



# TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 410/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA: GUBER SPA  
DEBITORI:

CREDITORI : GUBER SPA  
CREDITORI INTERVENUTI: LINK FINANZIARIA SPA – SPV PROJECT 161 SRL

GIUDICE: Idamaria Chieffo  
CUSTODE: Giulia Minnini

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

del 09/11/2019



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO: ELENA CAO  
CF: CAOLNE63D53F205H  
con studio in MILANO (MI) VIA MOSCOVA 53 telefono: 3384371237  
email: elenacao@libero.it  
PEC: cao.17984@oamilano.it



## INDICE

### INDICE SINTETICO

1. DESCRIZIONE DEI BENI	PAG. 3
2. CARATTERISTICHE DEI BENI	PAG. 9
3. SITUAZIONE CATASTALE EDILIZIA URBANISTICA	PAG. 9
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	PAG. 12
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	PAG. 14
6. VALUTAZIONE	PAG. 14
7. ELENCO ALLEGATI	PAG. 19

## INDICE SINTETICO

### LOTTO 1 – APPARTAMENTO CON BOX

#### *Appartamento*

Indirizzo e piano:	Peschiera Borromeo, via della Resistenza 19, piano 1
Categoria:	appartamento [A/3]
Dati catastali:	appartamento foglio 50, particella114, subalterno 3
Diritto e quota:	piena proprietà per la quota di 1/11
Stato di possesso:	libero
Conformità edilizia:	non conforme
Conformità catastale:	non conforme
Conformità urbanistica:	conforme
Superficie commerciale lorda:	110,37 m <sup>2</sup>

#### *Box*

Indirizzo e piano:	Peschiera Borromeo, via della resistenza 19, piano 1
Categoria:	Box [C/63]
Dati catastali:	box foglio 50, particella114, subalterno 12
Diritto e quota:	piena proprietà per la quota di 1/11
Stato di possesso:	libero
Conformità edilizia:	conforme
Conformità catastale:	conforme
Conformità urbanistica:	conforme
Superficie commerciale lorda:	18,72 m <sup>2</sup>

Prezzo di vendita del LOTTO 1

nello stato "libero":	€ 167.000,00
nello stato "occupato":	€ 134.000,00



# Lotto 1

Sito in Peschiera Borromeo, via della Resistenza 19

## Appartamento

con box

categoria A/3 - foglio 50 - particella 114 - subalterno 3  
categoria C/6 - foglio 50 - particella 114 - subalterno 12

### 1. DESCRIZIONE DEI BENI

#### 1.1 Zona

I beni sono ubicati nel quartiere Mezzate, comune di Peschiera Borromeo, via della Resistenza 19, in zona periferica con destinazione mista residenziale – produttiva – commerciale



Fig. 1 – Inquadramento territoriale

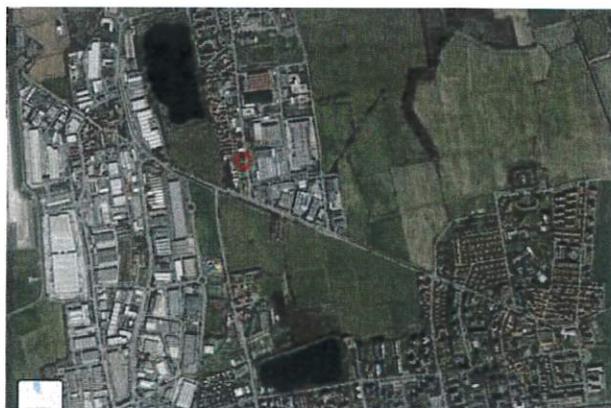


Fig. 2 – Vista aerea

Il traffico nella zona è scorrevole e i parcheggi sono sufficienti  
Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

*Servizi (nel raggio di 2 km):* Comune di Peschiera Borromeo Municipio – Ufficio Postale – Comando dei Carabinieri – Supermercati – Farmacia – Banca – Asilo nido – Scuola elementare – Scuola media – Bar  
Ristoranti – Centro sportivo – Ospedale Policlinico San Donato (3 km)  
Inoltre: Idroscalo (6,2 km) – Aeroporto Linate (9,4 km) – Abbazia di Chiaravalle (10 km)

#### *Collegamenti:*

Metropolitana MM3 distante 5,8 km – autobus linee 901 distante 50 mt– 902 distante 100 mt – Z412 distante 230 mt - A1 Autostrada del Sole distante 8 km – A51 Tangenziale Est distante 6,2 km – Stazione FS Milano Lambrate 13,00 km – Aeroporto Linate distante 12 km



## 1.2 Edificio

Edificio residenziale costituito da 3 piani fuori terra e un piano seminterrato  
L'edificio, libero sui quattro lati, affaccia su via Santa Marta (Nord), via della Resistenza (Est), rampa di accesso al piano seminterrato (Sud).



Fig. 3 – Fronte su via della Resistenza



Fig. 4 – Fronte su via Santa Marta

### Descrizione dettagliata:

#### componenti edilizi:

*Pareti esterne:* stratigrafia non conosciuta  
*Rivestimento:* intonaco  
*Portone su strada:* a doppia singola, metallo e vetro  
*Scale:* a doppia rampa con rivestimento in marmo  
*Pareti androne:* rivestimento in intonaco

#### stato di manutenzione

normale  
buono  
buono  
buono  
buono

#### impianti:

*Citofonico:* videocitofono – Conformità non conosciuta  
*Elettrico:* conformità da verificare

#### stato di manutenzione

buono  
normale

#### strutture:

*Copertura:* tetto a quattro falde  
*Strutture verticali:* stratigrafia non conosciuta  
*Rivestimento:* intonaco

#### stato di manutenzione

normale  
normale  
normale

## 1.3 Beni facenti parte del lotto

### Appartamento:

L'appartamento, posto al piano primo, è composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina, bagno finestrato con antibagno, tre camere, disimpegno e altro bagno finestrato.

L'unità immobiliare è dotata di quadruplo affaccio, con esposizione Nord Est Sud Ovest.

Altezza interna: 2,72 mt



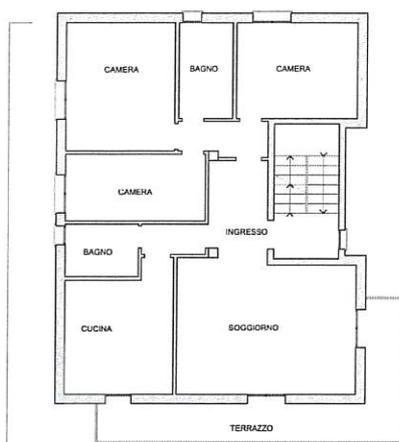


Fig. 5 – Planimetria dell'appartamento



Fig. 6 – Immobile: fronte interno



Fig. 7– ingresso



Fig. 8 – soggiorno



Fig. 9- vista bagno servizio

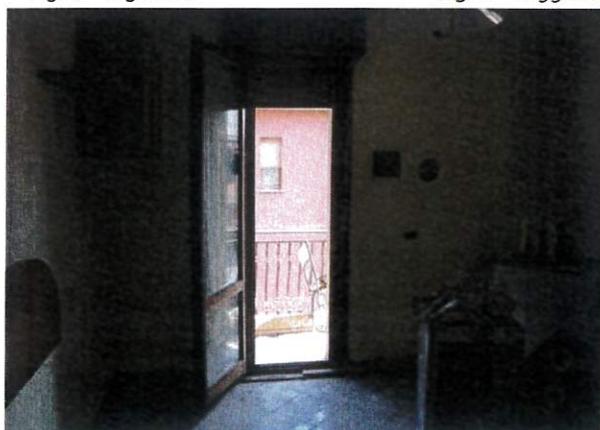


Fig. 8– cucina



Fig. 9 – camera



Fig. 10- bagno





Fig. 11 – camera



Figg. 12-13- balcone verso Sud 4 verso Est



**Descrizione dettagliata:**

Si evidenzia che le condizioni dell'appartamento e delle finiture alla data del sopralluogo risultano significativamente deteriorate a causa della sporcizia diffusa derivante dall'abbandono dell'appartamento. In condizioni particolarmente precarie sono il bagno di servizio da cui sono stati asportati alcuni sanitari, il soggiorno da cui è stato asportato il camino, le pareti e il soffitto di alcuni locali (in particolare bagno di servizio, camera e cucina) che denotano evidenti tracce di umidità.

**componenti edilizi:**

**Portone di ingresso:** porta blindata ad anta a battente in legno tamburato. Si riferisce alla porta di ingresso all'appartamento

\* necessita riparazione a seguito di accesso forzato

**Pareti:** stratigrafia non conosciuta

**Parete camino:** parzialmente divelta

**Solai:** laterocemento

**Rivestimento:** intonaco con evidenti tracce di umidità in alcuni tratti

**Pavimentazione interna:** piastrelle in ceramica

**Pavimentazione terrazzo:** piastrelle in ceramica

**Rivestimenti interni bagno:** piastrelle in ceramica

**Pavimentazione cucina:** piastrelle in ceramica

**Infissi interni:** porte a battente ad anta unica in legno

**Infissi esterni:** doppia/singola anta a battente in legno, vetro doppio

**Protezioni infissi esterni:** tapparelle in pvc

**stato di manutenzione**

scarso\*

mediocre

molto scarso

normale

molto scarso in alcuni tratti

scarso (molto sporche)

scarso (molto sporche)

scarso (molto sporche)

scarso (molto sporche)

normale

normale

normale

**impianti:**

**Elettrico:** sottotraccia. Conformità da verificare

**Termico:** autonomo con alimentazione a metano

Il guscio della caldaia è stato asportato

Conformità da verificare

Diffusori in ghisa. Conformità da verificare

**ACS:** autonomo con alimentazione a metano.

Conformità da verificare

**Condizionamento:** split soggiorno e corridoio + unità esterna normale

**stato di manutenzione**

normale

scarso

normale

scarso



Conformità da verificare

Citofonico: videocitofono. Conformità da verificare buono

Box:

Il **box**, posto al piano seminterrato con accesso carrabile al civico medesimo (Superficie utile ca 17,30 mt, altezza interna 2,18 mt)

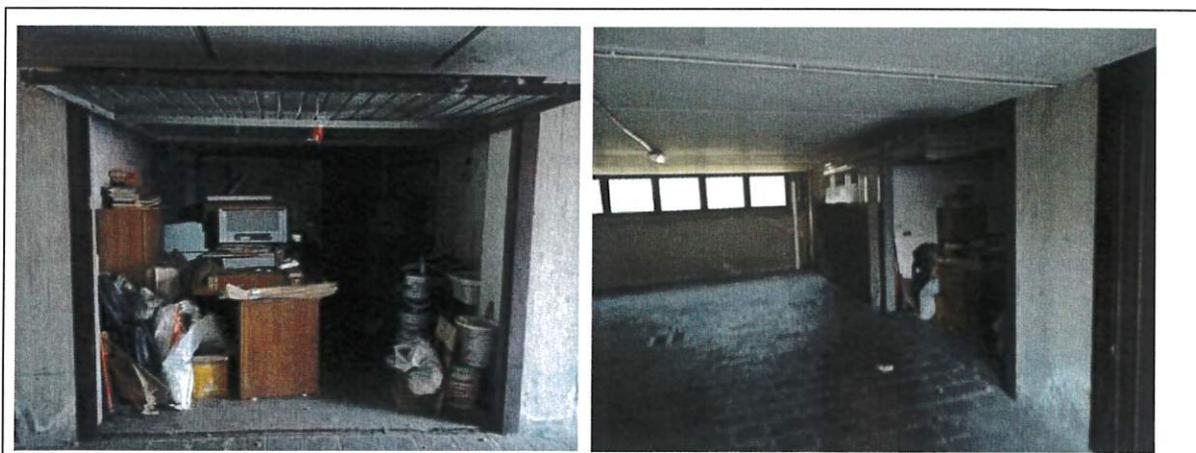


Fig. 11 – box

Fig. 12- spazio di manovra

Descrizione dettagliata:

componenti edilizi:

Portone di ingresso: anta basculante in ferro

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica

Pareti: muratura in ca rivestita intonaco

stato di manutenzione

scarso

mediocre

mediocre

## 1.4 Superficie commerciale

### Criterio di determinazione della Consistenza

I criteri di misurazione delle superfici reali degli immobili convenzionalmente adottati nel settore immobiliare nazionale ed europeo si distinguono in:

- SEL - superficie esterna lorda: area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- SIL – superficie interna lorda: area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- SIN – superficie interna netta: area di una unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani costituenti l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori 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 commerciali viene in questa sede effettuata considerando la SEL (Superficie Esterna Lorda) secondo le direttive della norma UNI 10750/2005 in seguito riportate:



Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti)

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

#### Criterio di determinazione dei Rapporti mercantili delle superfici

I rapporti mercantili applicati alle superfici vengono calcolati con i seguenti criteri:

100% delle superfici principali

25% dei balconi e terrazze scoperti\*

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre 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".

Il computo delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, viene effettuato integrando il criterio precedentemente descritto con quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1988 n. 138:

50% se comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale

25% se non comunicanti

destinazione	Sup. lorda sel (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili (%)	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
appartamento	106,50	1,00	106,50
balcone	15,48	0,25	3,87
<b>totale</b>	<b>121,98</b>		<b>110,37</b>

destinazione	Sup. lorda sel (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili (%)	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
box	18,72	1,00	18,72
<b>totale</b>	<b>18,72</b>		<b>18,72</b>



## 2. CARATTERISTICHE DEI BENI

### 2.1 Stato di possesso: *libero*

Alla data del sopralluogo l'**appartamento** risulta libero. L'accesso è avvenuto in modalità forzata alla presenza dei carabinieri, del delegato e della sottoscritta.

In seguito a indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio è emerso che, alla data del 06.05.2019, non risultano contratti di locazione registrati all'Anagrafe Tributaria intestati alla proprietà.

### 2.2 Situazione condominiale

Non risulta la costituzione di un condominio. I rapporti tra i condomini non sono di buon vicinato e non si è potuto procedere a definire l'entità e le modalità di riparto delle spese

Millesimi condominiali appartamento*	240,6/1.000
Millesimi condominiali box*	31,6/1000

\*Si riportano le quote proporzionali degli enti comuni condominiali come da atto di provenienza (Rif. Allegato 410\_2014\_Atto di provenienza)

### 2.3 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Alla data del 23 ottobre 2019 non risulta l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile presso il Catasto Energetico Regionale

### 2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente stima, allo stato del sopralluogo, risultano non accessibili ai diversamente abili

### 2.5 Giudizio di comoda divisibilità

Le dimensioni e le caratteristiche dell'appartamento consentono allo stesso di potere essere suddiviso con opere edili e impiantistiche complesse

## 3. SITUAZIONE CATASTALE EDILIZIE E URBANISTICA

### 3.1 Identificazione catastale dei beni

*Appartamento:*

- **Dati identificativi:** foglio 50, particella 114, subalterno 3
- **Dati di classamento:** categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 114 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 109,00 mq, rendita € 486,76
- **Indirizzo:** via della Resistenza n. 19, piano 1
- **Intestati:** \_\_\_\_\_, nata a Palermo il 07/02/1976, CF: \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze da Nord in senso orario:

- dell'**appartamento:** via Santa Maria, via della Resistenza e vano scala, enti comuni (rampa accesso box), cortile di altra proprietà



É stata verificata la correttezza dei dati catastali

É stata verificata la rispondenza con i dati catastali riportati sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza

*Box:*

- **Dati identificativi:** foglio 50, particella 114, subalterno 12
- **Dati di classamento:** categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 61,97
- **Indirizzo:** via della Resistenza 19, piano S1
- **Intestati:** nata a Palermo il 07/02/1976, CF: proprietà per 1/1
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze da Nord in senso orario:

del **box:** autorimessa di proprietà di terzi al sub 11, enti comuni, autorimessa di proprietà di terzi al sub 13, spazio comune di manovra

É stata verificata la correttezza dei dati catastali.

É stata verificata la rispondenza con i dati catastali riportati sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza.

### 3.2 Pratiche edilizie

- **Licenza edilizia n. 141/84** intestata a in nome e per conto proprio e di per "Lavori di costruzione fabbricato urbano a uso residenziale ed accessori relativi", presentata in data 25.10.1984 069788/1243/69, rilasciata il 04.04.1985 con il n. 11337 di protocollo.
- **Licenza edilizia in variante n. 120/89** rilasciata il 13.07.1989 con il n. 12186 di protocollo, richiesta in data 05/06/1989 con il n. 009931 di protocollo, per l'esecuzione delle seguenti opere: "modifiche interne e di facciata a fabbricato ad uso abitazione a condizione che venga posta in opera, su copertura di box, barriera a mt 1,50 dal confine ai sensi dell'art. 905 del Codice Civile".
- **Licenza d'uso:** richiesta il 08/11/1990 Atti. n. 016773, rilasciata il 05/04/1991 Atti n. 16773/90. Presente Dichiarazione di conformità del direttore lavori e Certificato di collaudo (Atti n. 52171) (Rif. Allegato 410\_2014\_13\_Pratiche edilizie)

### 3.3 Verifica rispondenza "Stato di fatto-Edilizia-Catasto"

**Lo stato di fatto rilevato dell'appartamento** risulta:

NON conforme agli atti edilizi per diverso posizionamento parete di confine tra ingresso e corridoio e assenza porta tra ingresso e antibagno  
NON conforme alla planimetria catastale

**Lo stato di fatto rilevato del box** risulta:

CONFORME agli atti edilizi.  
CONFORME alla planimetria catastale.



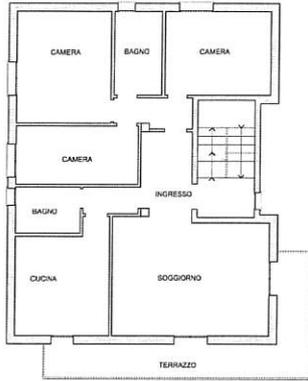


Fig.13 Schema stato di fatto appartamento



Fig.14 Planimetria catastale

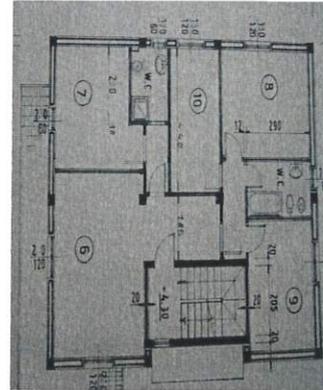


Fig.15 Planimetria depositata in Comune

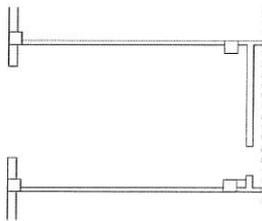


Fig.16 Stato di fatto cantina

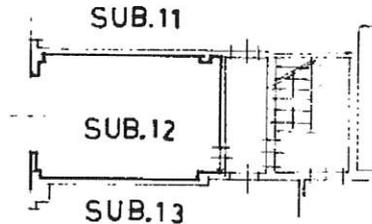


Fig.17 Planimetria catastale

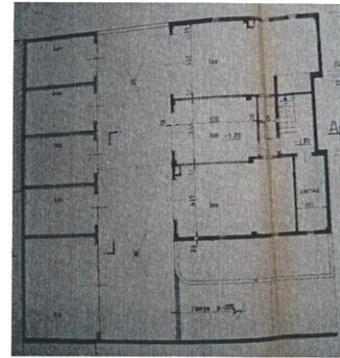


Fig.18 Planimetria depositata in Comune

### 3.4 Eventuale regolarizzazione (Edilizia-Catasto)

#### Appartamento

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Conformità edilizia:

- Predisposizione di pratica edilizia a sanatoria

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e sanzioni, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti: € 3.000,00

Conformità catastale:

Variatione catastale tramite Docfa

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti: € 1.000,00

#### Box

Nessuna



### 3.5 Situazione urbanistica

PGT - Piano di Governo del Territorio vigente integrato con lo Studio Geologico Comunale Adottato con delibera C.C. n. 6 del 27/02/2012 e approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 26/07/2012 pubblicato sul B.U.R.L. n. 12 Serie Avvisi e Concorsi del 16/01/2013, successiva approvazione Delibera Commissariale n. 16 del 22/12/2015 pubblicata sul BU.R.L. n. 21 Serie Avvisi e Concorsi del 25/05/2016; successiva approvazione Delibera di Consiglio Comunale n. 51 dl 15/11/2017 pubblicata sul B.U.R.L. n. 12 Serie Avvisi e Concorsi del 21/03/2018

L'immobile ricade in Classificazione del territorio comunale in ambiti omogenei zona Tessuto urbano consolidato residenziale (art. 17 NTA del PGT) (PDR-50\_PB\_PR\_tav 2\_1\_clas\_2000\_PUB\_2015); classe di sensibilità media (art. 26 NTA del PGT) (24\_PB\_DP\_tav 5\_sensibilità).

### 3.6 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

Nessuno

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

#### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Nessuna

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

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

#### 4.2.1 Iscrizioni

**Ipoteca volontaria**, stipulata il 14/05/1997 a firma di Notaio Zona Luca al n. di repertorio 1549, iscritta il 19/05/1997 a Milano2, ai nn. 35472/8435, derivante da Concessione a garanzia di mutuo (contratto richiesto dal Sig. \_\_\_\_\_ a favore di BANCA POPOLARE DI LODI SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA, a carico di \_\_\_\_\_ quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/1 di proprietà, e \_\_\_\_\_ uale debitore non datore di ipoteca

Importo ipoteca : 255.000,00 euro

Importo capitale: 170.000,00 euro

Tasso di interesse annuo: 10,625%

Durata ipoteca: 15 anni

Sezione D: La Banca ha eletto domicilio in Milano, piazza Mercanti n. 5



Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive:  
 Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento): Iscrizione presentata il 19/05/2017 Servizio di P.I. di Milano<sup>2</sup>, Registro particolare n. 10566, Registro generale n. 59094, Tipo atto: 0668 – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
 Si allega nota di trascrizione per eventuali ulteriori informazioni  
 (Rif. Allegato 410\_2014\_9\_Nota iscrizione ipoteca volontaria 35472/8435)

**Ipoteca in rinnovazione**, stipulata il 14/05/1997 a firma di Notaio Zona Luca al n. di repertorio 1549, iscritta il 19/05/2017 a Milano<sup>2</sup>, ai nn. 59094/10566, derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, a favore di BANCA POPOLARE DI LODI SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA, a carico di [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà e Spadaro Lucia

Importo capitale: 87.797,67,00 euro

Sezione D: Con Gazzetta ufficiale del 15.06.2006 (foglio delle inserzioni n. 137) la MAJA FINANCE S.R.L. comunicava che in data 26.05.2006 concludeva contratti di cessione di crediti pecuniari tra i quali anche quelli della Banca Popolare di Lodi Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Lodi. Con Gazzetta Ufficiale parte seconda n. 10 del 23.01.2006 si comunicava l'avviso di cessione di detti crediti alla SPV PROJECT 161 S.R.L. con sede in Milano, ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs 385 del 01.09.1993 (il Testo Unico Bancario) unitamente all'informativa ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 (il Codice Privacy) e del provvedimento dell'Autorità garante per la protezione dei dati personali del 18.01.2007. Quindi la suddetta ipoteca si intende rinnovata a favore della SPV PROJECT 161 S.R.L. con sede in Milano via Alessandro Pestalozza 12/14.

Si allega nota di trascrizione per eventuali ulteriori informazioni

(Rif. Allegato 410\_2014\_10\_Nota iscrizione ipoteca di rinnovazione 59094/10566)

#### 4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

**Pignoramento**, stipulato il 29/01/2014 a firma di Tribunale di Milano al n. di repertorio 1702, trascritto il 17/04/2014 a Milano 2, ai nn. 34102/24031, derivante da Atto esecutivo o cautelare, a favore di MAJA FINANCE S.R.L. per la quota di 1/1, a carico di [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà.

Sezione D: Il trascrivendo pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di euro 66.269,91 oltre interessi e spese. Si esonera il conservatore da responsabilità.

(Rif. Allegato 410\_2014\_12\_Nota trascrizione pignoramento 34102/24031)

#### 4.3.2 Altre trascrizioni

**Accertamento simulazione atti**, stipulato il 20/07/2005 a firma di Tribunale di Milano ai nn. di repertorio 49095/2005, trascritta il 07/09/2005 a Milano 2, ai nn. 132385/69624, derivante da Domanda giudiziale, a favore di INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A. per la quota di 1/1, a carico di [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà.

Sezione D: Trascrizione dell'atto di citazione notificato in data 20/07/2005 alla Signora [redacted] in data 10/06/2005 alla Signora [redacted] per l'accoglimento dell'azione revocatoria ordinaria ex. Art. 2901 C.C. e la conseguente dichiarazione dell'inefficacia, nei confronti di Intesa Gestione Crediti SPA (nella sua qualità di Procuratore di Banca Intesa SPA), dell'atto di compravendita stipulato tra le signore [redacted] in data 23 Luglio 2003 a repertorio Notaio Dott. Luca Zona n. 11384/5325 o, in via alternativa, per l'accertamento e la dichiarazione della simulazione del sopraindicato atto di compravendita e la conseguente



dichiarazione di nullità e/o inefficacia dell'atto medesimo nei confronti di Intesa Gestione Crediti SPA (nella sua qualità di procuratore di Banca Intesa SPA)  
(Rif. Allegato 410\_2014\_11\_Nota trascrizione Accertamento simulazione atti 132385/69624)

#### 4.4.2 Altre limitazioni d'uso

Nessuna

## 5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 5.1 Attuale proprietario

**\_\_\_\_\_**, nata a Palermo il 07/02/1976, CF. \_\_\_\_\_, proprietaria per la quota di 1/1 (attuale proprietario dal 23/07/2003), pervenuto per acquisto con atto Notaio Zona Luca, stipulato il 23/07/2003 al n. 11384, trascritto il 25/07/2003 a Milano 2 ai nn. 114671/68612.

### 5.2 Precedenti proprietari

**\_\_\_\_\_**, nata a Noto il 15/03/1960, CF. \_\_\_\_\_, proprietaria dal 01/04/1997 fino al 23/07/2003), pervenuto per acquisto con atto Notaio Zona Luca, stipulato il 01/04/1997 n. 1365, trascritto il 04/04/1997 a Milano 2 ai nn. 23894/17789

**\_\_\_\_\_**, nato a Noto il 27/05/1937, CF \_\_\_\_\_, proprietario dal 23/12/1991 fino al 01/04/1997), pervenuto per acquisto con atto Notaio Zona Italo, stipulato il 23/12/1991 n. 126.590/4.114, trascritto il 08/01/1992 a Milano 2 ai nn. 2442/1935, a seguito di divisione con il fratello \_\_\_\_\_ (nato a Noto il 16/07/1932).  
(Rif. Allegato 410\_2014\_2\_Visura storica appartamento e Allegato 410\_2014\_3\_Visura storica box)

## 6. VALUTAZIONE

### 6.1 Criterio di stima

La stima viene effettuata con il procedimento del confronto di mercato, attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su:

1. Prezzi medi dei listini immobiliari (Borsinoimmobiliare.it, OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) coerenti con il segmento di mercato specifico
2. Offerte di vendita presenti su siti on-line specializzati su Internet e/o sul territorio: ai prezzi rilevati si applica in via cautelativa una riduzione del 10%, essendo i medesimi riferiti a offerte di vendita e dunque, presumibilmente, passivi di ribassi

Il prezzo medio di mercato così rilevato viene corretto in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione: tipologia, sistema strutturale-costruttivo, vetustà, stato manutentivo, distribuzione interna, finiture, dotazione di impianti, livello di piano, panoramicità, orientamento, oltre a ubicazione, contesto ambientale, accessibilità, eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici, stato di possesso, ecc.

La stima si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate in sede di sopralluogo, effettuato in data 14.05.2019



## 6.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio del registro di Milano
- Ufficio tecnico del Comune di Peschiera Borromeo
- Offerte immobiliari sui portali di Internet
- "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura di Agenzia delle Entrate"
- www.borsinoimmobiliare.it

<b>Borsinoimmobiliare.it</b> Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali		Quotazioni di zona (ottobre 2019)					
Comune	Peschiera_Borromeo						
Zona	Q.re San Felice, Cava Concrete, San Bovio, C.na Del Bosco, Carducci, C.na Brusada, Grandi -						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	<b>Fascia media</b>	1° Fascia	2° Fascia	<b>Fascia media</b>	1° Fascia	<b>Tasso capitalizzaz.</b>
Abitazioni civili (In buono stato)	1.324	<b>1.419</b>	1.514	3,8	<b>4,3</b>	4,7	<b>3,6%</b>
Abitazioni civili (In ottimo stato)	1.608	<b>1.797</b>	1.987	4,7	<b>5,7</b>	6,6	<b>3,8%</b>
Abitazioni civili (Da ristrutturare)	851	<b>1.041</b>	1.230	1,9	<b>2,8</b>	3,8	<b>3,3%</b>
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.135	<b>1.230</b>	1.324	2,8	<b>3,3</b>	3,8	<b>3,2%</b>
Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato)	1.419	<b>1.537</b>	1.656	3,8	<b>4,3</b>	4,7	<b>3,3%</b>
Abitazioni di tipo economico (Da ristrutturare)	757	<b>899</b>	1.041	1,9	<b>2,4</b>	2,8	<b>3,2%</b>
Ville e Villini (In buono stato)	1.324	<b>1.443</b>	1.561	4,7	<b>5,2</b>	5,7	<b>4,3%</b>
Ville e Villini (In ottimo stato)	1.656	<b>1.868</b>	2.081	5,7	<b>6,6</b>	7,6	<b>4,3%</b>
Ville e Villini (Da ristrutturare)	851	<b>1.041</b>	1.230	2,8	<b>3,3</b>	3,8	<b>3,8%</b>
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	<b>Fascia media</b>	1° Fascia	2° Fascia	<b>Fascia media</b>	1° Fascia	<b>Tasso capitalizzaz.</b>
Uffici (In buono stato)	1.135	<b>1.183</b>	1.230	4,7	<b>5,2</b>	5,7	<b>5,3%</b>
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	<b>Fascia media</b>	1° Fascia	2° Fascia	<b>Fascia media</b>	1° Fascia	<b>Tasso capitalizzaz.</b>
Box (In buono stato)	710	<b>875</b>	1.041	2,8	<b>3,3</b>	3,8	<b>4,5%</b>

Fig.19- Risultato interrogazione borsinoimmobiliare.it

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "abitazioni civili (in buono stato)" che risultino compresi tra € 1.324,00 (seconda fascia) e € 1.514,00 (I fascia) Box e parcheggi (in buono stato)" che risultano compresi tra € 710,00 (seconda fascia) e € 1.041,00 (I fascia)



Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: PESCHIERA BORROMEO

Fascia/zona: Periferica/LINATE, MEZZATE, BELLARIA, MIRAZZANO

Codice zona: D2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	1550	L	4,6	5,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1600	1900	L	5,5	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1400	1650	L	4,7	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1400	L	4,2	4,7	L
Box	Normale	750	950	L	3,4	4,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1700	2050	L	5,7	7,1	L
Ville e Villini	Normale	1400	1600	L	4,8	5,6	L

Spazio disponibile per annotazioni

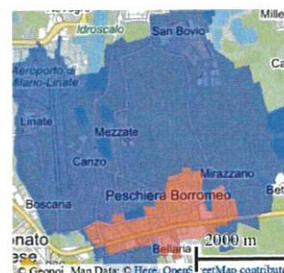


Fig. 20- Risultato interrogazione O.M.I.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "abitazioni civili (stato conservativo normale)" compresi tra € 1.400,00 (min) e € 1.550,00 (max)  
"Box (stato conservativo normale)" compresi tra € 750,00 (min) e € 950,00 (max)

Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (Borsinoimmobiliare.it, OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (idealista.it, immobiliare.it, casa.it), tenuto conto delle caratteristiche del contesto e dell'unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato è:

appartamento compreso tra i 1.300,00 e i 2.500,00 euro/mq  
box compreso tra i 710,00 e i 1.300,00 euro/mq  
(Rif. Allegato 410\_2014\_15\_Osservazioni di mercato)

Caratteristiche:

- + esposizione
- + panoramicità
- +livello di piano medio



- + buona distribuzione interna
- + serramenti esterni in legno a vetro doppio
- + balcone
- + buono stato di manutenzione delle parti comuni
- media qualità delle finiture
- scarsa disponibilità di servizi
- scarsa disponibilità collegamenti
- molto scarso stato di manutenzione del subalterno
- molto scarso stato alcuni componenti edilizi
- unità non accessibile ai disabili
- da eseguire revisione impianti elettrico, termico, videocitofono
- da eseguire sanatoria catastale ed edilizia appartamento

Considerato quanto sopra si stima che il prezzo corretto di mercato sia:

Appartamento pari a 1.500,00 €/mq

Box pari a 800,00 euro/mq

### 6.3 Calcolo del valore di mercato

descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto (1/1)
appartamento + terrazzo	110,37	1.500,00	€ 165.555,00	€ 165.555,00
box	18,72	800,00	€ 14.976,00	€ 14.976,00
			<b>€ 180.531,00</b>	<b>€ 180.531,00</b>

#### *Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione*

- La versione dei fatti nel presente apporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore
- 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



## 6.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Valore di mercato	€ 180.531,00
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:	- € 9.026,55
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi punto 3.4)	- € 4.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	- € 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	- € 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vedi punto 2.2):	- € 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 167.504,45
<b>Indicazioni del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni – libero – a corpo arrotondato</b>	<b>€ 167.000,00</b>
Indicazioni del più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni – occupato – a corpo (riduzione del valore di mercato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore) arrotondato	€ 134.003,56 € 134.000,00

NB: 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 dell'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. Dovrà altresì acquisire presso i condomini le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi delle spese condominiali

**Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato "libero": € 167.000,00**

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato "occupato": € 134.000,00

Data del sopralluogo: 14/05/2019

Data della valutazione: 30/10/2019

Data della relazione: 09/11/2019

il tecnico incaricato

Elena Cao



ELENCO ALLEGATI

- 410\_2014\_1\_Rilievo fotografico
- 410\_2014\_2\_Visura storica appartamento
- 410\_2014\_3\_Visura storica box
- 410\_2014\_4\_Planimetria catastale appartamento
- 410\_2014\_5\_Planimetria catastale box
- 410\_2014\_6\_Mappa
- 410\_2014\_7\_Elenco sintetico formalità
- 410\_2014\_8\_Atto di provenienza
- 410\_2014\_9\_Nota iscrizione ipoteca 35472\_8435
- 410\_2014\_10\_Nota Iscrizione ipoteca in rinnovazione\_59094\_10566
- 410\_2014\_11\_Nota di Trascrizione accertamento simulazione atti\_132385\_69624
- 410\_2014\_12\_Nota Trascrizione\_Pignoramento\_34102\_24031
- 410\_2014\_13\_Pignoramento
- 410\_2014\_14\_Pratiche edilizie
- 410\_2014\_15\_Osservazioni di mercato\_ Interviste operatori
- 410\_2014\_16\_Perizia Privacy
- 410\_2014\_17\_Attestazione invio stima

