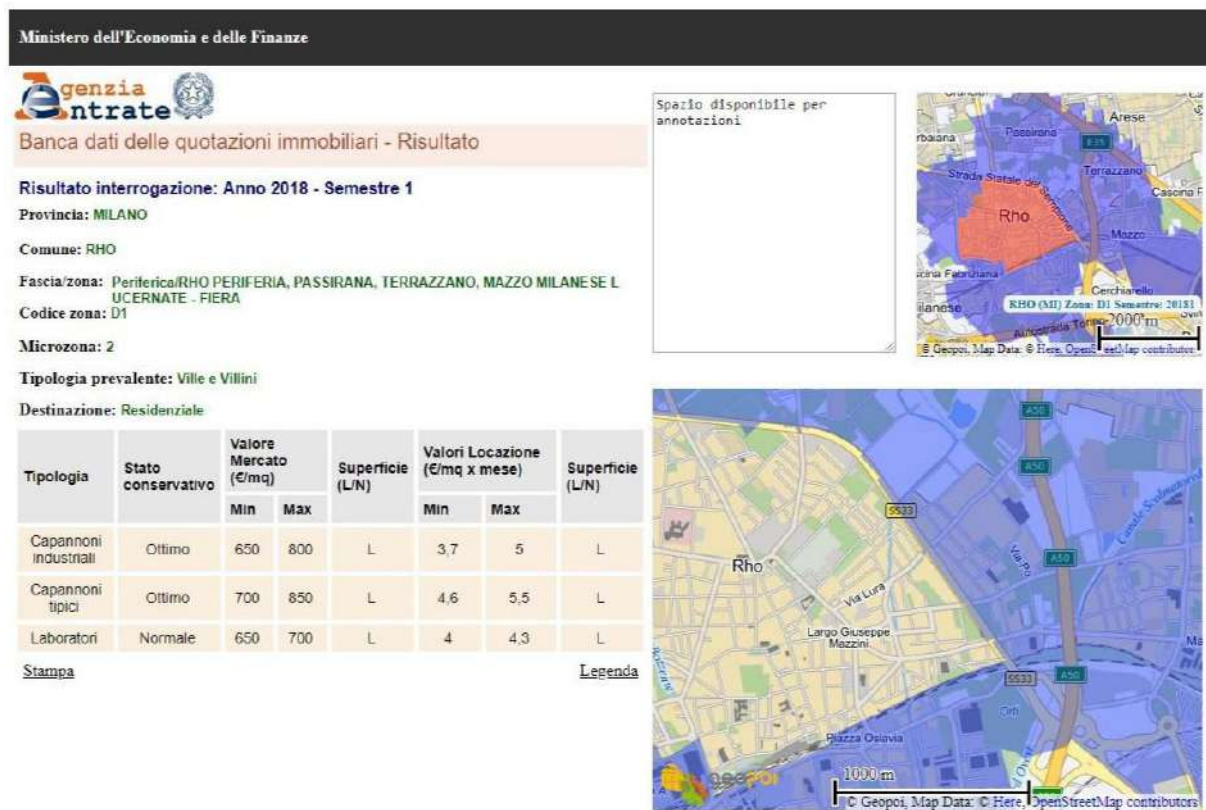


Fig. 1: Risultato interrogazione O.M.I.

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2018 –RHO- Fascia/Zona: periferica, Rho periferia, Passirana, Terrazzano. Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di capannoni industriali in stato conservativo ottimo, compresi tra €/m² 650 (min) e €/m² 800 (max) e i laboratori in stato conservativo normale compresi tra €/m² 650 (min) e €/m² 700 (max)



Fig. 2: Risultato interrogazione borsinoimmobiliare.it

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" –Rho– periferia, Passirana Terrazzano

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di capannoni industriali in ottimo stato che risultano compresi tra €/m² 681,00 (seconda fascia) e €/m² 862,00 (prima fascia), i laboratori in buono stato compresi tra €/m² 590,00 (seconda fascia) e €/m² 635,00

(prima fascia) e i magazzini in buono stato compresi tra €/m²395,00 (seconda fascia) e €/m²440,00 (prima fascia)

COMMISSIONE ESPROPRI PER LA CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLE PER L'ANNO 2017 ⁽¹⁾

(ex articolo 41 del D.P.R. n. 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni)

N°	TIPI DI COLTURA	REGIONE AGRARIA N. 1 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 2 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 3 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 4 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 5 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 6 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 7 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 8 €/mq. (3)
1	SEMINATIVO	5,71	5,71	5,71	5,59	6,21	5,66	5,55	4,81
2	SEMINATIVO IRRIGUO								
3	PRATO	6,78	6,78	6,78	7,24	7,84	7,71	7,15	6,18
4	PRATO IRRIGUO O A MARCITA	5,71	5,71	5,71	5,59	6,21	5,66	5,55	4,81
5	ORTO	6,78	6,78	6,78	7,24	7,84	7,71	7,15	6,18
6	ORTO IRRIGUO	7,90	7,90	7,90	7,04	7,72	7,26	6,95	7,42
7	FRUTTETO (2)	12,45	12,94	12,45	11,63	13,58	12,61	11,37	11,73
8	FRUTTETO (2)	7,82	7,82	7,84	=	9,41	9,23	=	8,79
9	VIGNETO (2)	6,19	6,19	6,19	=	=	=	=	7,10
10	VIGNETO SPECIALIZZATO (D.O.C.) (2)	=	=	=	=	=	=	=	11,94
11	INCOLTO PRODUTTIVO	2,80	2,80	2,80	2,61	3,28	2,94	2,54	2,64
12	PIOPPETO (2)	5,23	5,23	5,23	4,71	6,02	5,92	4,65	4,93
13	BOSCO (2)	2,90	2,90	2,90	2,68	3,25	2,90	2,61	2,74
14	COLTURE FLOROVIVAISTICHE (2)	14,49	14,49	14,49	12,94	15,30	13,94	12,79	12,56

Fig. 3: Risultato interrogazione commissione Espropri per valori medi terreni agricoli

Fonte di informazione: Città metropolitana di Milano – Commissione provinciale espropri

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori medi dei terreni agricoli pubblicati per l'anno 2017 nella seduta del 26/01/2017, regione agraria n.4: Pianura del canale Villoresi: Rho, in cui i valori sono espressi in euro/mq da cui risultano i seguenti valori: seminativo irriguo €/mq 7,24, bosco €/mq 2,68

Inquadramento territoriale

I beni sono ubicati a nord nel comune di Rho in zona periferica (Zona Industriale Passirana), con destinazione funzionale industriale, situata tra i tracciati autostradali A4 Torino-Trieste e A50. La zona industriale è contornata da campi agricoli.

Il traffico nella zona è normale e i parcheggi sono sufficienti.

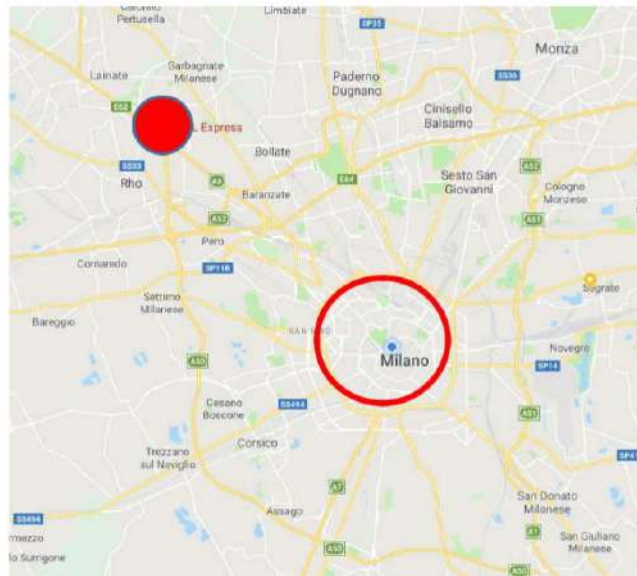


Fig. 4: Inquadramento territoriale rispetto a Milano

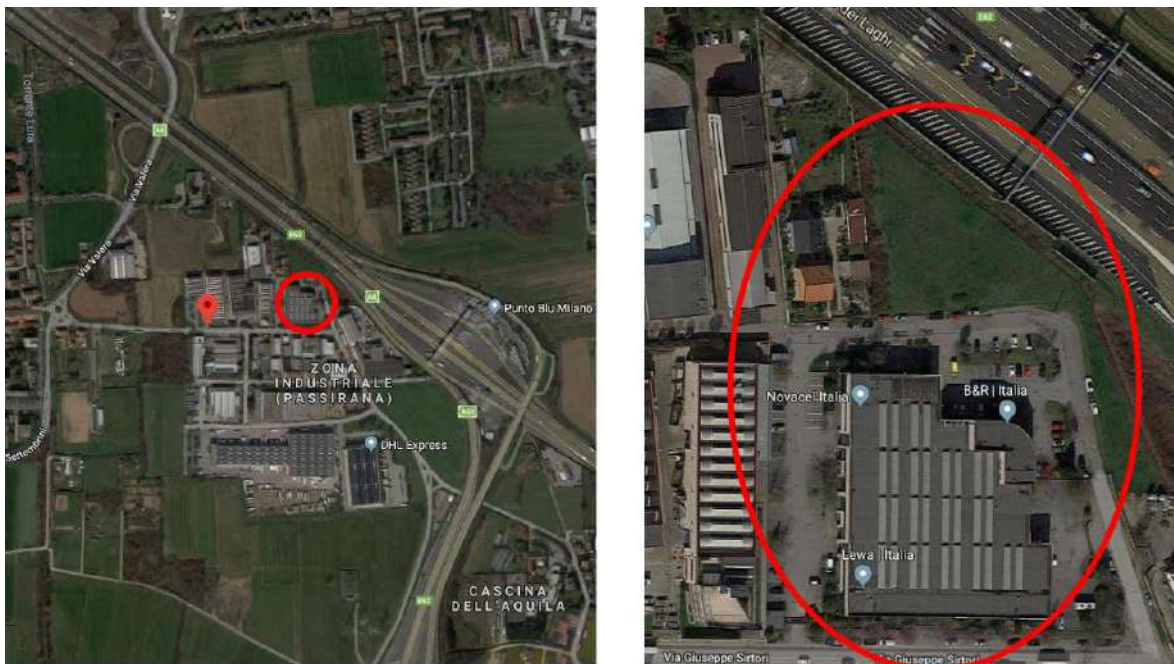


Fig. 5: Inquadramento dell'edificio rispetto all'area circostante

Il più importante centro limitrofo è Milano.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi (nel raggio di 1 km):

Ospedale, Ufficio postale, farmacia, alcuni negozi al dettaglio. È necessaria l'auto per arrivare al centro di Rho e per raggiungere centri commerciali, scuole ecc.

Collegamenti:

Ingresso autostrada Fiera Milano a pochi chilometri.

Individuazione ed elenco dei beni pignorati

Qui di seguito si evidenzia la localizzazione dei beni pignorati e la formazione dei lotti:



Fig. 6: localizzazione delle unità immobiliari nel fabbricato



Fig. 7: localizzazione dei terreni nell'estratto di mappa catastale

Lotto 001: Laboratorio

Via Sirtori 13A/45 – piani T-1 - foglio 4, particella 692, subalterno 704 (ex sub.1-2)

Lotto 002: industriale

Corpo A: Via Sirtori 45C - piano T - foglio 4, particella 692, subalterno 702

Corpo B: Via Sirtori 45C - piano 1 - foglio 4, particella 692, subalterno 703

Lotto 003: terreni

Corpo B:

Corpo C:

Corpo D:

Corpo A: Foglio 4, particella 938 – seminativo irriguo

Foglio 4, particella 940 – seminativo irriguo

Foglio 4, particella 942 – bosco ceduo

Foglio 4, particella 944 – bosco ceduo

Lotto 1

Sito in Rho, Via Sirtori 13 (F. 4 – P. 692 – Sub. 704-ex subalterni 1 e 2)

Laboratorio

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

- **Dati identificativi:** foglio 4, particella 692, subalterno 704
- **Dati di classamento:** categoria C/3, classe 2, consistenza mq.1325, superficie catastale 1351 mq, rendita €5.885,03;
- **Indirizzo e piano:** Rho (MI), Via Sirtori 13, piano T-1; interno:1-2
- **Intestati:** con sede in Milano, P.Iva ; piena proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:**
VARIAZIONE del 18/10/2018 protocollo n. MI0406606 in atti dal 19/10/2018 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 138604.1/2018).

Note: nell'atto di Pignoramento i laboratori risultano identificati al foglio 4, particella 692, subalterni 1 e 2, attraverso variazione catastale del 18/10/18 (a seguito di pratica edilizia) per fusione e diversa distribuzione di spazi interni i subalterni 1 e 2 sono stati soppressi ed è stato costituito il subalterno 704.

NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato

Coerenze da Nord in senso orario):

capannone e relativo cortile di pertinenza di cui al mapp. 692 sub. 11, Via Sirtori, Via

Sirtori, capannone e relativo cortile di pertinenza di cui al mapp. 692 sub. 3



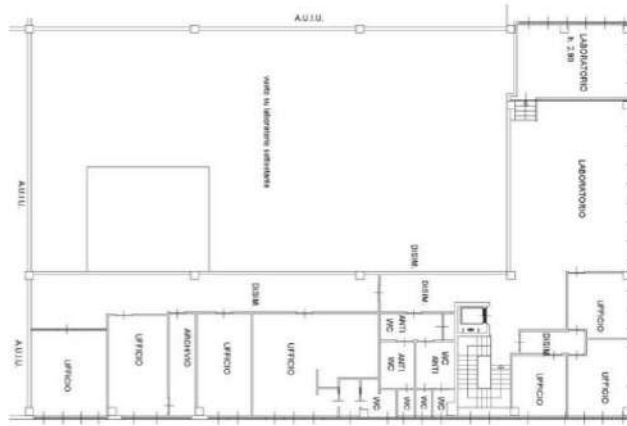


Fig. 9: planimetria catastale piano 1

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Edificio

Capannone a destinazione industriale/laboratorio di due piani fuori terra. Il capannone è suddiviso in diverse unità immobiliari con cortili di pertinenza dotati di posti auto. L'accesso all'edificio avviene attraverso passi carrai siti in Via Sirtori ai civici 13 e 45. Lo stato di manutenzione dell'edificio e delle parti comuni è ottimo.



Fig. 10: capannone verso civico 13



Fig. 11: capannone verso civico 45

Descrizione Dettagliata del fabbricato:

componenti edilizie:

stato di manutenzione

Pareti esterne: pannelli cemento e leca

Ottimo

Pavimentazioni esterne: asfalto

Ottimo

Strutture portanti orizzontali/verticali e copertura: c.a prefabbricato

Ottimo

2.2. Beni facenti parte del lotto

Laboratorio composto da ampio locale capannone, atrio, servizi e centrale termica al piano terra, e da locali ad uso ufficio e servizi al piano primo con annessa e pertinente area cortilizia. L'unità immobiliare ha doppio ingresso pedonale e carraio (Via Sirtori 13 e Via Sirtori 45)

Il piano terra è composto da: ingresso dotato di bussola in vetro, scala e ascensore che portano al piano primo, corridoio di distribuzione, due laboratori, spogliatoio, ripostigli, servizi, centrale termica, grande laboratorio a doppia altezza con accesso carraio in cui sono situati locali deposito e ripostigli.

Al piano primo sono situati due ampie zone laboratorio, 7 uffici, archivio, corridoio, servizi.

L'unità immobiliare è stata recentemente ristrutturata e lo stato di manutenzione risulta ottimo.

Impianto di riscaldamento e raffrescamento autonomi.



Fig. 12: uffici



Fig. 13: laboratorio a doppia altezza

Descrizione Dettagliata

<i>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Porte ingresso:</i> alluminio e vetrocamera	Ottimo
<i>Serramenti esterni:</i> alluminio (vetrocamera)	Buono
<i>Sistemi di oscuramento:</i> tende interne e veneziane	Buono
<i>Serramenti interni-porte:</i> a battente laccate	Ottimo
<i>Pavimenti piano terra:</i> pavimentazione galleggiante in piastrelle	Buono
<i>Pavimenti piano terra capannone:</i> cemento	Buono
<i>Pavimenti piano primo:</i> parquet	Buono
<i>Pavimenti e Rivestimenti servizi:</i> piastrelle ceramica	Buono
<i>Pareti mobili:</i> cristallo	Ottimo
<i>Apparecchi sanitari:</i>	Buono
<i>Corpi radianti:</i> ad aria calda e fredda	Buono
<i>Finitura tavolati interni:</i> idropittura	Buono
<i>Finitura plafoni:</i> controsoffitto a pannelli con lampade ad incasso	Ottimo

Impianti	stato di manutenzione
Riscaldamento e raffrescamento: autonomo	Buono
Elettrico: sottotraccia – conformità da verificare	Buono
Acqua calda: boiler elettrici	Normale
Impianto allarme: volumetrico e perimetrale con telecamere di sorveglianza	Normale

Laboratorio

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Laboratorio PT doppia altezza	589,00	1,00	589,00
Piano terra	307,00	1,00	307,00
Piano primo	476,00	1,00	476,00
Locale caldaia	10,00	0,25	2,5
cortili	885,00	0,05	44,25
totale			1.418,75

2.3. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica risulta redatto in relazione allo stato precedente dell'immobile identificato ai subalterni ora soppressi 1 e 2.

Subalterno 1: CLASSE E; kWh/mqa 47,24

subalterno 2: CLASSE E; kWh/mqa 45,67

A fronte della fusione dei subalterni 1 e 2 con costituzione del subalterno 704 è necessario predisporre nuovo attestato di prestazione Energetica.

2.4. Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risultano accessibili ai diversamente abili.

2.5. Giudizio di comoda divisibilità

Le dimensioni e/o le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare consentono allo stesso di poter essere diviso.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato in data 9/10/2018 l'unità immobiliare risulta occupata da contratto di locazione registrato presso AGENZIA DELLE ENTRATE - DPMI2 UT RHO stipulato in data 02/10/2017 registrato in data 25/10/2017 n.21414 serie 3T.

Durata: dal 01/04/18 fino al 31/03/2024

Canone annuo: €75.000,00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. (ME), prodotta in atti dal precedente:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico

Convenzione stipulata in data 22/06/1999 a firma Notaio Silvana Saija rep.36371/7604, registrata a Milano Atti Pubblici in data 12/07/1999 al n. 19284 serie 1V, trascritta a Milano 2 in data 21/07/1999 ai

nn. 73986/50697, a favore **Comune di Rho** contro , per l'attuazione del piano di lottizzazione relativo alle aree poi edificate. La convenzione grava sulle aree al foglio 4 mappali 314-315-73-559. La società lottizzante si è obbligata a costituire servitù di uso pubblico a favore del Comune di Rho sulle aree della superficie complessiva di mq.545 circa, destinate in parte a parcheggio, verde di arredo stradale marciapiedi e passi carrai.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso

Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria, stipulata il 11/10/2007 da Notaio Saija Silvana in Milano, ai nn. 48819/15067 di repertorio, iscritta il 18/10/2007 a Milano 2 ai nn.156792/41401, a favore di **Banco di Desio e della Brianza Spa**, contro derivante da finanziamento.

Importo ipoteca: €8.000.000,00

Importo capitale: €6.107.057,61

Durata: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, stipulato in data 18/01/2018 a firma Ufficiale Giudiziario rep.2492, trascritto a Milano 2 il 12/03/2018 ai nn.32035/21689, a favore di **Banco di Desio e della Brianza Spa** contro , derivante da finanziamento

4.2.3. Altre trascrizioni

Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso

Nessuna

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. (ME), prodotta in atti dal precedente:

5.1. Attuale proprietario

per la quota di 1/1
(dal 14/03/2002 ad oggi)
in forza di **atto di compravendita** del 14/03/2002 rep. n. 40999 a firma Notaio Saija Silvana di Milano, trascritto a Milano 2 il 20/03/2002 ai nn. 35078/21275
Nota: il titolo è riferito solamente a unità immobiliari al fg.4- part.692 subalterni 1-2-8-9-10

5.2. Precedenti proprietari

per la quota di 1/1
(Dal 03/07/1997 al 14/03/2002)
in forza di **atto di scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di vendita** del 03/07/1997 rep.37716, a firma Notaio Teresa Palumbo, registrato a Milano Atti Privati in data 21/07/1997 al n. 507 serie 2V, trascritto a Milano 2 il 21/07/1997 ai nn.54826/39879. Acquisto di area edificabile.

6. SITUAZIONE CONDOMINIALE

La sottoscritta ha richiesto le informazioni relative a spese e millesimi all'amministratore di Condominio che ha inviato i dati qui di seguito esposti in relazione ai precedenti subalterni 1 e 2:

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione:	€ 4.297,50
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€8.595,00
Millesimi condominiali:	191

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. Pratiche edilizie

In attuazione alla Convenzione del piano di lottizzazione sopra citato è stato edificato il complesso artigianale-industriale denominato "Rho Star" con accesso dai civici 13-45-47-49 costituito da 11 capannoni con i relativi accessori, aree cortilizie di pertinenza e parti comuni a seguito della seguente concessione edilizia:

Pratica 137/1999:

Domanda di Concessione edilizia del 5/08/1999 prot.
40271 Concessione Edilizia n.482 del 28/02/2000 **Pratica**

289/2018:

nel 2018 nell'unità immobiliare sono state effettuate opere di rinnovamento e ristrutturazione come da Comunicazione di Inizio lavori asseverata del 4/05/2018 prot. 27457 per diversa distribuzione degli spazi interni e fusione delle due unità immobiliari

7.2. Situazione urbanistica

La sottoscritta ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica in cui viene dichiarato che le aree al Foglio 4 mappale 692 hanno la seguente destinazione urbanistica "Ambiti a funzione produttiva a bassa trasformabilità"

La relativa disciplina urbanistica è dettata dagli articoli delle norme tecniche di PGT vigente allegata in copia al CDU;

Inoltre, si attesta che: "In base al PGRA, le aree in oggetto non ricadono in alcun ambito di pericolosità e di rischio".

Il certificato di destinazione urbanistica del 27/09/2018 ha validità di un anno.

7.3. Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

Nessuno

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

8.1. Conformità edilizia e catastale

Note: nell'atto di Pignoramento i laboratori risultano identificati al foglio 4, particella 692, subalterni 1 e 2, attraverso variazione catastale del 18/10/18 (a seguito di pratica edilizia) per fusione e diversa distribuzione di spazi interni i subalterni 1 e 2 sono stati soppressi ed è stato costituito il subalterno 704; pertanto la conformità edilizia e catastale viene verificata sul subalterno 704 recentemente costituito.


L'unità immobiliare alla data del sopralluogo (09/10/2018) risultava conforme agli elaborati grafici allegati alla CILA prot.27457/2018 e alle planimetrie catastali successivamente depositate, ad eccezione delle pareti in cristallo dotate di porte posizionate al piano primo al termine del lungo corridoio e nel locale ufficio 1 situato oltre il corridoio stesso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia a sanatoria e successivo aggiornamento catastale tramite Docfa.

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

Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

Legenda

Porzioni realizzate in difformità 

Porzioni demolite in difformità 

Difformità tra stato dei luoghi rilevato in data 09/10/2018 e pratica edilizia del 2018 e planimetria catastale del 2018:

Piano primo

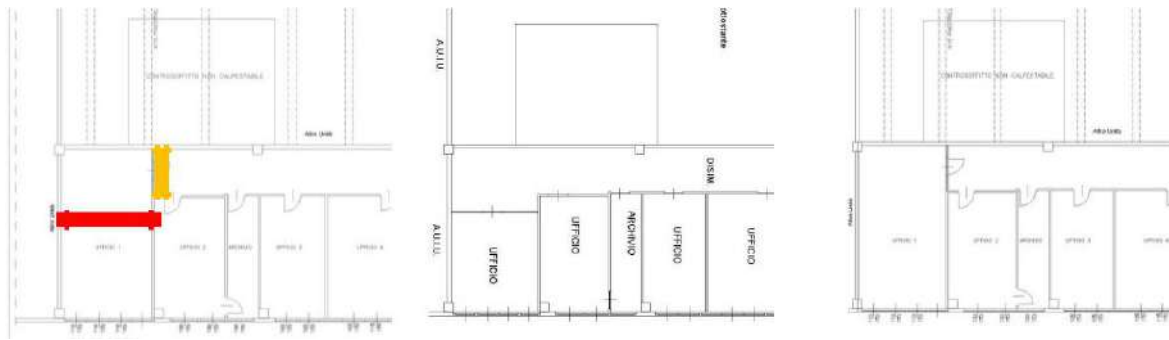


Fig. 15: planimetria catastale Fig. 16: planimetria depositata in Comune

Per l'adeguamento documentale sotto il profilo edilizio e catastale e per regolarizzare le modifiche apportate, comprensive di spese tecniche e di sanzioni amministrative, si quantifica cautelativamente un importo minimo di €2.500,00 fino ad un importo di € 5.000,00, pertanto si considera un importo medio pari ad **€ 3.500,00**.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

8.2. Conformità urbanistica

L'immobile risulta **conforme**.

9. VALUTAZIONE DEI BENI

9.1. Calcolo del valore di mercato

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti ed in particolare che l'unità immobiliare è stata recentemente ristrutturata si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa **750,00 €/mq**

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Laboratorio	1.418,00	750,00	€1.063.500,00	€1.063.500,00
Lotto 1			€1.063.500,00	€1.063.500,00

9.2. Calcolo del valore di vendita giudiziaria

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
VALORE DI MERCATO:	€1.063.500,00

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:	-€53.175,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi punto 8.1)	-€ 3.500,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€8.595,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€998.230,00

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA PER DIRITTO/QUOTA

Libero: <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€ 998.230,00
arrotondato:	€998.000,00
**Occupato: <i>(riduzione del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 798.400,00
arrotondato:	€ 798.000,00

**pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

9.3. Calcolo del canone di locazione

La scrivente, al fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, indica in **€5.500,00** mensili escluse spese condominiali, un congruo valore di indennità da richiedere agli eventuali occupanti

Lotto 2

Sito in Rho, Via Sirtori 45B (F. 4 – P. 692 – Sub. 702-sub.703)

Industriale

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Corpo: A

- **Dati identificativi:** foglio 4, particella 692, subalterno 702
- **Dati di classamento:** categoria D/7, rendita €3.920,00;
- **Indirizzo e piano:** Rho (MI), Via Sirtori 45B, piano T;
- **Intestati:** con sede in Milano, P.iva ; piena proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:**
 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/12/2016 protocollo n. MI0691431 in atti dal
 06/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 306859.1/2016)
 FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/12/2015 protocollo n.MI0792866 in atti dal
 09/12/2015 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 375877.1/2015)

Coerenze da Nord in senso orario:

capannone e relativo cortile di pertinenza di cui al mapp. 692 sub. 6, capannone di cui al mappale 692 sub. 11, capannone di cui al mappale 692 sub. 3 e capannone e relativo cortile di pertinenza di cui al mappale 692 sub. 4, altro mappale

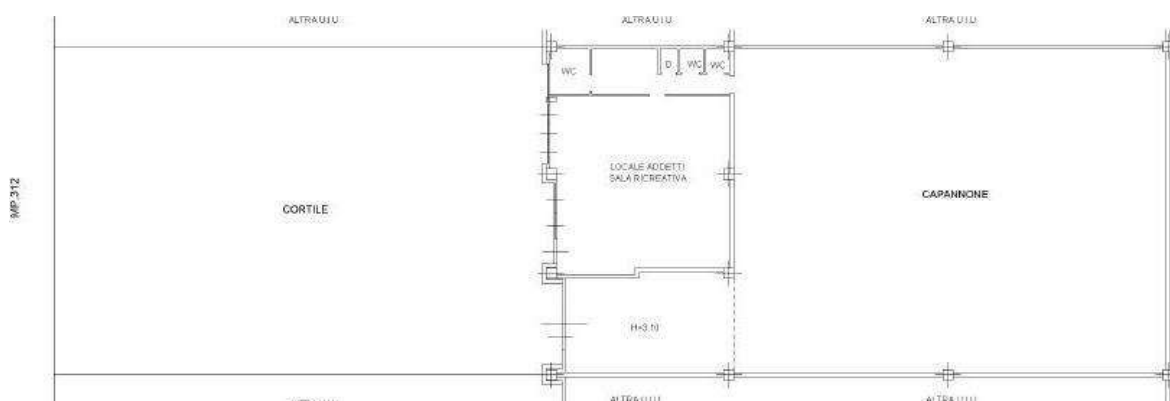


Fig. 17: planimetria catastale

Corpo: B

- **Dati identificativi:** foglio 4, particella 692, subalterno 703
- **Dati di classamento:** categoria D/7, rendita €1.000,00;
- **Indirizzo e piano:** Rho (MI), Via Sirtori 45C, piano 1;
- **Intestati:** con sede in Milano, P.iva ; piena proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:**
 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/12/2016 protocollo n. MI0691431 in atti dal
 06/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 306859.1/2016)
 FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/12/2015 protocollo n.MI0792866 in atti dal
 09/12/2015 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 375877.1/2015)

Coerenze da Nord in senso orario (come da atto di provenienza):

capannone di cui al mapp. 692 sub. 6, capannone di cui al mappale 692 sub. 702, capannone di cui al mappale 692 sub. 4, cortile di pertinenza sub.702



Fig. 18: planimetria catastale

NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Edificio

Complesso a destinazione industriale/laboratorio di due piani fuori terra. Il capannone è suddiviso in diverse unità immobiliari con cortili di pertinenza dotati di posti auto. L'accesso all'edificio avviene attraverso passi carrai siti in Via Sirtori ai civici 13 e 45. Lo stato di manutenzione dell'edificio e delle parti comuni è ottimo.



Fig. 19: capannone



Fig. 20: capannone

Descrizione Dettagliata del fabbricato:

componenti edilizie:

stato di manutenzione

Pareti esterne: pannelli cemento e leca

Ottimo

Pavimentazioni esterne: asfalto

Ottimo

Strutture portanti orizzontali/verticali e copertura: c.a prefabbricato

Ottimo

2.2. Beni facenti parte del lotto

Corpo A:

Unità immobiliare ad uso industriale composta da ampio locale a doppia altezza (capannone) con accesso carraio dal cortile di pertinenza, e da locale ad uso ufficio dotato di ripostiglio e servizi, con accesso dal cortile di pertinenza,

Alle date dei sopralluoghi (22/10/2018 e 16/11/2018) l'unità immobiliare risultava divisa in due unità distinte e fisicamente separate:

- Una porzione comprendente il locale ufficio, il locale ripostiglio e i servizi, dotata di riscaldamento e impianto elettrico funzionante
- L'altra porzione composta dal capannone e androne carrabile di accesso, non dotata di riscaldamento e non è ancora stato richiesto il contatore elettrico.



Fig. 21: uffici



Fig. 22: capannone

Descrizione Dettagliata

componenti edilizie dei locali ad uso ufficio:	stato di manutenzione
Porte ingresso: alluminio e vetrocamera	Ottimo
Serramenti esterni: alluminio (vetrocamera)	Buono
Sistemi di oscuramento: veneziane	Buono
Serramenti interni-porte: a battente laccate	Ottimo
Pavimenti piano terra: pavimentazione galleggiante moquette	Buono
soffitto: controsoffitto a quadrotti con lampade incassate	Buono
Pavimenti e Rivestimenti servizi: piastrelle ceramica	Buono
Apparecchi sanitari:	Buono
Corpi radianti: ad aria calda e fredda	Buono
Finitura tavolati interni: idropittura	Buono
Finitura plafoni: controsoffitto a pannelli con lampade ad incasso	Ottimo

Impianti	stato di manutenzione
Riscaldamento e raffrescamento: autonomo	Buono
Elettrico: sottotraccia – conformità da verificare	Buono
componenti edilizie del capannone:	stato di manutenzione
Pavimenti piano terra capannone: cemento	Buono
Pareti: blocchetti in cemento	Buono
Portone accesso: quattro ante con apertura manuale	Buono

Corpo A: industriale piano terra

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
capannone	360,00	1,00	360,00
Ufficio e servizi	94,00	1,00	94,00
cortile	364,00	0,05	18,20
totale			472,20

Corpo B:

Unità immobiliare sita al piano primo (sopra all'unità identificata al subalterno 702) composta di un locale più ripostiglio.

Alla data del sopralluogo (16/11/2018) si è potuto verificare che l'unità immobiliare risulta contigua e unita ad unità immobiliare di altra proprietà identificata al sub.6 e che l'accesso alla stessa è possibile solo attraverso l'unità immobiliare di altra proprietà. Anche gli impianti elettrico e di riscaldamento sono collegati a quelli dell'immobile di altra proprietà identificato al sub.6.

Per poter unire l'unità immobiliare (ora inclusa) all'unità sottostante (come era dichiarato nella pratica edilizia originaria) risulta necessaria l'elevazione di un tavolato con isolamento acustico di separazione al piano primo e una scala che dal capannone a doppia altezza permetta accesso al locale soprastante la zona uffici oltre a modificare gli impianti di riscaldamento ed elettrico per collegarli a quelli esistenti del subalterno 702.



Fig. 23: locale al piano primo



Fig. 24: locale al piano primo

Descrizione Dettagliata

componenti edilizie dell'unità immobiliare:	stato di manutenzione
Serramenti esterni: alluminio (vetrocamera)	Buono

Sistemi di oscuramento: veneziane	Buono
Serramenti interni-porte: a battente laccate	Ottimo
Pavimenti piano terra: pavimentazione galleggiante	Buono
soffitto: controsoffitto con lampade incassate	Buono
Corpi radianti: ad aria calda e fredda	Buono
Finitura tavolati interni: idropittura	Buono
Impianti	stato di manutenzione
Riscaldamento e raffrescamento: autonomo (impianto di altra proprietà)	Buono
Elettrico: sottotraccia – conformità da verificare (impianto di altra proprietà)	Buono

Corpo B: industriale piano primo

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Unità immobiliare	87,00	1,00	87,00
totale			87,00

2.3. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica non risulta presente nella banca dati CENED.

2.4. Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risultano al piano terra accessibili ai diversamente abili, al piano primo non accessibili ai diversamente abili.

2.5. Giudizio di comoda divisibilità

Le dimensioni e/o le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'ufficio consentono allo stesso di poter essere diviso.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato in data 22/10/2018 i locali ufficio e servizi risultano occupati da xxxxxx con contratto di locazione registrato presso AGENZIA DELLE ENTRATE - DPMI2 UT RHO stipulato in data 01/04/2018 registrato in data 26/04/2018 n.8329 serie 3T.

Durata: dal 01/04/18 fino al 31/03/2024

Canone annuo: €7.200,00

I locali capannone risultano occupati da registrato

con contratto di locazione che non risulta

Durata: dal 01/07/18 fino al 30/06/2024

Canone annuo: €18.000,00

I locali al piano primo risultano occupati da altra proprietà attraverso cui si accede.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. (ME), prodotta in atti dal precedente:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico

Convenzione stipulata in data 22/06/1999 a firma Notaio Silvana Saija rep.36371/7604, registrata a Milano Atti Pubblici in data 12/07/1999 al n. 19284 serie 1V, trascritta a Milano 2 in data 21/07/1999 ai

nn. 73986/50697, a favore **Comune di Rho** contro , per l'attuazione del piano di lottizzazione relativo alle aree poi edificate. La convenzione grava sulle aree al foglio 4 mappali 314-315-73-559. La società lottizzante si è obbligata a costituire servitù di uso pubblico a favore del Comune di Rho sulle aree della superficie complessiva di mq.545 circa, destinate in parte a parcheggio, verde di arredo stradale marciapiedi e passi carrai.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso

Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria, stipulata il 11/10/2007 da Notaio Saija Silvana in Milano, ai nn. 48819/15067 di repertorio, iscritta il 18/10/2007 a Milano 2 ai nn.156792/41401, a favore di **Banco di Desio e della Brianza Spa**, contro derivante da finanziamento.

Importo ipoteca: €8.000.000,00

Importo capitale: €6.107.057,61

Durata: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, stipulato in data 18/01/2018 a firma Ufficiale Giudiziario rep.2492, trascritto a Milano 2 il 12/03/2018 ai nn.32035/21689, a favore di **Banco di Desio e della Brianza Spa** contro , derivante da finanziamento

4.2.3. Altre trascrizioni

Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso

Nessuna

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. (ME), prodotta in atti dal precedente:

5.1. Attuale proprietario

per la quota di 1/1
(dal 14/03/2002 ad oggi)
in forza di **atto di compravendita** del 20/03/2002 rep. n. 40940 a firma Notaio Saija Silvana di Milano, trascritto a Milano 2 il 20/03/2002 ai nn. 35074/21272
Nota: il titolo è riferito solamente a unità immobiliari al fg.4- part.692 subalterni 3-4-5.

5.2. Precedenti proprietari

per la quota di 1/1
(Dal 03/07/1997 al 14/03/2002)
in forza di **atto di scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di vendita** del 03/07/1997 rep.37116/3291, a firma Notaio Teresa Palumbo, registrato a Milano 6 Atti Privati in data 21/07/1997 al n. 507 serie 2V, trascritto a Milano 2 il 21/07/1997 ai nn.54826/39879.
Acquisto di area edificabile.

6. SITUAZIONE CONDOMINIALE

La sottoscritta ha richiesto le informazioni relative a spese e millesimi all'amministratore di Condominio che ha inviato i dati qui di seguito esposti in relazione al subalterno 702:

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione:	€2.092,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€4.184,00
Millesimi condominiali:	93

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. Pratiche edilizie

In attuazione della Convenzione del piano di lottizzazione sopra citato è stato edificato il complesso artigianale industriale denominato "Rho Star" con accesso dai civici 13-45-47-49 costituito da 11 capannoni con i relativi accessori, aree cortilizie di pertinenza e parti comuni a seguito della seguente concessione edilizia:

Pratica 137/1999:

Domanda di Concessione edilizia del 5/08/1999 prot.
40271 Concessione Edilizia n.482 del 28/02/2000

7.2. Situazione urbanistica

La sottoscritta ha richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica che certifica che le aree al Foglio 4 mappale 692 hanno la seguente destinazione urbanistica "Ambiti a funzione produttiva a bassa trasformabilità"

La relativa disciplina urbanistica è dettata dagli articoli delle norme tecniche di PGT vigente allegate in copia al CDU;

Inoltre, si attesta che: "In base al PGRA, le aree in oggetto non ricadono in alcun ambito di pericolosità e di rischio".

Il certificato di destinazione urbanistica del 27/09/2018 ha validità di un anno.

7.3. Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

Nessuno

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

8.1. Conformità edilizia e catastale

Corpo A:


L'unità immobiliare alla data del sopralluogo (22/10/2018) è risultata non conforme sia agli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia che ai contenuti delle planimetrie catastali in quanto l'immobile risulta frazionato in due unità distinte, inoltre la distribuzione interna è stata modificata; si precisa, inoltre che i contenuti della planimetria catastale non risultano conformi ai contenuti della pratica edilizia 137/1999.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: apertura di porta di accesso tra locale capannone e ripostiglio per unire le due porzioni immobiliari al momento separate, pratica edilizia a sanatoria per sanare le difformità distributive e successivo aggiornamento catastale tramite Docfa.

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

Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

Legenda

Porzioni realizzate in difformità 

Porzioni demolite in difformità 

Difformità tra stato dei luoghi rilevato in data 22/10/2018, pratica edilizia del 1999 e planimetria catastale del 2015



Fig. 26: planimetria catastale Fig. 27: planimetria depositata in Comune

Corpo B:

L'unità immobiliare risulta fisicamente unita ad unità immobiliare contigua e di altra proprietà (sub.6).

Per riportare l'unità immobiliare al suo stato originale, come da pratica edilizia del 1999, e quindi annessa al corpo A, risulterebbe necessario effettuare alcune opere edilizie:

- Elevazione di un tavolato tra il bene intercluso e l'unità immobiliare da cui al momento si accede,
- Fornitura e posa di una nuova scala di accesso che dal capannone del corpo A porti al piano primo con demolizione parziale della muratura verso il capannone per creazione sbarco scala e accesso al piano primo,
- separazione e rifacimento degli impianti elettrico e riscaldamento.

Lo stato dell'immobile risulta difforme dai contenuti della pratica edilizia del 1999.

La distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta conforme alla distribuzione interna dichiarata in planimetria catastale, ma l'unità immobiliare risulta interclusa e con accesso da unità di altra proprietà.

Le difformità sono regolarizzabili mediante opere edili, pratica edilizia a sanatoria e successivo aggiornamento catastale tramite presentazione di Docfa aggiornato

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

Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio sono state in questa sede descritte anche graficamente.

Difformità tra planimetria catastale del 2015 e pratica edilizia del 1999

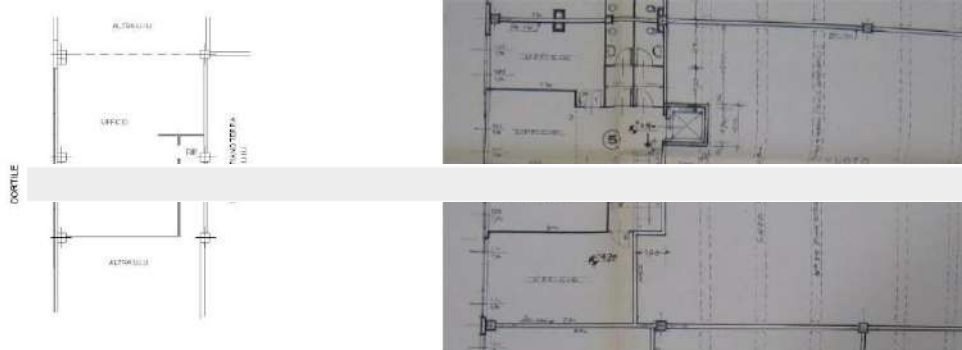


Fig. 28: planimetria catastale

Fig. 29: planimetria pratica edilizia

Per le opere edili necessarie per rendere fisicamente uniti ed accessibili i locali si quantifica cautelativamente un importo minimo di €20.000,00 fino ad un importo massimo di €30.000,00 (in

T
e
c
n
i
c
o
i
n
c
a
r
i
c
a
t
o
:
A
r
c
h
.
F
r
a
n
c
e
s
c
a
B
a
v
e
s
t
r
e
I
l
i

p
a
g.
3
0
d
i
6
6

6d6a5fb118172ee81cba298c008b30Firmato Da: BAVESTRELLI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

considerazione delle eventuali scelte progettuali, di materiali e di finiture) pertanto si considera un importo medio di **€25.000,00**

Per l'adeguamento documentale sotto il profilo edilizio e catastale e per regolarizzare le modifiche apportate, comprensive di spese tecniche e di sanzioni amministrative, si quantifica cautelativamente un importo minimo di €2.500,00 fino ad un importo di € 5.000,00, pertanto si considera un importo medio pari ad **€ 3.500,00**.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

8.2. Conformità urbanistica

L'immobile risulta **conforme**.

9. VALUTAZIONE DEI BENI

9.1. Calcolo del valore di mercato

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa **700,00 €/mq**

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Corpo A	472,00	700,00	€330.400,00	€330.400,00
Corpo B	87,00	700,00	€60.900,00	€60.900,00
Lotto 2	559,00		€391.300,00	€391.300,00

9.2. Calcolo del valore di vendita giudiziaria

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

VALORE DI MERCATO:	€391.300,00
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:	-€19.565,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi punto 8.1))	-€ 28.500,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€4.184,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€339.051,00

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA PER DIRITTO/QUOTA

	Libero:	€ 339.051,00
	<i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	
	arrotondato:	€339.000,00
	**Occupato:	
<i>(riduzione del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla</i>		€271.200,00
<i>pubblicistica tecnica di settore)</i>		
	arrotondato:	€ 271.000,00

**pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

9.3. Calcolo del canone di locazione

La scrivente, al fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, indica in **€ 2.500,00** mensili escluse spese condominiali, un congruo valore di indennità da richiedere agli eventuali occupanti

Lotto 3

Siti in Rho - foglio 4, particelle 938,940,942,944

Terreni

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Corpo A:

- **Dati identificativi:** foglio 4, particella 938
- **Dati di classamento:** qualità Seminativo irriguo, classe 1, superficie are 15 ca 93, deduzione IE99A, reddito dominicale €14,64, reddito agrario €13,16
- **Indirizzo e piano:** Rho (MI)
- **Intestati:** con sede in Milano, P.iva ; piena proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:**
FRAZIONAMENTO del 08/03/2017 protocollo n.MI0126571 in atti dal 08/03/2017 presentato il 08/03/2017 (n. 126571.1/2017)
- **Coerenze da Nord in senso orario**
Mappale 939, mappale 940, mappale 692, mappale 559 e mappali 605,606 e 70.

Corpo B:

- **Dati identificativi:** foglio 4, particella 940

- **Dati di classamento:** qualità Seminativo irriguo, classe 1, superficie are 08 ca 63, deduzione IE99A, reddito dominicale €7,93, reddito agrario €7,13
 - **Indirizzo e piano:** Rho (MI)
 - **Intestati:** con sede in Milano, P.iva ; piena proprietà per 1/1;
 - **Dati derivanti da:**
 FRAZIONAMENTO del 08/03/2017 protocollo n.MI0126571 in atti dal 08/03/2017 presentato il 08/03/2017 (n. 126571.1/2017)
- Coerenze da Nord in senso orario**
- Mappale 941, mappale 942, mappale 692, mappale 938

Corpo C:

- **Dati identificativi:** foglio 4, particella 942
 - **Dati di classamento:** qualità bosco ceduo, classe U, superficie are 04 ca 79, reddito dominicale €0,99, reddito agrario €0,15
 - **Indirizzo e piano:** Rho (MI)
 - **Intestati:** con sede in Milano, P.iva ; piena proprietà per 1/1;
 - **Dati derivanti da:**
 FRAZIONAMENTO del 08/03/2017 protocollo n.MI0126571 in atti dal 08/03/2017 presentato il 08/03/2017 (n. 126571.1/2017)
- Coerenze da Nord in senso orario**
- Mappale 943, roggia, mappale 692, mappale 940

Corpo D:

- **Dati identificativi:** foglio 4, particella 944
 - **Dati di classamento:** qualità bosco ceduo, classe U, superficie are 00 ca 50, reddito dominicale €0,10, reddito agrario €0,02
 - **Indirizzo e piano:** Rho (MI)
 - **Intestati:** con sede in Milano, P.iva ; piena proprietà per 1/1;
 - **Dati derivanti da:**
 FRAZIONAMENTO del 08/03/2017 protocollo n.MI0126571 in atti dal 08/03/2017 presentato il 08/03/2017 (n. 126571.1/2017)
- Coerenze da Nord in senso orario**
- Mappale 945, mappale 919, mappale 692, roggia

Nota sulla derivazione catastale: *Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:*

- foglio 4 particella 445 - foglio 4 particella 552 - foglio 4 particella 577 - foglio 4 particella 581 - foglio 4 particella 583 - foglio 4 particella 585 - foglio 4 particella 629 - foglio 4 particella 676 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 4 particella 934 - foglio 4 particella 935 - foglio 4 particella 936 - foglio 4 particella 937 - foglio 4 particella 939 - foglio 4 particella 940 - foglio 4 particella 941 - foglio 4 particella 942 - foglio 4 particella 943 - foglio 4 particella 944 - foglio 4 particella 945 - foglio 4 particella 6 - foglio 4 particella 946 - foglio 4 particella 947 - foglio 4 particella 948 - foglio 4 particella 63 - foglio 4 particella 949 - foglio 4 particella 950 - foglio 4 particella 951 - foglio 4 particella 70 - foglio 4 particella 952

NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato.



Fig. 30: planimetria catastale: i terreni sono evidenziati in colore rosso

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Terreni

Le aree censite come precedentemente riportato sono contigue e confinanti a nord con il tracciato autostradale Milano Laghi, a sud con il mappale 692 su cui è situato il fabbricato. I terreni sono coltivati a prato e risultano liberi.



Fig. 31: le aree

Fig. 32: le aree

Terreni:

destinazione	Superficie (m ²)	coefficienti	Superficie (m ²)
Corpo A seminativo irriguo	1.593,00	1,00	1.593,00

Tecnico incaricato: Arch. Francesca Bavestrelli

pag. 34 di 66

Corpo B seminativo irriguo	863,00	1,00	863,00
A-B-Totale seminativo irriguo			2.456,00
Corpo C bosco ceduo	479,00	1,00	479,00
Corpo D bosco ceduo	50,00	1,00	50,00
C-D-Totale bosco ceduo			529,00

2.2. Giudizio di comoda divisibilità

Le dimensioni e/o le caratteristiche del terreno consentono allo stesso di poter essere diviso.

3. STATO DI POSSESSO

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. (ME), prodotta in atti dal precedente:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico

Convenzione stipulata in data 22/06/1999 a firma Notaio Silvana Saija rep.36371/7604, registrata a Milano Atti Pubblici in data 12/07/1999 al n. 19284 serie 1V, trascritta a Milano 2 in data 21/07/1999 ai

nn. 73986/50697, a favore **Comune di Rho** contro , per l'attuazione del piano di lottizzazione relativo alle aree edificate. La convenzione grava sulle aree al foglio 4 mappali 314-315-73-559. La società lottizzante si è obbligata a costituire servitù di uso pubblico a favore del Comune di Rho sulle aree della superficie complessiva di mq.545 circa, destinate in parte a parcheggio, verde di arredo stradale marciapiedi e passi carrai.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso

Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria, stipulata il 11/10/2007 da Notaio Saija Silvana in Milano, ai nn. 48819/15067 di repertorio, iscritta il 18/10/2007 a Milano 2 ai nn.156792/41401, a favore di **Banco di Desio e della Brianza Spa**, contro derivante da finanziamento.

Importo ipoteca: €8.000.000,00

Importo capitale: €6.107.057,61

Durata: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, stipulato in data 18/01/2018 a firma Ufficiale Giudiziario rep.2492, trascritto a Milano 2 il 12/03/2018 ai nn.32035/21689, a favore di **Banco di Desio e della Brianza Spa** contro derivante da finanziamento

4.2.3. Altre trascrizioni

Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso

Nessuna

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. (ME), prodotta in atti dal precedente:

5.1. Attuale proprietario

per la quota di 1/1

(dal 29/06/2009 ad oggi)

in forza di **atto di fusione di società per incorporazione** del 29/06/2009 rep. n. 50932/16580 a firma Notaio Saija Silvana di Milano, trascritto a Milano 2 il 08/07/2009 ai nn. 84757/50996.

5.2. Precedenti proprietari

per la quota di 1/1

(Dal 03/07/1997 al 29/06/2009)

in forza di **atto di scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di vendita** del 03/07/1997 rep.37116/3291, a firma Notaio Teresa Palumbo, registrato a Milano Atti Privati in data 21/07/1997 al n. 507 serie 2V, trascritto a Milano 2 il 21/07/1997 ai nn.54826/39879. Acquisto di area edificabile.

6. SITUAZIONE URBANISTICA

La sottoscritta ha richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica che certifica che le aree al Foglio 4 mappali 559, 938,940,942,944 hanno la seguente destinazione urbanistica "Aree per servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico – spazi a verde urbano (Vpu)"

La relativa disciplina urbanistica è dettata dagli articoli delle norme tecniche di PGT vigente allegate in copia al CDU;

Inoltre, si attesta che: "In base al PGRA, le aree in oggetto non ricadono in alcun ambito di pericolosità e di rischio".

Il certificato di destinazione urbanistica del 27/09/2018 ha validità di un anno.

6.1. Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

Nessuno

7. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

7.1. Conformità catastale

Le aree risultano correttamente rappresentate nell'estratto di mappa catastale.

7.2. Conformità urbanistica

Le aree risultano conformi alla disciplina urbanistica.

8. VALUTAZIONE DEI BENI

8.1. Calcolo del valore di mercato

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a circa **7,50 €/mq per i corpi A e B categoria seminativo irriguo ed €3,50 corpi C e D categoria bosco ceduo**

descrizione	superficie (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Corpi A-B	2.456	7,50	€18.420,00	€18.420,00
Corpi C-D	529	3,50	€1.851,50	€1.851,50
Lotto 3			€20.271,50	€20.271,50

8.2. Calcolo del valore di vendita giudiziaria

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
VALORE DI MERCATO:	€20.271,50
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:	-€1.013,50
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi punto 8.1))	-€ 00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€19.258,00

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di

esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

**INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA
PER DIRITTO/QUOTA**

Libero: €19.258,00

(esempio piena proprietà 1/1)

arrotondato: € 19.500,00

****Occupato:**

(riduzione del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla € 15.407,00

pubblicistica tecnica di settore)

arrotondato: € 15.500,00

**pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

LOTTO SITO IN RHO VIA FEDERICO BORROMEO– FOGLIO 34

Qui di seguito si inseriscono alcuni dettagli che ricorrerebbero più volte nel lotto al fine di evitare ripetizioni e facilitare la lettura, nello specifico in relazione ai seguenti argomenti:

- banche dati degli osservatori immobiliari
- inquadramento territoriale

Osservatori del mercato immobiliare

genzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1
 Provincia: MILANO
 Comune: RHO
 Fascia/zona: Periferica/RHO PERIFERIA, PASSIRANA, TERRAZZANO, MAZZO MILANESE L UCERNATE - FIERA
 Codice zona: D1
 Microzona: 2
 Tipologia prevalente: Villa e Villini
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	650	800	L	3,7	5	L
Capannoni tipici	Ottimo	700	850	L	4,6	5,5	L
Laboratori	Normale	650	700	L	4	4,3	L

Stampa Legenda

Fig. 33: Risultato interrogazione O.M.I.

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2018 –RHO- Fascia/Zona: periferica, Rho periferia, Passirana, Terrazzano. Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato sia di capannoni industriali in stato conservativo ottimo, compresi tra €/m² 650 (min) e €/m² 800 (max) che di capannoni tipici, in stato conservativo ottimo, compresi tra €/m² 700 (min) e €/m² 850 (max).

5/11/2018

Stampa quotazioni di zona

	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizz.
Capannoni industriali (In ottimo stato)	672	762	853	3,6	4,1	4,5	6,4%
Capannoni tipici (in ottimo stato)	762	858	953	3,6	4,1	4,5	5,7%
Laboratori (In buono stato)	581	604	626	3,6	3,6	3,6	7,2%
Magazzini (In buono stato)	395	418	440	1,8	2,3	2,7	6,5%
Negozi (in buono stato)	1.089	1.316	1.543	5,4	6,4	7,3	5,8%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima.
Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

Fig. 34: Risultato interrogazione borsinoimmobiliare.it

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" –Rho– Fiera Pantanedo Risorgimento
Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di capannoni industriali in ottimo stato che risultano compresi tra €/m² 672,00 (seconda fascia) e €/m² 853,00 (prima fascia), sia di capannoni tipici (ottimo stato) compresi tra €/m² 762,00 (seconda fascia) e €/m² 953,00 (prima fascia), sia di capannoni tipici (ottimo stato)

COMMISSIONE ESPROPRI PER LA CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLE PER L'ANNO 2017 (1)

(ex articolo 41 del D.P.R. n. 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni)

N°	TIPI DI COLTURA	REGIONE AGRARIA N. 1 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 2 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 3 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 4 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 5 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 6 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 7 €/mq. (3)	REGIONE AGRARIA N. 8 €/mq. (3)
1	SEMINATIVO	5,71	5,71	5,71	5,59	6,21	5,66	5,55	4,81
2	SEMINATIVO IRRIGUO	6,78	6,78	6,78	7,24	7,84	7,71	7,15	6,18
3	PRATO	5,71	5,71	5,71	5,59	6,21	5,66	5,55	4,81
4	PRATO IRRIGUO O A MARCITA	6,78	6,78	6,78	7,24	7,84	7,71	7,15	6,18
5	ORTO	7,90	7,90	7,90	7,04	7,72	7,26	6,95	7,42
6	ORTO IRRIGUO	12,45	12,94	12,45	11,63	13,58	12,61	11,37	11,73
7	FRUTTETO (2)	7,82	7,82	7,84	=	9,41	9,23	=	8,79
8	VIGNETO (2)	6,19	6,19	6,19	=	=	=	=	7,10
9	VIGNETO SPECIALIZZATO (D.O.C.) (2)	=	=	=	=	=	=	=	11,94
10	INCOLTO PRODUTTIVO	2,80	2,80	2,80	2,61	3,28	2,94	2,54	2,64
11	PIOPPETO (2)	5,23	5,23	5,23	4,71	6,02	5,92	4,65	4,93
12	BOSCO (2)	2,90	2,90	2,90	2,68	3,25	2,90	2,61	2,74
13	COLTURE FLOROVIVAISTICHE (2)	14,49	14,49	14,49	12,94	15,30	13,94	12,79	12,56

Fig. 35: Risultato interrogazione commissione Espropri per valori medi terreni agricoli

Fonte di informazione: Città metropolitana di Milano – Commissione provinciale espropri

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori medi dei terreni agricoli pubblicati per l'anno 2017 nella seduta del 26/01/2017 regione agraria n.4: Pianura del canale Villoresi: Rho in cui i valori sono espressi in euro/mq da cui risultano i seguenti valori: seminativo irriguo €/mq 7,24 e incolto produttivo €2,61

Inquadramento territoriale

I beni sono ubicati a est del centro di Rho in zona periferica (località Pantanedo), con destinazione funzionale industriale. La zona è situata nelle vicinanze dei tracciati autostradali A50 e A52. Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti.

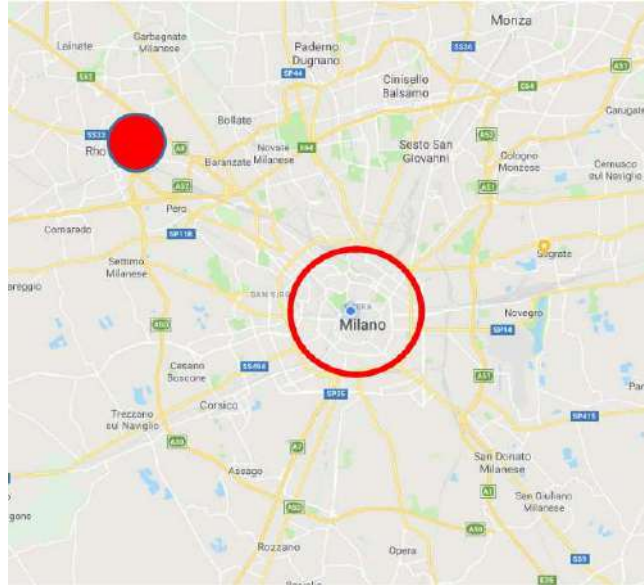


Fig. 36: Inquadramento territoriale rispetto a Milano



Fig. 37: Inquadramento dell'edificio rispetto all'area circostante

Il più importante centro limitrofo è Milano.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi (nel raggio di 1 km):

È necessaria l'auto per arrivare al centro di Rho e per raggiungere centri commerciali, scuole ecc.

Collegamenti:

Ingresso autostrada.

Individuazione ed elenco dei beni pignorati

Qui di seguito si evidenzia la localizzazione dei beni del Lotto 4:



Fig. 38: localizzazione delle unità immobiliari e del fabbricato

Lotto 4

Sito in Rho, Via Federico Borromeo (corpi al foglio 34)

Industriale

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Corpo A: industriale

- **Dati identificativi:** foglio 34, particella 87
- **Dati di classamento:** categoria D/7, rendita €23.994,00;
- **Indirizzo e piano:** Rho (MI), Via Federico Borromeo Snc, piano S1-T-1
- **Intestati:** con sede in Milano, P.iva ; piena proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:**
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/1985 protocollo n. MI0647831 in atti dal 12/10/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9999.1/1985)
Impianto meccanografico del 30/06/1987
- **Mappali terreni correlati:**
- Foglio 34 particella 87 – ente urbano – superficie are 61 ca 78
- **Dati derivanti da:**

Tipo mappale del 04/02/2005 protocollo n. MI0078859 in atti dal 04/02/2005 (n. 78859.1/2005)

FRAZIONAMENTO del 04/02/2005 protocollo n.MI0078859 in atti dal 04/02/2005 (n. 78859.1/2005)

DA TERRENI A URBANO in atti dal 07/02/1996 (n.192.2/1985)

Note: in visura non sono presenti i numeri civici di Via Federico Borromeo che risultano essere 19 e 21

Confini in corpo: (da atto provenienza):

via Federico Borromeo; mappali 43-44-185-240-45-223-73; ancora mappale 73 e mappali 276 277; via Buonarroti.

Corpo B: terreno

- **Dati identificativi:** foglio 34, particella 277
- **Dati di classamento:** qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie are 03 ca 23, deduzione IE104A, reddito dominicale €3,32, reddito agrario e2,67
- **Intestati:** con sede in Milano, P.iva ; piena proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:**
FRAZIONAMENTO del 04/02/2005 protocollo n.MI0078859 in atti dal 04/02/2005 (n. 78859.1/2005)

Confini in corpo: (da atto provenienza):

via Federico Borromeo; mappale 87; mappale 278, via Buonarroti e mappali 276 277; via Buonarroti.

Corpo C: terreno

- **Dati identificativi:** foglio 34, particella 184
- **Dati di classamento:** qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 00 ca 05, reddito domenicale €0,01, reddito agrario €0,01.
- **Intestati:** con sede in Milano, P.iva ; piena proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:**
FRAZIONAMENTO del 04/01/1993 in atti dal15/01/1993 (n. 51.1/1993)

Confini in corpo: (da atto provenienza):

via Federico Borromeo; mappale 43, mappale 87; ancora mappale 87

NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato



Fig. 39: vista del complesso immobiliare

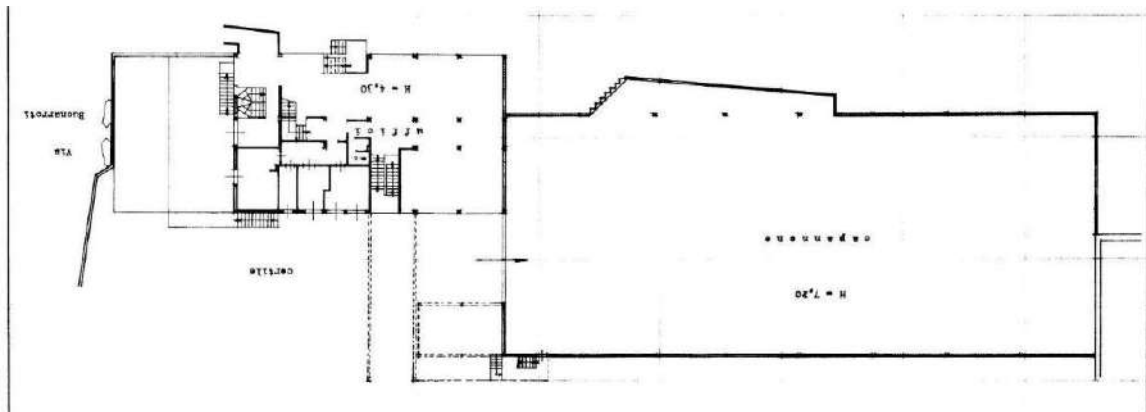


Fig. 40: planimetria catastale edificio piano terra

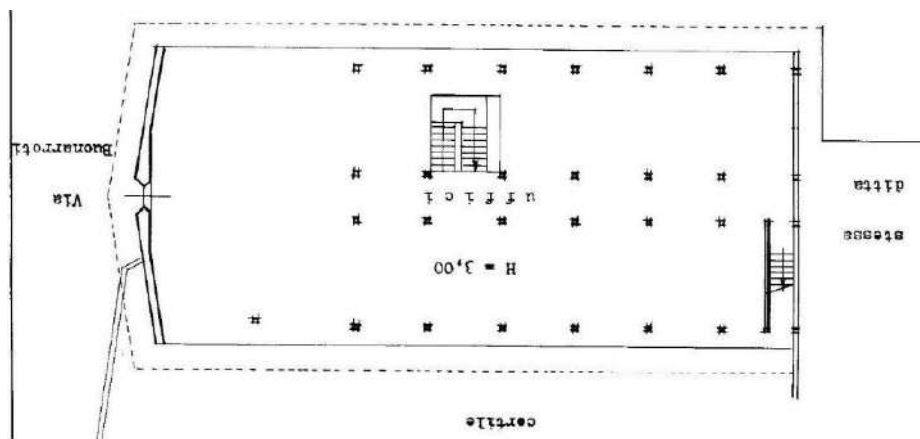


Fig. 41: planimetria catastale piano 1

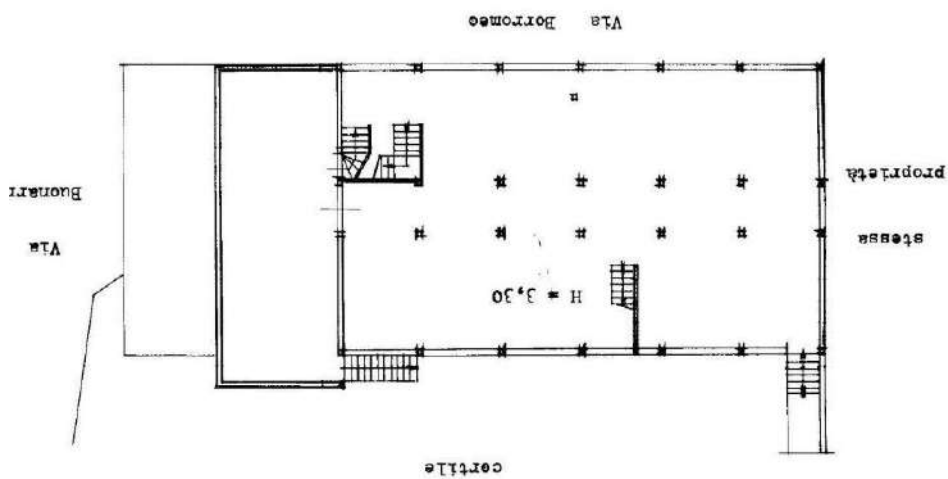


Fig. 42: planimetria catastale piano seminterrato

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Edificio e aree

Complesso immobiliare costituito da capannone industriale con adiacente palazzina su tre piani (terreno, primo, seminterrato) collegati da scale interne ed esterne, composto da:

- al piano terreno: uffici con servizi ed abitazione del custode;
- al piano primo: ampio locale ad uso ufficio;
- al piano seminterrato: ampio locale ad uso laboratorio, deposito e centrale termica.

con circostanti aree di pertinenza munite di recinzione, in parte destinate a piazzale ed in parte a sgombero.

Arre esterne alla recinzione (mappali 277 e 184)



Fig. 43: il fabbricato lato strada



Fig. 44: il fabbricato lato cortile

Descrizione Dettagliata del fabbricato:

componenti edilizie:	stato di manutenzione
<i>Pareti esterne: cemento armato</i>	Scarso
<i>Pavimentazioni esterne: asfalto</i>	Scarso
<i>Strutture portanti orizzontali/verticali e copertura: c.a</i>	Scarso

2.2. Beni facenti parte del lotto

Corpo A:

L'intero complesso immobiliare risulta dismesso da anni, solamente il capannone è al momento usato come deposito dalla proprietà.

Gli accessi alla palazzina contigua al capannone risultano murati per proteggere i luoghi da intrusioni e per tenere gli stessi in sicurezza.

Qui di seguito si descrive lo stato e la composizione dell'immobile in base ai diversi livelli di piano e destinazioni, come da quanto verificato durante l'accesso avvenuto in data 16/11/2018 in cui è

stato possibile entrare e visualizzare il complesso ad eccezione di alcuni locali al piano interrato che risultano inaccessibili:

- Il capannone industriale è composto di ampio locale di grande altezza interna e di piccolo volume dotato di servizi.
- Il piano terreno (uffici con servizi ed abitazione del custode) è composto di vari locali e risulta parzialmente ultimato in quanto mancano i serramenti interni e gli allacciamenti;
- il piano primo (ad uso ufficio) è composto di ampio locale finito al rustico e mai ultimato, la scala di accesso è sprovvista di parapetti e le opere non sono state ultimate.
- il piano seminterrato: (ad uso laboratorio, deposito e centrale termica) è composto di vari locali più servizi. Quasi tutti i locali sono inaccessibili e sigillati da circa vent'anni.



Fig. 45: capannone



Fig. 46: palazzina piano interrato



Fig. 47: piano terra



Fig. 48: scala tra il piano terra e il piano primo



Fig. 49: bagno al piano terra

Fig. 50: piano primo

Descrizione Dettagliata

componenti edilizie del capannone	stato di manutenzione
Porte ingresso: ante scorrevole ferro	Scarso
Serramenti esterni: ferro e vetro	Scarso
pareti: imbiancate	Scarso
Pavimenti piano terra capannone: cemento	Scarso
componenti edilizie della palazzina	stato di manutenzione
Pavimenti piano terra e seminterrato: piastrelle	Normale
Pavimenti e Rivestimenti servizi: piastrelle ceramica	Scarso
Pavimenti piano primo: al rustico	Scarso
Serramenti piano terra e seminterrato: ferro e vetro	Scarso
Serramenti piano primo: non presenti	Scarso
Finitura tavolati interni piano terra e seminterrato: idropittura	Scarso
Finitura plafoni piano terra e seminterrato: controsoffitti a doghe e imbiancati	Scarso
Finitura tavolati interni piano primo: pignatte	Scarso
Finitura plafoni piano terra e primo: controsoffitti a doghe e imbiancati	Scarso
Impianti	stato di manutenzione
Locale caldaia: caldaia non attiva	Scarso
Elettrico: presenza di cavi elettrici al piano terra e seminterrato: impianto scollegato da tempo	Scarso

Corpo A: Edificio industriale e area cortilizia

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Piano terra	1.312,00	1,00	1.312,00
Piano seminterrato	415,00	1,00	415,00
Piano primo	472,00	1,00	472,00
Centrale termica	34,00	0,25	8,50
Zona porticata	127,00	0,30	38,01
cortile	4705,00	0,10	470,50
totale			2.716,01

Corpi B e C: foglio 34, particelle 277 e 184

Aree situate all'esterno della recinzione del complesso immobiliare.



Fig. 51: area mappale 277



Fig. 52: area mappale 184

Corpi B e C: aree esterne

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Corpo B seminativo irriguo	323,00	1,00	323,00
Corpo A incolto produttivo	5,00	1,00	5,00
totale			328,00

2.3. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica non risulta redatto.

2.4. Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente perizia, allo stato attuale, non risultano accessibili ai diversamente abili.

2.5. Giudizio di comoda divisibilità

Le dimensioni e/o le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare consentono allo stesso di poter essere diviso.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato in data 16/11/2018 l'unità immobiliare risulta libera.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. (ME), prodotta in atti dal precedente:

BAVESTRELLI FRANCESCA Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso

Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria, stipulata il 11/10/2007 da Notaio Saija Silvana in Milano, ai nn. 48819/15067 di repertorio, iscritta il 18/10/2007 a Milano 2 ai nn.156792/18/10/2007, a favore di **Banco di Desio e della Brianza Spa**, contro derivante da finanziamento.

Importo ipoteca: €8.000.000,00

Importo capitale: €6.107.057,61

Durata: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, stipulato in data 18/01/2018 a firma Ufficiale Giudiziario rep.2492, trascritto a Milano 2 il 12/03/2018 ai nn.32035/21689, a favore di **Banco di Desio e della Brianza Spa** contro derivante da finanziamento

4.2.3. Altre trascrizioni

nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso

Nessuna

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. (ME), prodotta in atti dal procedente:

5.1. Attuale proprietario

per la quota di 1/1

(dal 30/07/2001 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 30/07/2001 rep. n. 40112/9478 a firma Notaio Saija Silvana di Milano, trascritto a Milano 2 il 08/08/2001 ai nn. 91403/58331

5.2. Precedenti proprietari

per la quota di 1/1

(Dal 30/07/2001 al 30/07/2001)

in forza di **atto di compravendita** del 30/07/2001 rep.40112, a firma Notaio Saija Silvana di Milano, trascritto a Milano 2 il 08/08/2001 ai nn.91403/58331.

per la quota di 1/1 (dal 17/04/1986 al 30/07/2001)

In forza di **scrittura privata in autentica di atto di vendita** del 17/04/1986 rep.37108/384 a firma Notaio Ercole La Civita, trascritto a Milano 2 il 08/05/1986 ai nn. 33849/24959

6. SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile risulta vuoto da anni con tutte le utenze staccate.

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. Pratiche edilizie

I fabbricati sono stati edificati a seguito di:

Nulla Osta 378/1968 prot.19002 del 30/05/1969

Nulla Osta 386/1968 prot. 19845 del 23/07/1969

Conseguentemente alla domanda di sanatoria del 10/03/1986 prot.233, progr.0385092500/1-2, sono state rilasciate dal Comune di Rho – Ripartizione lavori Pubblici- Ufficio Tecnico Sez.II le relative concessioni entrambe in data 15/03/1988, notificate il 1/04/1988.

In data 25/03/1991 sono stati rilasciati dal Comune di Rho, Ripartizione Tecnica, Ufficio Edilizia Privata, i certificati di Agibilità prot.233, delle porzioni immobiliari capannone industriale ed uffici, oggetto della precedente sanatoria.

Per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria sono state rilasciate dal Comune di Rho i seguenti provvedimenti concessori:

Concessione Edilizia n.112/1987 in data 29/07/1987

Concessione Edilizia n.32/1991 in data 09/08/1991 e successive varianti n.32/91/1 in data 4/01/1993 e n.32/91/2 in data 7/11/1995

7.2. Situazione urbanistica

La sottoscritta ha provveduto a richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica che certifica che le aree al Foglio 34, mappali 87,184,277 hanno la seguente destinazione urbanistica: "Ambiti di trasformazione -AT01"

"percorsi e collegamenti ciclopedonali"

"viabilità"

La relativa disciplina urbanistica è dettata dagli articoli delle norme tecniche di PGT vigente allegate in copia al CDU;

Inoltre, si attesta che: "In base al PGRA, le aree in oggetto non ricadono in alcun ambito di pericolosità e di rischio".

Il certificato di destinazione urbanistica del 27/09/2018 ha validità di un anno.



Fig. 53: ambito AT01

7.3. Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

Nessuno

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

8.1. Conformità edilizia e catastale

Si precisa che nel corso del sopralluogo, in data 16/11/2018, non è stato possibile accedere a tutti i locali del piano seminterrato.

Per quanto visionato le unità immobiliari risultano conformi ai contenuti delle planimetrie allegate all'ultima pratica edilizia (concessione 32/1991), le opere dichiarate nella pratica non risultano completamente ultimate. Si dichiara inoltre che lo stato di fatto degli immobili non è conforme agli elaborati catastali datati 1985 che rappresentano lo stato precedente rispetto alla pratica edilizia citata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale tramite Docfa.

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

Per l'adeguamento documentale sotto il profilo edilizio e catastale e per regolarizzare le modifiche apportate, comprensive di spese tecniche e di sanzioni amministrative, si quantifica cautelativamente un importo minimo di €2.500,00 fino ad un importo di € 5.000,00, pertanto si considera un importo medio pari ad **€ 3.500,00**.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

8.2. Conformità urbanistica

Come evidenziato nel capitolo 7.2 il complesso immobiliare e le aree sono individuati come "Ambiti di trasformazione -AT01" "percorsi e collegamenti ciclopedonali" "viabilità".

Di fatto l'Ambito AT01, come individuato nelle tavole allegate al CDU, comprende una vasta zona che contiene altre proprietà immobiliari.

La relativa disciplina urbanistica è dettata dagli articoli delle norme tecniche di PGT vigente al punto 4.3 e al punto 5.

(si rimanda ai contenuti del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

Di fatto qualsiasi intervento di trasformazione sulle aree individuate nell'ambito AT01 è subordinata alla approvazione di un Piano integrato di intervento.

Al momento invece sono possibili solamente interventi di recupero edilizio quali: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Gli immobili risultano conformi ai contenuti del CdU

9. VALUTAZIONE DEI BENI

9.1. Calcolo del valore di mercato

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti ed in mancanza di piano attuativo gli immobili possono essere valutati solo in base alla superficie lorda di pavimento accertata (SLP dello stato di fatto esistente), questo tipo di valutazione risulta ovviamente al momento penalizzante.

Si ritiene pertanto che una giusta valorizzazione debba tenere conto del potenziale futuro legato alle possibili trasformazioni che verranno attuate, nello stesso tempo gli immobili versano in uno stato di manutenzione molto scarso. Si ritiene quindi che possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa **700,00 €/mq**. Le aree esterne al complesso sono valutate **in base alla loro categoria €7,50 x seminativo irriguo ed €3,00 per incolto produttivo**

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Corpo A	2.761,00	700,00	€ 1.932.700,00	€ 1.932.700,00
Corpo B	323,00	7,50	€ 2.422,50	€ 2.422,50
Corpo C	5,0	3,00	€15,00	€15,00
Lotto 4			€ 1.935.137,00	€ 1.935.137,00

9.2. Calcolo del valore di vendita giudiziaria

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

VALORE DI MERCATO:	€ 1.935.137,00
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:	-€96.756,85
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi punto 8.1)	-€ 3.500,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€1.834.880,20

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA PER DIRITTO/QUOTA

	Libero:	€1.834.880,20
<i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>		
	arrotondato:	€1.835.000,00
	**Occupato:	
<i>(riduzione del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicità tecnica di settore)</i>		
	arrotondato:	€1.469.000,00

** pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

9.3. Calcolo del canone di locazione

La scrivente, al fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, indica in **€12.000,00** mensili escluse spese condominiali, un congruo valore di indennità da richiedere agli eventuali occupanti

LOTTE SITI IN ARLUNO - FOGLIO 11

Qui di seguito si inseriscono alcuni dettagli che ricorrerebbero più volte nel lotto al fine di evitare ripetizioni e facilitare la lettura, nello specifico in relazione ai seguenti argomenti:

- banche dati degli osservatori immobiliari
- inquadramento territoriale

Osservatori del mercato immobiliare

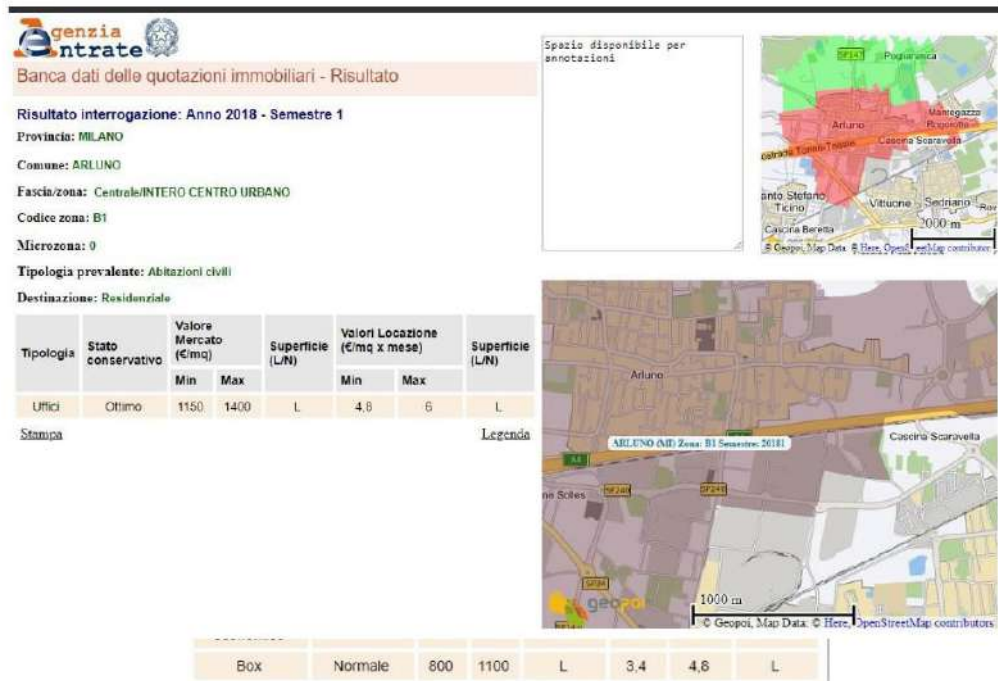


Fig. 54: Risultato interrogazione O.M.I.

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2018 –Arluno- Fascia/Zona: centrale, intero centro urbano. Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di uffici in stato conservativo ottimo, compresi tra €/m² 1.150 (min) e €/m² 1.400 e box in stato conservativo normale compresi tra €/m² 800 (min) e €/m² 1.100



Fig. 55: Risultato interrogazione borsinoimmobiliare.it

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" –Arluno, Roma, Mazzini, Certosa, Marconi
 Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di uffici in ottimo stato che risultano compresi tra €/m² 1.089 (seconda fascia) e €/m² 1.316 (prima fascia), box in buono stato compresi tra €/m² 817 (seconda fascia) e €/m² 1.135 (prima fascia)

Inquadramento territoriale

I beni sono ubicati a ovest di Milano nel centro di Arluno in zona mista residenziale/terziaria.
 Il Comune di Arluno è situato a nord del tracciato autostradale A4 e Torino-Trieste.
 Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti.

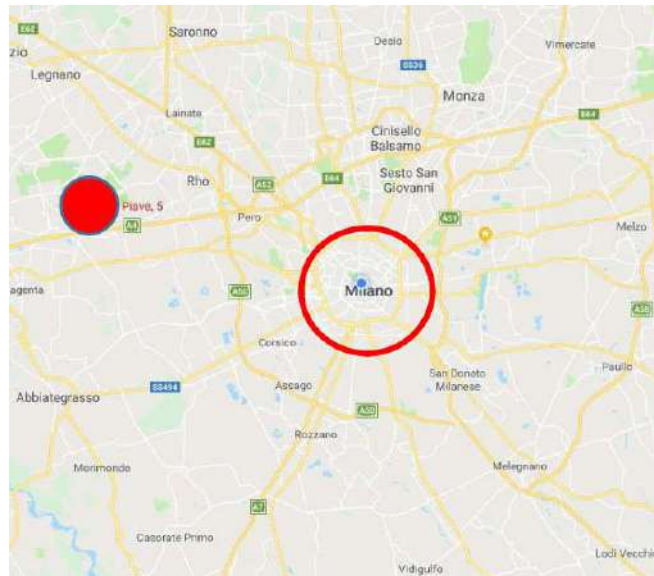


Fig. 56: Inquadramento territoriale rispetto a Milano

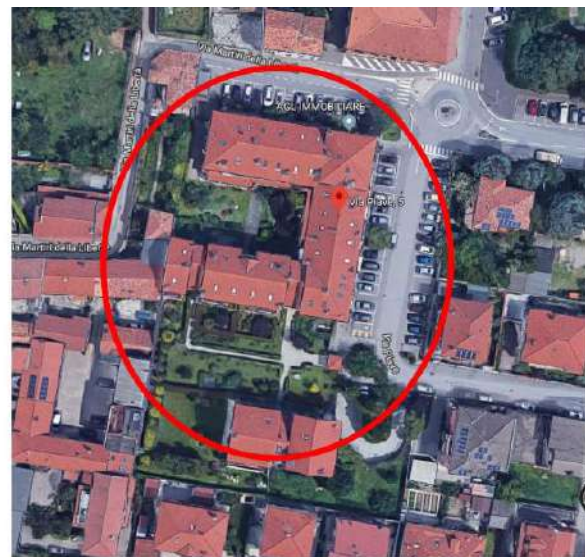
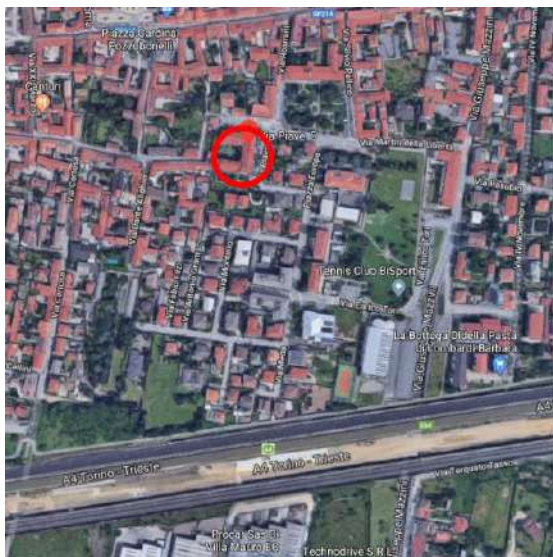


Fig. 57: Inquadramento dell'edificio rispetto all'area circostante

Il più importante centro limitrofo è Milano.
 Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Servizi (nel raggio di 1 km):

Chiesa, alcuni negozi al dettaglio, banca, oratorio, Municipio.

Collegamenti:

Ingresso autostrada uscita Arluno.

Lotto 5

Sito in ARLUNO , Via Piave(corpi al foglio 11- part.1405 – sub. 74 e 36)

Ufficio e box

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Corpo A: ufficio

- **Dati identificativi:** foglio 11, particella 1405, subalterno 74
- **Dati di classamento:** categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 106 mq, rendita €985,14;
- **Indirizzo e piano:** Arluno (MI), Via Piave, piano S1;
- **Intestati:** con sede in Milano, P.Iva ; piena proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:**
 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2000 protocollo n. MI0147670 in atti dal 10/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13561.1/2004).
 COSTITUZIONE del 19/12/2001 protocollo n. 1248723 in atti dal 19/12/2001 COSTITUZIONE (n. 10490.1/2001).

Coerenze da Nord in senso orario:

cortile comune, locale comune e altre unità, terrapieno, altra unità

Corpo B: box

- **Dati identificativi:** foglio 11, particella 1405, subalterno 36
- **Dati di classamento:** categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 15, superficie catastale 18 mq, rendita € 52,68;
- **Indirizzo e piano:** Arluno (MI), Via Piave, piano S1;
- **Intestati:** con sede in Milano, P.Iva ; piena proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:**
 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 VARIAZIONE del 13/05/2002 protocollo n. 400031 in atti dal 13/05/2002 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n.22039.1/2002)
 COSTITUZIONE del 19/12/2001 protocollo n. 1248723 in atti dal 19/12/2001 COSTITUZIONE (n. 10490.1/2001)

Coerenze da Nord in senso orario:

altra unità, corsello comune, terrapieno, locale di sgombero

NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato

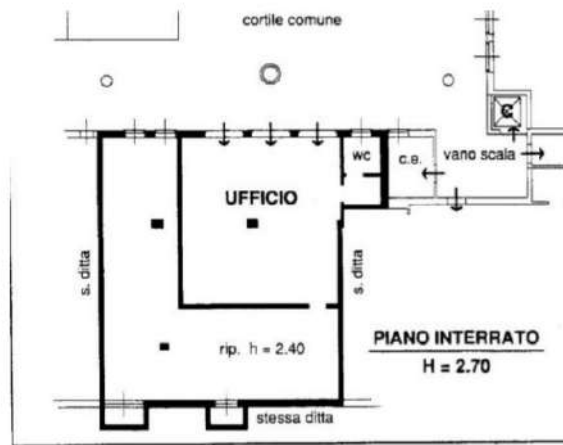


Fig. 58: stralcio planimetria catastale ufficio

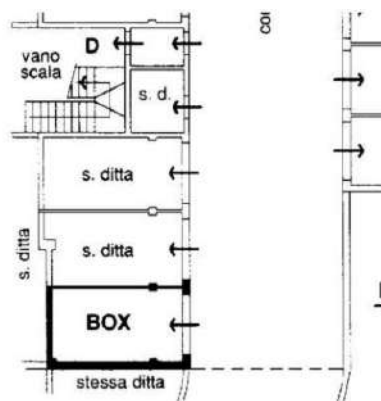


Fig. 59: stralcio planimetria catastale box

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Edificio

Il complesso è composto di edifici a destinazione residenziale/uffici di tre-quattro piani fuori terra più piano seminterrato con annesso comparto box. I fabbricati sono circondati da giardini comuni e giardini privati. Sono presenti tre ascensori e due scale.



Fig. 60: vista dal giardino interno



Fig. 61: vista dal giardino comune

Descrizione Dettagliata del fabbricato:

componenti edilizie:

stato di manutenzione

Pareti esterne: intonaco

Ottimo

Pavimentazioni esterne: lastre in pietra

Ottimo

2.2. Beni facenti parte del lotto

Ufficio sito al piano seminterrato, composto di un ampio locale, servizi e ripostigli con altezza interna mt.2,70.

Box sito nel comparto box con accesso pedonale dal fabbricato e accesso carrabile separato.

Gli impianti sono stati rifatti nel 2012.



Fig. 62: ufficio



Fig. 63: box

Descrizione Dettagliata

componenti edilizie dell'unità immobiliare:

stato di manutenzione

Porte ingresso: alluminio e vetrocamera	Ottimo
Serramenti esterni: alluminio (vetrocamera)	Ottimo
Sistemi di oscuramento: non presenti	
Serramenti interni-porte: a battente laccate	Ottimo
Pavimenti piano terra: pavimentazione galleggiante in lastre pvc	Ottimo
Pavimenti e Rivestimenti servizi: piastrelle ceramica	Buono
Apparecchi sanitari: lavabo e vaso	Buono
Corpi radianti: fan coil ad aria calda e fredda	Buono
Finitura tavolati interni: idropittura	Buono
Finitura plafoni: controsoffitto a pannelli con lampade ad incasso	Ottimo

Impianti

stato di manutenzione

Riscaldamento e raffrescamento: con pompa di calore autonomo	Buono
Elettrico: sottotraccia – conformità da verificare	Buono
Impianto allarme: volumetrico e perimetrale con telecamere di sorveglianza	Normale

Corpo A: ufficio

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
ufficio	144,00	1,00	144,00
totale			144,00

Corpo B: Box

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
box	17,00	1,00	17,00
totale			17,00

2.3. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica non risulta presente nella banca dati Cened.

2.4. Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risultano accessibili ai diversamente abili.

2.5. Giudizio di comoda divisibilità

Le dimensioni e/o le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare non consentono allo stesso di poter essere diviso.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato in data 16/10/2018 l'unità immobiliare risulta occupata da contratto di locazione registrato presso AGENZIA DELLE ENTRATE - DPM2 UT RHO stipulato in data 01/10/2012 registrato in data 16/10/2012 n.704 serie 3T.

Durata: dal 01/10/12 fino al 30/09/2018 con rinnovo tacito per 6 anni

Canone annuo: €8.500,00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. (ME), prodotta in atti dal precedente:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso

Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria, stipulata il 25/03/2003 da Notaio Saija Silvana in Milano, ai nn. 42653/11161 di repertorio, iscritta il 29/03/2003 a Milano 2 ai nn.51940/8748, a favore di **Banca di Credito Cooperativo di Carate Brianza Società Cooperativa** contro derivante da atto di mutuo fondiario. (per diversi immobili tra cui: Immobile A/10 foglio 11, part.1405, sub.74)

Importo ipoteca: €3.000.000,00

Importo capitale: €1.500.000,00

Durata: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, stipulato in data 18/01/2018 a firma Ufficiale Giudiziario rep.2492, trascritto a Milano 2 il 12/03/2018 ai nn.32035/21689, a favore di **Banco di Desio e della Brianza Spa** contro derivante da finanziamento

4.2.3. Altre trascrizioni

Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso

Nessuna

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione ipocatastale ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. (ME), prodotta in atti dal precedente:

5.1. Attuale proprietario

per la quota di 1/1
(dal 01/04/1998 ad oggi)
in forza di **atto di permuta** del 01/04/1998 rep. n. 34355 a firma Notaio Saija Silvana di Milano, trascritto a Milano 2 il 03/04/1998 ai nn. 24849/18051.

5.2. Precedenti proprietari

per la quota di 1/1
(Dal 29/04/1991 al 01/04/1998)
in forza di **atto di modifica** del 29/04/1991 rep.39150/3171, a firma Notaio Mario Erba, trascritto a Milano 2 il 22/10/1991 ai nn.78638/57578. (l'atto riguarda terreni)

6. SITUAZIONE CONDOMINIALE

La sottoscritta ha richiesto le informazioni relative a spese e millesimi all'amministratore di Condominio che ha inviato i dati qui di seguito esposti:

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione circa:	€ 480,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€960,00
Millesimi condominiali ufficio	13,50
Millesimi condominiali box:	1,40

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. Pratiche edilizie

Il complesso e le opere di urbanizzazione sono stati edificati a seguito di Piano di Lottizzazione residenziale denominato "Tonali" adottato con deliberazione consiliare C.C 68 del 21/0771997. Le pratiche edilizie relative alla costruzione del complesso sono qui di seguito evidenziate:

Pratica 105/1999:

Concessione edilizia 34 del 13/05/1999 per realizzazione edifici adibiti a residenza, commercio, direzionale e box

Comunicazione di fine lavori prot. 8559 del 21/06/2002

Autorizzazione di abitabilità n.15 del 28/05/2003 relativa alla concessione edilizia 34 e alle DIA n.8 del 28/01/2002 e DIA n.60 del 08/05/2002

Varianti in corso d'opera:

Pratica 92/1999:

Concessione edilizia 10 del 03/03/2000 per costruzione edificio D e varianti altri edifici

Pratica 38/2000:

concessione edilizia 12 del 09/03/2001 per realizzazione sottotetti edifici A-B-C-d

Pratica 45/2000:

concessione edilizia n.15 del 12/04/2001 per la realizzazione dei sottotetti

Autorizzazione di abitabilità relativa alla concessione edilizia 10 e 15 (pratiche 92/1999 e 45/2000)

7.2. Situazione urbanistica

La sottoscritta ha provveduto a richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica che certifica che le aree al Foglio 11 mappale 1405 hanno la seguente destinazione urbanistica "Ambito territoriale T2: sistemi insediativi densi"

La relativa disciplina urbanistica è dettata dagli articoli delle norme tecniche di PGT vigente. Inoltre, si attesta che l'ambito è ricadente in: "Zona geologica 2B – fattibilità con modeste limitazioni"

Il certificato di destinazione urbanistica del 28/09/2018 ha validità di un anno.

7.3. Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

Ambito ricadente in "Classe II di sensibilità paesaggistica"

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

8.1. Conformità edilizia e catastale ufficio e box

Ufficio:


L'unità immobiliare ad uso ufficio, alla data del sopralluogo (16/10/2018) non risultava conforme agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e alle planimetrie catastali, in quanto la distribuzione interna risulta difforme rispetto alle stesse.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia a sanatoria e successivo aggiornamento catastale tramite Docfa.

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

Per maggiore chiarezza le difformità rilevate ed evidenziate rispetto al fascicolo edilizio e alle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono state in questa sede descritte anche graficamente.

Legenda

Porzioni realizzate in difformità 

Porzioni demolite in difformità 

Difformità tra stato dei luoghi rilevato in data 16/10/2018 e i contenuti delle pratiche edilizie e della planimetria catastale del 2001:



Fig. 65: planimetria catastale Fig. 66: planimetria depositata in Comune

Box:

L' unità immobiliare ad uso box, alla data del sopralluogo (16/10/2018) risultava conforme agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e alle planimetrie catastali.

Per l'adeguamento documentale sotto il profilo edilizio e catastale e per regolarizzare le modifiche apportate, comprensive di spese tecniche e di sanzioni amministrative, si quantifica cautelativamente un importo minimo di €2.500,00 fino ad un importo di € 5.000,00, pertanto si considera un importo medio pari ad **€ 3.500,00**.

Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

8.2. Conformità urbanistica

L'immobile risulta **conforme**.

9. VALUTAZIONE DEI BENI

9.1. Calcolo del valore di mercato

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa **1.300,00 €/mq** per l'ufficio e circa **900,00 €/mq** per il box

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
ufficio	144,00	1.400,00	€201.600,00	€201.600,00
box	17,00	900,00	€15.300,00	€15.300,00
Lotto 5	161,00		€ 216.900,00	€216.900,00

9.2. Calcolo del valore di vendita giudiziaria

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

VALORE DI MERCATO:	€216.900,00
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:	-€10.845,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi punto 8.1)	-€ 3.500,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€201.595,00

N.B.:

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA PER DIRITTO/QUOTA

Libero: <i>(esempio piena proprietà 1/1)</i>	€201.595,00
arrotondato:	€202.000,00
**Occupato: <i>(riduzione del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	€ 161.600,00
arrotondato:	€162.000,00

**pur non ricorrendo il caso prospettato in quanto non è stata rilevata la registrazione di contratti di locazione/comodato recanti data certa antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento, al solo fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, la scrivente determina la riduzione del valore di mercato sopra

9.3. Calcolo del canone di locazione

La scrivente, al fine di rispondere compiutamente al questo posto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, indica in **€750,00** mensili escluse spese condominiali, un congruo valore di indennità da richiedere agli eventuali occupanti

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' 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.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Data dei sopralluoghi: 9/10/18-16/10/18-
22/10/18-31/10/18-16/11/18
Data della valutazione: nov-dic-2018
Data della relazione: 13/12/2018

il tecnico incaricato
Arch. Francesca Bavestrelli

ALLEGATI**Rilievi fotografici**

- Rilievo fotografico Comune di Rho Via Sirtori
- Rilievo fotografico Comune di Rho Via Federico Borromeo
- Rilievo fotografico Comune di Arluno Via Piave

Visure storiche catastali, planimetrie catastali, estratti di mappa**Comune di Rho Via Sirtori:**

- visura 4-559
- visura 4-692-1
- visura 4-692-2
- visura 4-692-702
- visura 4-692 -703
- visura 4-692 -704
- visura 4-723-1
- visura 4-723-2
- visura 4-938
- visura 4-939
- visura 4-940
- visura 4-941
- visura 4-942
- visura 4-943
- visura 4-945
- mappa foglio 4
- plan 4-692-1
- plan 4-692-2
- plan 4-692-702
- plan 4-692-703
- plan 4-692-704
- plan 4-723-1
- plan 4-723-2

Comune di Rho Via Federico Borromeo:

- visura 34-87
- visura 34-87 ente urbano
- visura 34-184
- visura 34-227
- mappa foglio 34
- plan 34-87

Comune di Arluno Via Piave:

- visura 11-1419
- visura 11-1405-36
- visura 11-1405-34
- visura 11-1406
- visura 11-1418
- visura 11-1420
- mappa foglio 11
- plan 11-1405-36
- plan 11-1405-74
- plan 11-1406

Pratiche edilizie:Pratiche edilizie Comune di Rho Via Sirtori

- Pratica 137-1992
- Cila 2018 modulo unificato
- Cila 2018 integrazione
- Cila 2018 ricevuta

Pratiche edilizie Comune di Rho Via Federico BorromeoPratiche edilizie Comune di Arluno Via Piave**Certificati Urbanistici:**

- CdU Comune di Rho
- CdU Comune di Arluno

Atti provenienza:

- Atto 34355
- Allegati atto 34355
- Atto cpv 40940
- Allegati atto 40940
- Atto 40112
- Allegati atto 40112
- Atto 40999
- Allegati atto 40999
- Atto -Autostrade

Ispezione ipotecaria:

- Elenco formalità per immobile 4-692-2
- Nota trascrizione convenzione 1999
- Nota trascrizione preliminare compravendita

Contratti locazione:

- 20123T704
- 20123T704 INT
- 20173T21414
- 20173T21414 INT
- 20183T8329
- 20183T8329 INT

Attestati Prestazione energetica

- 1518200102113
- 1518200102213

-

Regolamenti condominiali:

- Regolamento comunione Rho Star
- Regolamento condominio Arluno

Varie:

- Ricevute invio stima alle Parti