

---

**Tribunale Ordinario di Milano**  
III Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari  
**Giudice Dott.ssa Simonetta Scirpo**

**Esecuzione forzata R.G. n. 1164/2018**

Promossa da

**Credit Agricole Cariparma Spa - Parma**

contro



**Relazione estimativa**

Esperto incaricato dal Giudice

**Arch. Francesco Tedone**

Valutatore immobiliare certificato



**Arch. Francesco Tedone**

Tribunale Ordinario di Milano - Settore civile Albo n. 11670 - Settore penale Albo n. 749

Ordine Architetti PPC della Provincia di Milano - Albo n. 12540

Politecnico di Milano - Valutatore immobiliare di livello avanzato - Certificazione VI 2018 03.0006

C.F. TDNFNC56E27F205E - P.IVA n. 06402900150

Via G. Candiani, civ. 103 – 20158 Milano – T. / F. 0239313400 – nuntius@tin.it

**INDICE SINTETICO**

**Bene:** Via Karl Marx, 24/A - 20068 Peschiera Borromeo (MI) - **Lotto:** 1 (unico) - **Corpo:** A

**1. Dati catastali** - Categoria: abitazione di tipo economico [A3] – Identificativi: F. 38, P. 158, S. 19  
Categoria: (...) autorimesse [C6] - Identificativi: F. 38, P. 158, S. 38

**2. Possesso:** utilizzato da Terzi

**3. Accessibilità<sup>1</sup> dell'appartamento a soggetti diversamente abili:<sup>2</sup>** consentita

**4. Creditori iscritti:** Banca CRT Spa, Cassa di Risparmio di Asti Spa

**5. Comproprietari:** -

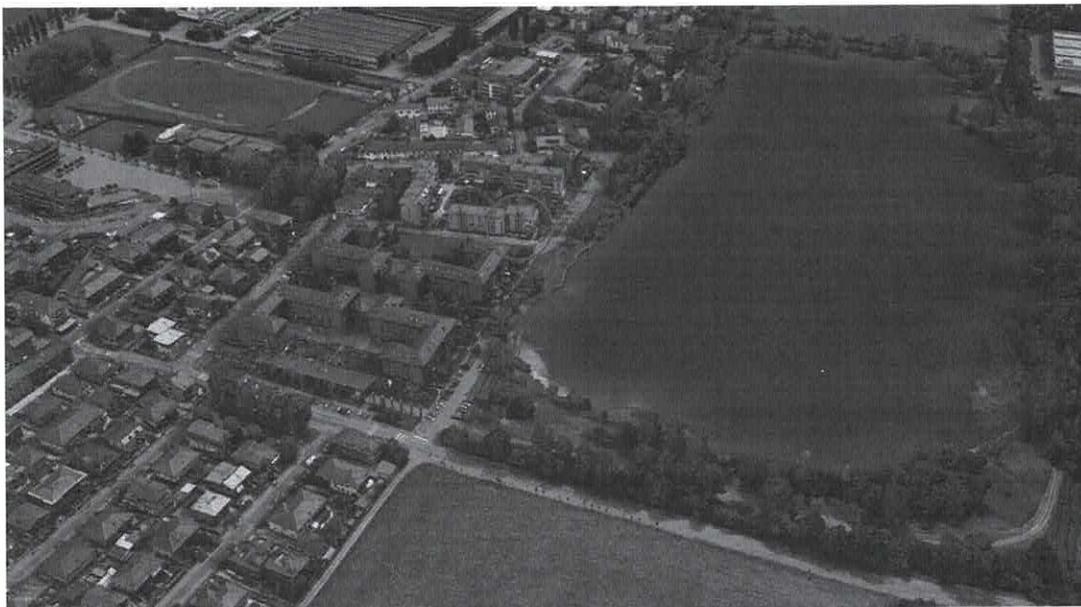
**6. Misure penali:** non risultanti

**7. Continuità delle trascrizioni:** riscontrata

**8. Stima** del bene c.d. libero in base al valore di mercato: € 175.000,00

**9. Valore** del bene c.d. libero proposto a base d'asta: € 154.000,00

del bene con locazione in corso proposto a base d'asta: € 140.000,00



Contesto urbano (serie fotografica in appendice)

<sup>1</sup> Ovvero, "visitabilità" ai sensi della Legge nazionale n. 13/89 e del D.M. n. 236/89.

<sup>2</sup> Con riferimento a funzioni corporee correlate al solo movimento fisico (cfr ICF OMS) di persone utilizzando sedie a ruote.



**Bene immobile sito in Peschiera Borromeo (MI) - Via Karl Marx, civ. 24/A**  
**Lotto 1**

**1 Identificazione**

Proprietà per l'intera quota di un appartamento sito in Peschiera Borromeo, Via Karl Marx 24, edificio A, piano rialzato (secondo fuori terra), composto da soggiorno, due camere, cucina, disimpegno, bagno, balcone, giardino e cantina (piano seminterrato), il tutto avente superficie commerciale di m<sup>2</sup> 91,00 circa; nonché da una autorimessa per singola autovettura sita al piano seminterrato. - Identificazione catastale (come da relativa visura): appartamento - Foglio 38, Particella 158, Subalterno 19, Zona censuaria unica, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 482,89; autorimessa Foglio 38, Particella 158, Subalterno 38, Zona censuaria unica, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 m<sup>2</sup>, Rendita € 50,04. Coerenze (come da atto di provenienza): appartamento - proprietà di terzi su tre lati, vano scale, pianerottolo comune, appartamento di proprietà di terzi; cantina - corridoio di accesso, cantina sub. 20, terrapieno, cantina sub. 25; autorimessa - corsia di accesso ai box, box sub. 37, proprietà di terzi, box sub. 31. - All'unità immobiliare in parola compete la quota di comproprietà di beni e spazi comuni condominiali (come da atto di provenienza).

**2 Descrizione generale**

Caratteristiche di zona: periferica, dotazione di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, destinazioni funzionali prevalenti: residenziale, traffico automobilistico di scarsa intensità, buona disponibilità di posteggi auto; destinazioni funzionali d'uso prevalenti delle zone limitrofe: residenziale. - Servizi comunali: buona disponibilità: sede Comunale, presidi delle Forze dell'Ordine, centri commerciali ed esercizi di vicinato, scuole di vario ordine e grado, centri ospedalieri, ambulatori e farmacie, strutture e centri religiosi, culturali, sportivi. - Collegamenti (Km) circa: aeroporti: Linate (MI) 7; Malpensa (VA) 75; Orio al Serio (BG) 60; raccordo autostradale più prossimo: Paullo 7; Stazione ferroviaria più vicina: Forlanini (Servizio Suburbano) 10; trasporti urbani di superficie Linee 901, 902.

**3 Stato di possesso**

- 3.1 Al momento del sopralluogo, effettuato in data 18.10.18, l'unità immobiliare risultava utilizzata da Conduttori.
- 3.2 Per detto bene si è riscontrata presso i competenti Uffici, la registrazione di un **contratto di locazione** stipulato con  in data 16.01.06; importo annuo originario: canone € 9.000,00 e spese € 600,00 salvo conguaglio, registrato presso ADE Lodi in data 06.02.06 - n. 779. - Estratto pattuizioni:
- durata in anni: c.d. "4+4" con rinnovo tacito ad ogni scadenza salvo disdetta;
  - data dell'ultimo rinnovo (tacito): 12.01.18
  - prima data utile per comunicare l'eventuale disdetta: 11.07.21
- 3.3 Il canone di locazione risulta essere congruo (cospicuo), poiché maggiore del valore massimo (annuo), rilevabile da Fonte autorevole per unità immobiliari della medesima tipologia (CCIAA Milano ~ € 6.500,00 e ADE OMI ~ € 6.000,00).
- 3.4 Cause giudiziarie eventualmente in corso per il rilascio: **nessuna**

**4 Vincoli ed oneri giuridici**

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti 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 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 30.10.98 ai nn. 85999/22125, a favore di Banca CRT Spa con sede in Torino; a carico di per la quota di  $\frac{1}{2}$  rispettivamente;
- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 16.10.02 ai nn. 128006/29440, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa con sede in Parma; a carico di per la quota di  $\frac{1}{2}$  rispettivamente;
- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 16.04.13 ai nn. 35396/5792, a favore di Cassa di Risparmio di Asti Spa con sede in Asti; a carico di per l'intera quota.

**Annotazione:** così come risultante dal certificato c.d. ventennale in data 22.06.18, Dott.ssa Maria Paola Salsi, Notaio in Parma; successivamente, lo scrivente ha effettuato in data 10.12.18 una verifica<sup>3</sup> riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato, non rilevando elementi di aggiornamento.

- ##### 4.2.2 Pignoramento:
- a)** derivante da atto di precetto contro per la quota di  $\frac{1}{2}$  rispettivamente, a favore di Credit Agricole Cariparma Spa, con sede in Parma C.F.: 02113530345, atto n. 7827 in data 03.08.17; trascritto il 20.09.17 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 111156/71284; **b)** derivante da atto di precetto contro per l'intera quota, a favore di Credit Agricole Cariparma Spa, con sede in Parma C.F.: 02113530345, atto n. 4711 in data 26.05.18; trascritto il 12.06.18 presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 76270/50419. - **Annotazione:** il costo monetario relativo alla cancellazione delle sopradette formalità, al netto di eventuali oneri professionali derivanti dal suo depennamento, è computabile in € 598,00 (imposte ipotecarie, € 400,00 - imposte di bollo € 118,00 - tasse ipotecarie € 80,00).

##### 4.2.3 Altre trascrizioni: **nessuna**

##### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

#### 5 Altre informazioni per l'Acquirente

##### 5.1 Spese di gestione immobiliare:<sup>4</sup> a) ordinarie annue: **€ 1.900,00** circa;

b) straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute alla data di relazione: **€ 0,00**

##### 5.2 Spese condominiali scadute ed insolute al 21.09.18: **€ 937,92**

##### 5.3 Cause processuali in corso: **non rilevate**

##### 5.4 Atti ablativi: **non rilevati**

**Annotazione:** così come risultante dal certificato c.d. ventennale in data 22.06.18, Dott.ssa Maria Paola Salsi, Notaio in Parma; successivamente, lo scrivente ha effettuato in data 10.12.18 una verifica<sup>5</sup> riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato, non rilevando elementi di aggiornamento.

##### 5.5 Prestazione energetica dell'unità immobiliare

In relazione a quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative<sup>6</sup> e in ottemperanza a quanto indicato a suo tempo dal Presidente di Sezione, non è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica (APE).

<sup>3</sup> Esclusivamente tramite SisTer (Sistema Territorio, Portale Web dell'Agenzia delle entrate) e solo mediante ispezione ipotecarie per immobile.

<sup>4</sup> Così come indicate dall'Amministrazione condominiale.

<sup>5</sup> Esclusivamente tramite SisTer (Sistema Territorio, Portale Web dell'Agenzia delle entrate) e solo mediante ispezione ipotecarie per immobile.

<sup>6</sup> Regione Lombardia: DGR X / 3868/2015 Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed al relativo APE a seguito dell'approvazione dei DD.MM. per l'attuazione del D.Lgs. 192/2005, come modificato con L. 90/2013, art. 6 e relativo allegato, artt. 3 b) e 4 a) BURL SO n. 30, 23.07.15 – D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 30.07.15 n. 6480. Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo APE a seguito della DGR 3868 17.07.15, art. 3.4 c). BURL SO n. 34, 19.08.15 – D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 18.01.16 n. 224. Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con Decreto 6480, 30.07.15 BURL SO n. 3, 22.01.16.

## 6 Proprietà

- 6.1 **Attuale** – per l'intera quota in forza di atto Dott. Giovanni Averoldi (notaio in Monza) in data 18.01.05 n. 101209/32578, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 31.01.05 ai nn. 11509/5854.
- 6.2 **Precedenti (nel ventennio):**
- 6.2.1 per la quota di 1/2 rispettivamente in forza di atto Dott. Alessandro De Cicco (notaio in Gorgonzola) in data 10.10.02 nn. 8107/3326, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 10.10.02 ai nn. 128005/74703;
- 6.2.2 per le rispettive quote in forza di atto Dott. Antonio Cimmino (notaio in Desio) in data 27.10.98 n. 6730, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 30.10.98 ai nn. 85998/61826;
- 6.2.3 **Cooperativa edilizia Acil Zeloforamagno II Srl** per l'intera quota in forza di titolo anteriore al ventennio.

**Annotazione:** così come risultante dal certificato c.d. ventennale in data 22.06.18, Dott.ssa Maria Paola Salsi, Notaio in Parma; successivamente, lo scrivente ha effettuato in data 10.12.18 una verifica<sup>7</sup> riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato, non rilevando elementi di aggiornamento.

## 7 Titoli abilitativi

- Certificato di abitabilità originario (oggi agibilità) – 07.01.91 n. 16552/88
- Titolo abilitativo (concessione edilizia) - 10.10.86 n. 80
- Titolo abilitativo (variante) - 24.04.89 n. 84
- Planimetria piano terreno
- Planimetria piano interrato

### 7.1 Conformità urbanistico edilizia e catastale

- 7.1.1 **Conformità edilizia:** sostanzialmente riscontrata.
- 7.1.2 **Conformità catastale:** sostanzialmente riscontrata.

## Descrizione unità immobiliare di cui al punto 1

Proprietà per l'intera quota di un appartamento sito in Peschiera Borromeo, Via Karl Marx 24, edificio A, piano rialzato (secondo fuori terra), composto da soggiorno, due camere, cucina, disimpegno, bagno, balcone, giardino e cantina (piano seminterrato), il tutto avente superficie commerciale di m<sup>2</sup> 91,00 circa; nonché da una autorimessa per singola autovettura sita al piano seminterrato. - Identificazione catastale (come da relativa visura): appartamento - Foglio 38, Particella 158, Subalterno 19, Zona censuaria unica, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 482,89; autorimessa Foglio 38, Particella 158, Subalterno 38, Zona censuaria unica, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 m<sup>2</sup>, Rendita € 50,04. Coerenze (come da atto di provenienza): appartamento - proprietà di terzi su tre lati, vano scale, pianerottolo comune, appartamento di proprietà di terzi; cantina - corridoio di accesso, cantina sub. 20, terrapieno, cantina sub. 25; autorimessa – corsia di accesso ai box, box sub. 37, proprietà di terzi, box sub. 31. - All'unità immobiliare in parola compete la quota di comproprietà di beni e spazi comuni condominiali (come da atto di provenienza). - Il bene oggetto della presente relazione risulta essere esposto a nord-ovest e a sud-est (fronti finestrati) ed avere altezza interna di m 2,70 (appartamento); la cantina ha altezza interna di m 2,50; l'autorimessa ha altezza interna di m 2,40. Detto bene non richiede interventi manutentivi salvo quelli di tipo ordinario.

<sup>7</sup> Esclusivamente tramite SisTer (Sistema Territorio, Portale Web dell'Agenzia delle entrate) e solo mediante ispezione ipotecarie per immobile.



**Determinazione della superficie convenzionale (commerciale)**

Destinazioni d'uso	A	B	C
Appartamento			
Locali	82,29	1,00	82,29
Balcone	07,26	0,25	1,81
Giardino	33,65	0,18	6,06
Cantina	5,85	0,20	1,17
Totale			91,33
Totale arrotondato			<b>91,00</b>
Autorimessa per singola autovettura			
Totale	21,19		<b>a corpo</b>

Legenda: A: superficie m<sup>2</sup>; B) coefficienti di differenziazione; C) superficie convenzionale (commerciale) m<sup>2</sup>

**Caratteristiche morfologiche dell'edificio (parti comuni)**

## STRUTTURE MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

Fondazioni	Plinti in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti verticali	Pilastrini in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti orizzontali (a)	Travi in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Strutture portanti orizzontali (b)	Solai in conglomerato cementizio armato	(1,2)
Copertura	Tetto a falde	(2,3)
Ingresso complesso immobiliare	Cancello in metallo	
Ingresso immobile	Portone in metallo e vetro	

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - stato manutentivo non verificabile; 3 - ogni altro dato non disponibile; 4 - le indicazioni riguardanti le strutture portanti sono presunte, salvo verifica; 5 - stato manutentivo generale apparentemente normale (cfr art. 21 L. 392/78)

## IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI

Adduzione idrica	Esistente	(2,3)
Smaltimento idrico	Esistente	(1,3)
Distribuzione gas di rete	Esistente	(2,3)
Energia elettrica	Esistente	(2,3)
Illuminazione artificiale	Esistente	(2,3)
Ascensore	Esistente	(2,3)
Citofonia	Esistente	(2,3)
Telefonia	Esistente	(2,3)
Antenne radio televisive centralizzate	Dato non disponibile	
Cablaggi informatici	Dato non disponibile	
Pannelli ad energia solare	Inesistenti	

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - dichiarazione di conformità non disponibile; 3 - stato manutentivo non verificabile.



**Caratteristiche morfologiche dell'unità immobiliare (parti esclusive)**

## PARTIZIONI MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

Pavimentazioni	Ceramica, legno (camere)
Pareti	Intonaco civile e tinteggiatura
Plafoni	Intonaco civile e tinteggiatura
Serramenti esterni	Finestre legno con vetrocamera e oscuranti (avvolgibili) in PVC
Serramenti interni	Porte in legno
Bagno	4 sanitari (con vasca)
Rivestimenti verticali (bagno)	Piastrelle in ceramica h m 2.20
Rivestimenti verticali (cucina)	Piastrelle in ceramica h m 1.60
Ingresso unità immobiliare	Porta di tipo c.d. blindato

## IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI (OLTRE A QUELLI A SERVIZIO DELL'INTERO EDIFICIO)

Riscaldamento ambienti e produzione acqua calda sanitaria	Esistente (cucina)	(2,3)
Predisposizione per lavabiancheria	Bagno	
Predisposizione per lavastoviglie	Cucina	
Ventilazione meccanica	Inesistente	
Diffusione audio	Inesistente	
Antifurto	Inesistente	

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - dichiarazione di conformità non disponibile; 3 - stato manutentivo non verificabile.

**Caratteristiche morfologiche del vano cantina (parti esclusive)**

Porta di ingresso	In metallo
Pavimentazione	Battuto di cemento
Pareti e plafone	Al rustico
Impianti tecnologici	Illuminazione
Servitù tecnologiche	Inesistenti

**Caratteristiche morfologiche dell'autorimessa (parti esclusive)**

Porta di ingresso	In metallo
Pavimentazioni	Battuto di cemento
Pareti e plafone	Al rustico
Impianti tecnologici	Illuminazione
Servitù tecnologiche	Inesistenti

**8 Valutazione estimativa**

Ipotesi di eventuale suddivisione: considerato il compendio immobiliare staggito nel suo complesso, non si reputa possibile e comunque economicamente vantaggioso un suo frazionamento, ritenendo detto bene, ai fini commerciali, un lotto unico.



## 8.1 Metodologia

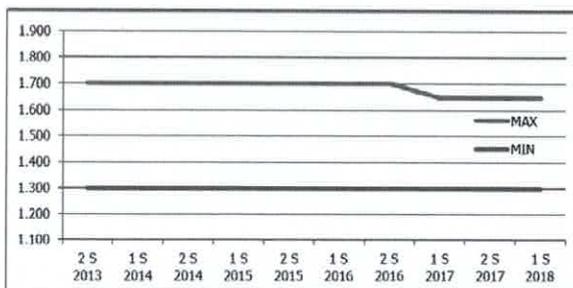
Tenuto conto degli aspetti urbanistici ed edilizi concernenti l'unità immobiliare staggita, la valutazione ai fini monetari del bene oggetto di stima è costituita dalle seguenti parti: a) determinazione della superficie commerciabile; b) considerazioni generali circa il mercato immobiliare di riferimento; c) determinazione del procedimento di stima; d) applicazione del procedimento di stima; e) determinazione del valore di mercato, oltre alla conclusiva determinazione del valore del bene staggito proposto a base d'asta (vendita forzata giudiziaria).

### 8.1.1 Determinazione della superficie commerciabile

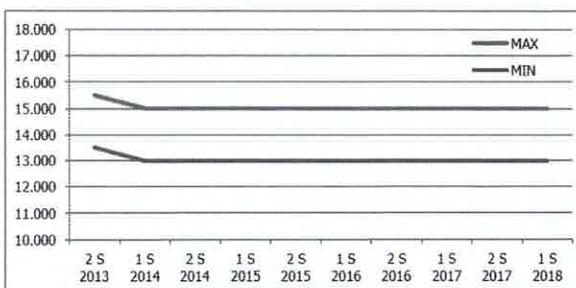
Durante il sopralluogo già menzionato l'unità immobiliare qui considerata è stata oggetto di rilievi concernenti la corrispondenza generale tra lo stato di fatto e la documentazione resasi disponibile e, a seguito di dette verifiche, sono stati desunti i dati di consistenza (superficie convenzionale) così come in precedenza indicati.

### 8.1.2 Considerazioni generali riguardanti il mercato immobiliare di riferimento<sup>8</sup>

**RESIDENZIALE** – Negli ultimi cinque anni l'andamento del valore di mercato per la residenza, nella zona periferica del Comune di Peschiera Borromeo, per gli immobili recenti (entro i 30 anni) ha registrato decrementi solo per i valori massimi. A fine periodo si sono registrati decrementi del 3% circa per i valori massimi, attestandosi ad € 1.650,00 m<sup>2</sup>, mentre i valori minimi si sono mantenuti costanti, (€ 1.300,00 m<sup>2</sup>) così come raffigurato nello schema grafico.



**AUTORIMESSE PER SINGOLA AUTOVETTURA** – Negli ultimi cinque anni l'andamento del valore di mercato per autorimesse per singola autovettura (c.d.: box) nella zona periferica del Comune di Peschiera Borromeo ha registrato decrementi sia per i valori massimi (MAX), sia per i valori minimi (MIN). A fine periodo si possono registrare decrementi del 3% circa per i valori massimi, attestandosi ad € 15.000,00 a corpo e decrementi del 5% circa per i valori minimi, attestandosi ad € 13.000,00 a corpo così come raffigurato nello schema grafico.



### 8.1.3 Determinazione del procedimento di stima

In ragione della tipologia edilizia considerata e dei dati acquisiti, il procedimento di stima adottato è di tipo comparativo,<sup>9</sup> derivando da ciò il più probabile valore di mercato (a corpo e non a misura) dell'immobile oggetto di stima, così come esso si presentava al momento del sopralluogo. - **Annotazione:** gli elementi di comparazione sono stati rilevati in base agli atti di alienazione riportati di seguito: a) [REDACTED] (R.R. 5796/4222), Milano, 19.05.17, Via Miglioli 8 - Peschiera B.; b) [REDACTED] (R.R. 35763/18448), Milano, 29.03.17, Via Marx 24/C - Peschiera B.; c) [REDACTED] (R.R. 49231/19084), S. Donato M., 29.12.16, Via Miglioli 4/A – Peschiera B.

<sup>8</sup> Valori medi di zona - Fonte: Camera di Commercio di Milano MBL,  $\pm$  30% "in relazione a stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile".

<sup>9</sup> CFR IVS - MCA (International Valuation Standards - Market Comparison Approach).



8.1.4 **Applicazione del procedimento di stima****Market Comparison Approach (MCA) - International Valuation Standards (IVS)**

A, B, C, ... (immobili oggetto di comparazione) - S (immobile oggetto di stima)

**Dati selezionati**

Elementi	A	B	C	S
Prezzo (€)	163.000,00	170.000,00	225.000,00	-
Transazione (mesi trascorsi sino alla data di stima)	18	20	23	-
Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )	84,00	85,00	106,00	91,00
Livello di piano (n.)	3	2	R	R
Bagni (n.)	1	1	2	1
Autorimessa (n.)	1	-	1	1
Stato conservativo (1 ÷ 3)	1	2	2	1

**Valori marginali**

Caratteristiche (€)	A	B	C	S
Transazione (€ mese)	0,00	0,00	0,00	-
Superficie commerciale (€ m <sup>2</sup> )	1.940,48	1.940,48	1.940,48	-
Livello di piano (€ n.)	815,00	850,00	1.125,00	-
Bagni (n.1)	3.000,00	3.000,00	3.000,00	-
Autorimessa (n.1)	13.000,00	13.000,00	13.000,00	-
Stato conservativo (€ °)	17.500,00	17.500,00	17.500,00	-

**Sintesi estimativa**

Correlazioni (€)	A	B	C	S
Valori di alienazione	163.000,00	170.000,00	225.000,00	-
Transazione	0,00	0,00	0,00	-
Superficie commerciale	13.583,33	11.642,86	-29.107,14	-
Livello di piano	-2.445,00	-1.700,00	-	-
Bagni	-	-	-3.000,00	-
Autorimessa	-	13.000,00	-	-
Stato conservativo	-	-17.500,00	-17.500,00	-
Valori di alienazione correlati	174.138,33	175.412,56	175.392,86	-

**Valore di mercato del lotto oggetto di stima**

$$S = (A + B + C) : 3 = € (174.138,33 + 175.412,56 + 175.392,86) : 3 = € 174.991,00$$

Divergenza percentuale assoluta (d%) - Verifica di coincidenza o convergenza ( $\leq 10,00\%$ )

$$d\% = [(V_M - V_m) \cdot 100] : V_m = [(175.412,56 - 174.138,33) \cdot 100] : 174.138,33 = 0,75\% \leq 10,00\%$$



**8.1.5 Valore di mercato**

In ragione di quanto indicato in precedenza il valore di mercato del bene staggito oggetto di stima è così determinato:

Destinazione d'uso	Superficie m <sup>2</sup>	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Appartamento	91,00	174.991,00	174.991,00
<b>Valore di mercato (arrotondato) alla data della presente relazione</b>			<b>175.000,00</b>

**9 Valore del bene staggito**

In base alla prassi operativa attualmente in atto presso la Sezione di competenza si espone quanto segue:

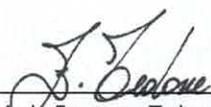
**9.1 Adeguamenti e correzioni**

Riduzione del valore (- 10%) <sup>10</sup>	- €	17.500,00
Disavanzo (arrotondato) delle spese condominiali esigibili per due esercizi (annualità): <sup>11</sup>	- €	3.800,00
<b>Totale in detrazione</b>	<b>- €</b>	<b>21.300,00</b>

**9.2 Valore del bene staggito proposto a base d'asta (vendita forzata giudiziaria)**

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni sopra indicate	€	153.700,00
<b>Valore netto dell'unità immobiliare (arrotondato per eccesso)</b>	<b>€</b>	<b>154.000,00</b>
Valore dell'unità immobiliare offerta in vendita con locazione in corso (- 10%) <sup>12</sup>	€	138.600,00
<b>Valore dell'unità immobiliare locata (arrotondato per eccesso)</b>	<b>€</b>	<b>140.000,00</b>

Milano, 20 Dicembre 2018

  
 Arch. Francesco Tedone  
 Valutatore immobiliare certificato

Auspucando di aver adeguatamente espletato l'incarico ricevuto si deposita la presente relazione, consegnando la necessaria documentazione prodotta, ricevuta o acquisita, nel corso dell'incarico svolto. Restando a disposizione per qualsiasi evenienza, lo scrivente ringrazia il Giudice per la fiducia accordata.

**Appendice**

Documenti prodotti o acquisiti dallo scrivente

## a) stampe fotografiche

Documenti acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate:

- b) Servizio di Pubblicità immobiliare - esito delle interrogazioni effettuate
- c) Ufficio Catasto Fabbricati - estratto di mappa, visure storiche per immobile, schede planimetriche
- d) Ufficio del Registro - esito delle interrogazioni effettuate
- e) Attestato Sezione XIII Civile – 04.12.18

Documenti acquisiti presso l'Amm.ne Comunale di Peschiera Borromeo:

## f) Ufficio urbanistica ed edilizia

<sup>10</sup> Per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza dell'alienazione giudiziaria.

<sup>11</sup> Salvo precisazioni, ovvero correzioni, da parte dell'Amministrazione Condominiale.

<sup>12</sup> Come da quesito, ipotizzando la volontà di un uso diretto da parte dell'assegnatario.



- Certificato di abitabilità originario (oggi agibilità) – 07.01.91 n. 16552/88
- Titolo abilitativo (concessione edilizia) - 10.10.86 n. 80
- Titolo abilitativo (variante) - 24.04.89 n. 84
- Planimetria piano terreno
- Planimetria piano interrato

Documentazione ricevuta dall'Amm.ne condominiale

g) Comunicazione comprensiva dei relativi allegati

**Allegati** (uniti alla presente relazione) - n. 3 istanze di accesso agli atti ed acquisizione documenti in copia

**Allegati** (disgiunti da questa relazione) - Copia dei titoli di provenienza

Sono omesse le comunicazioni intercorse tra lo scrivente ed altri Soggetti in relazione al presente incarico.

#### **Precisazione**

Nella presente relazione, se non espressamente indicati, non sono trattati aspetti concernenti il Governo del Territorio, ivi comprese tutele di natura monumentale, paesaggistica o ambientale, oppure di altro genere. È inoltre esclusa nella presente relazione la trattazione di ogni aspetto concernente rapporti giuridici tra soggetti pubblici o privati (quali ad esempio diritti reali, servitù prediali, distanze legali), con ogni derivante possibile effetto.

#### **Riferimenti operativi:**

##### **Enti di normazione generale**

Unione Europea	Accesso all'attività degli enti creditizi, 2013 <sup>a</sup>
Repubblica Italiana	Contratti di credito ai consumatori, relativi a beni immobili residenziali, 2016 <sup>b</sup>
CSM	Esecuzioni immobiliari - Linee guida (testo, allegati e correlati), 2017 - 2018 <sup>c</sup>
Banca d'Italia	Testo unico bancario (2018) e circolari: 263 (2011), 285 (2018), 288 (2016) <sup>d</sup>
Consob	Società di gestione del risparmio - Quaderni di finanza, n. 65, 2009 <sup>e</sup>
ABI	Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 2018 <sup>f</sup>

##### **Enti normativi**

IVSC	International valuation standards, Roma, 2016
TEGoVA	European valuation standards, Milano, 2016
RICS	Standard globali di valutazione, Milano, 2017
Università Luigi Bocconi - OIV	Principi Italiani di Valutazione, Milano, 2015
Tecnoborsa	Codice delle valutazioni immobiliari, V edizione - Roma, 2018
UNI	Norma 11612:2015 - Stima del valore di mercato degli immobili

##### **Bibliografia essenziale**

Mario Polelli	Nuovo trattato di estimo II edizione, Maggioli, Rimini, 2008
Stefano Amicabile	Manuale di estimo, Hoepli, Milano, 2018
AA.VV. - Agenzia del Territorio	Manuale operativo delle stime immobiliari, Franco Angeli, Milano, 2011
Sergio Clarelli	Estimo immobiliare, industriale e aziendale, Hoepli, Milano, 2017
Alessandro Bottichio	La due diligence immobiliare, Dario Flaccovio, Palermo, 2018
Stefano Bellintani, Andrea Ciaramella	Due diligence immobiliare, Franco Angeli, Milano, 2017
Giancarlo Mengoli	Compravendita immobiliare e normativa urbanistica, Giuffrè, Milano, 2011



**Enti di normazione generale - Legenda**

- a Comunità Europea, Direttiva 2013/36/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, 26.06.13 - Accesso all'attività degli enti creditizi e vigilanza prudenziale sugli enti creditizi e sulle imprese di investimento - Modifica Direttiva 2002/87/CE e abrogazione Direttive 2006/48/CE e 2006/49/CE - Testo rilevante ai fini del SEE (G.U. L. 177, 30.06.06) - RECEPIMENTO: D. Lgs. 12.05.15, n. 72 - Attuazione della direttiva 2013/36/UE (...) - Modifiche al D. Lgs. 01.09.93, n. 385 e al D. Lgs. 24.02.98, n. 58. (GURI - S.G. n. 134 - 12.06.15)
- b Repubblica Italiana - D.Lgs. n. 72, 21 aprile 2016 - Attuazione della direttiva 2014/17/UE, (Mortgage credit directive) in merito ai contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali nonché modifiche e integrazioni del titolo VI-Bis del D.Lgs. 01.09.93, n. 385, sulla disciplina degli agenti in attività finanziaria e dei mediatori creditizi e del decreto legislativo 13 agosto 2010, n. 141. (GURI - S.G. n.117 - 20.05.16)
- c Consiglio superiore della Magistratura
  - Delibera 11.10.17, Linee guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari (n. 1 testo principale e n. 8 allegati)
  - Delibera 17.01.18, Ricerca sulle procedure esecutive immobiliari - Conferimento dell'incarico all'Osservatorio permanente per l'efficienza delle procedure esecutive e l'attuazione delle buone prassi
  - Delibera 18.06.18, Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari - Prima ricognizione sugli esiti del monitoraggio.
- d Banca d'Italia
  - Testo Unico Bancario (TUB) - D.Lgs. 01.09.93, n. 385 - Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia - GURI S.G. n. 230 - 30.09.93, S.O. n. 92 - Versione aggiornata al D.Lgs. 15.12.17, n. 218 - Edizione 2018
  - Circolare n. 263, 27.12.06 - Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche - Testo aggiornato al 02.07.13 (15° aggiornamento)
  - Circolare n. 285, 17.12.13 - Disposizioni di vigilanza per le banche - Testo aggiornato al 23.10.18 (25° aggiornamento)
  - Circolare n. 288, 03.04.15 - Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari - Testo aggiornato al 27.09.16 (2° aggiornamento)
- e Consob - Commissione nazionale per le Società e la Borsa, Quaderni di finanza, n. 65 (2009) - Il rapporto tra le SGR e gli "esperti indipendenti" nella fase di valutazione degli asset dei fondi immobiliari
- f ABI - Associazione Bancaria Italiana - Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 30.11.18





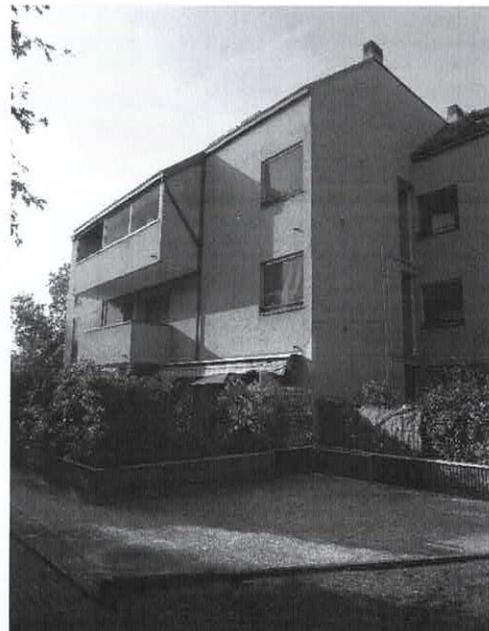
Accesso automobilistico e pedonale

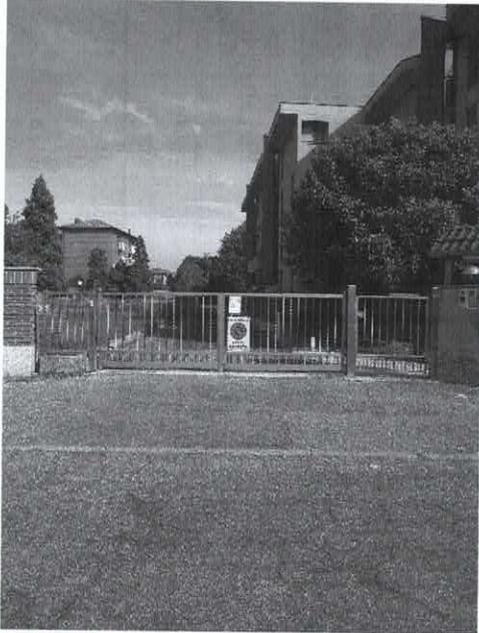


Accesso pedonale

**Peschiera Borromeo - Frazione di Mezzate (MI) Via Karl Marx, civ. 24 / A**

Edificio (fronti contrapposti)





Ingresso fronte strada



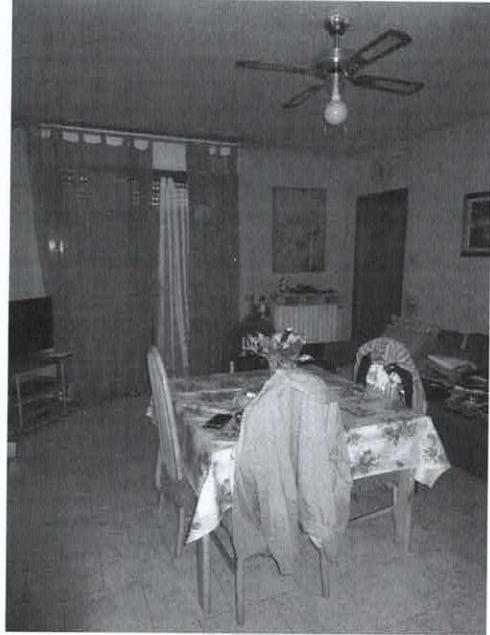
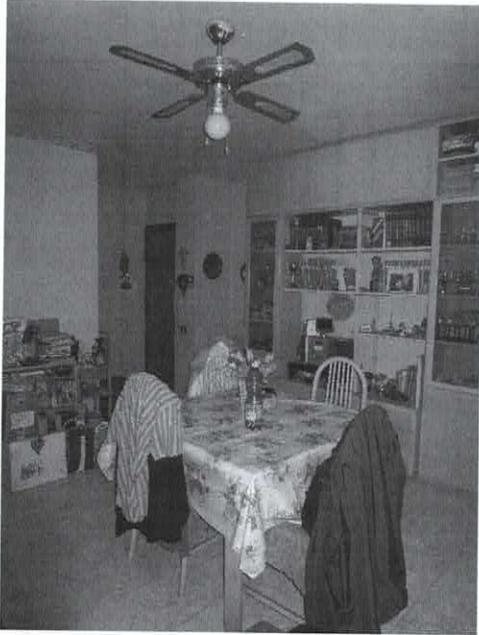
Entrata edificio

Vano scala



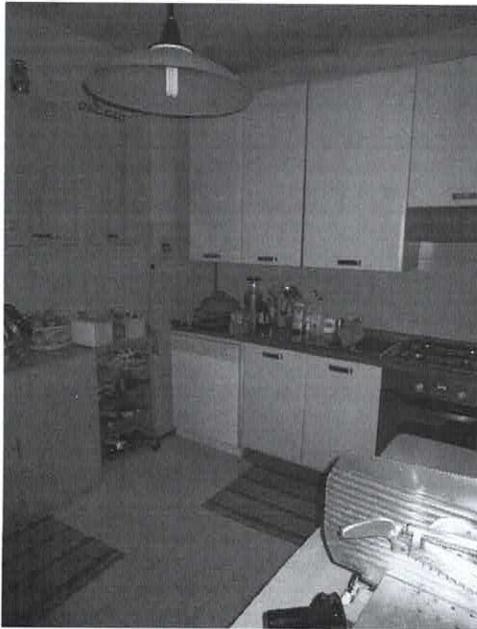
Porta di accesso

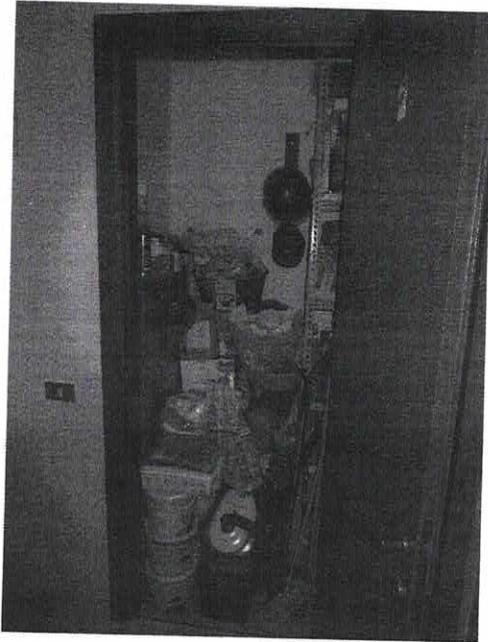




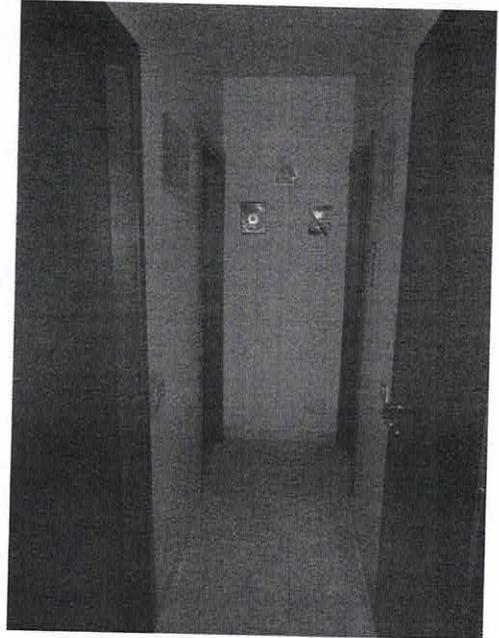
Soggiorno

Cucina



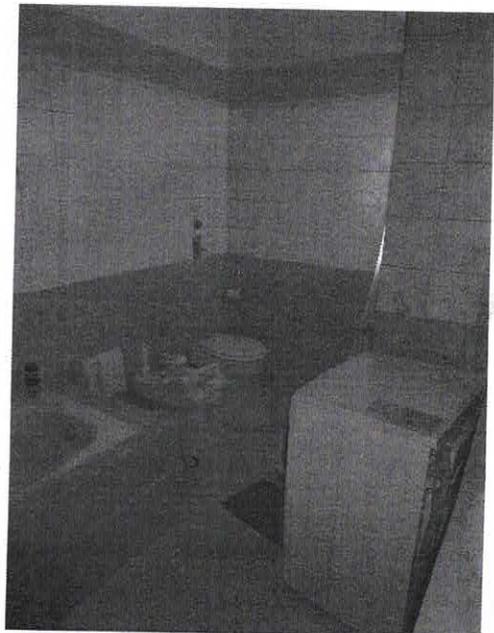
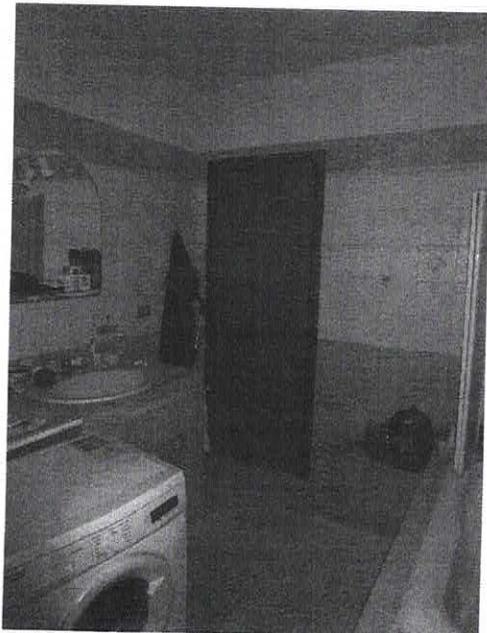


Ripostiglio



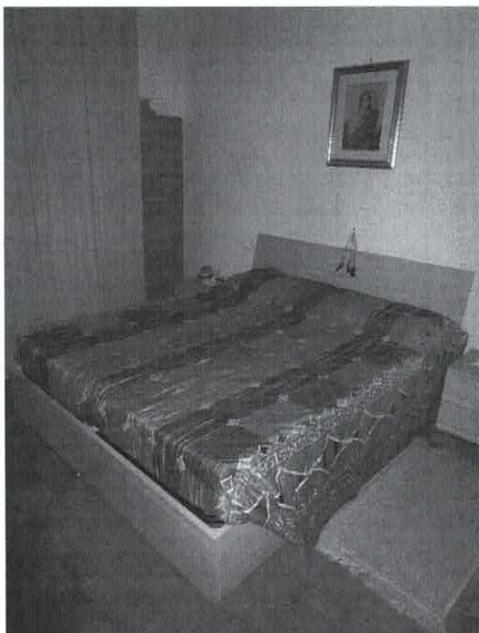
Disimpegno

Bagno



Arch. Francesco Tedone

Relazione



Prima camera da letto

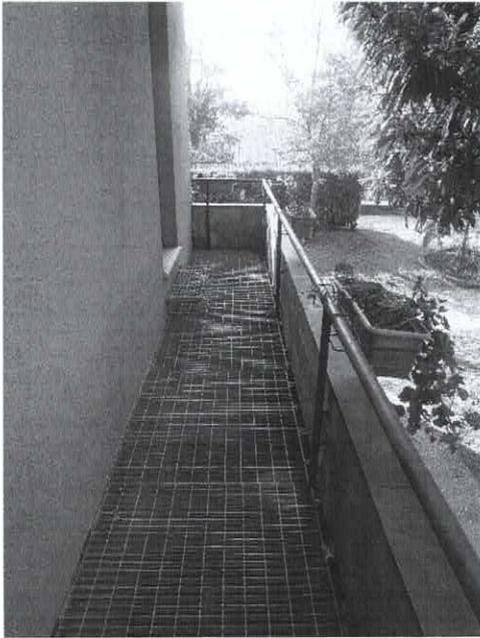
Seconda camera da letto



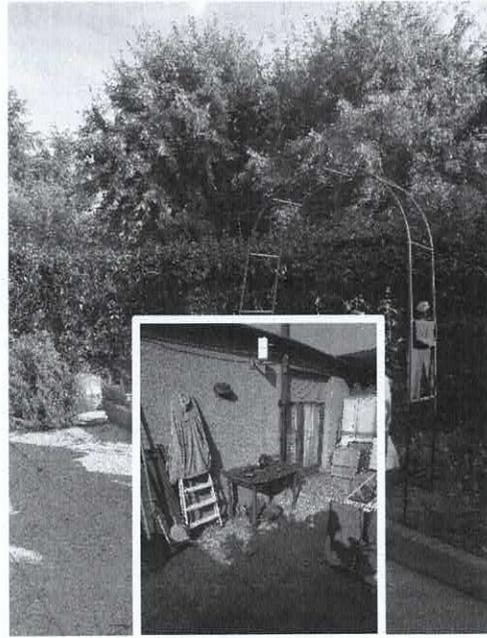
Tribunale Ordinario di Milano – III Sezione Civile  
Esecuzioni immobiliari – R.G. N. 1164/2018



Arch. Francesco Tedone  
Relazione



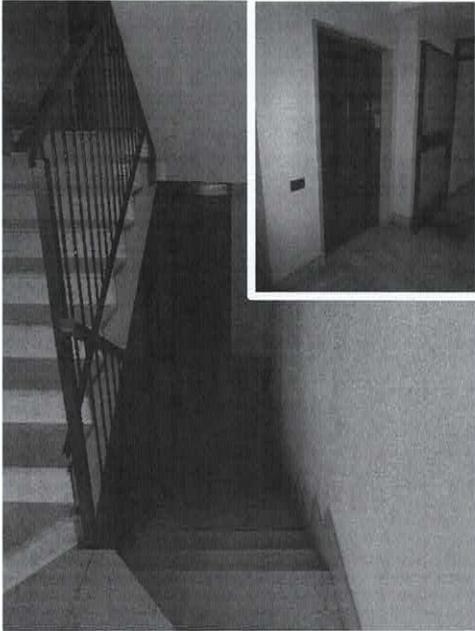
Balcone



Area giardino

Accessibilità agevolata alle parti comuni





Accesso al piano



Corridoio

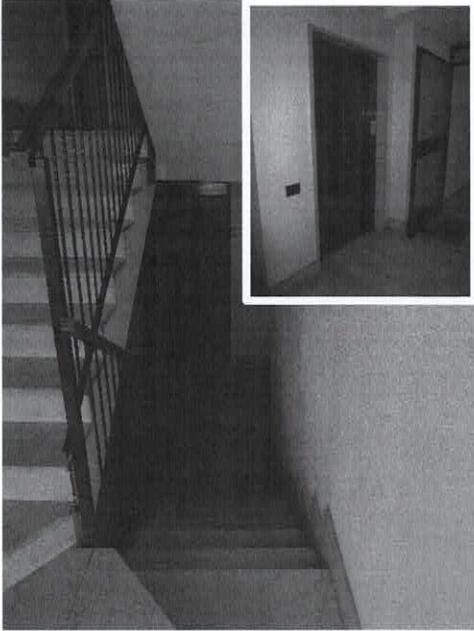
**Cantina**

Porta

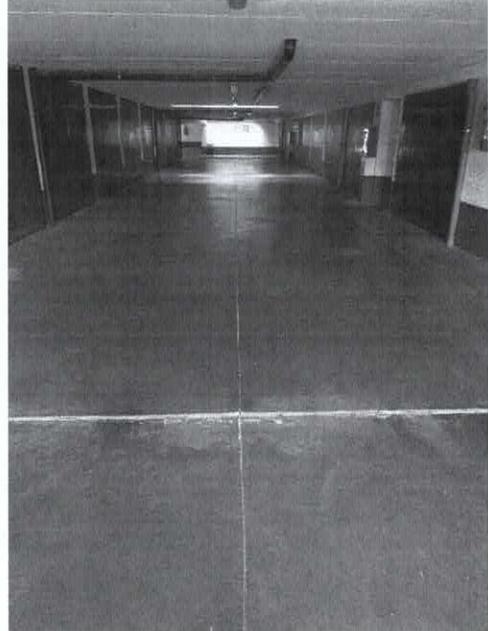


Interno





Accesso al piano



Area di manovra

**Autorimessa per singola autovettura**

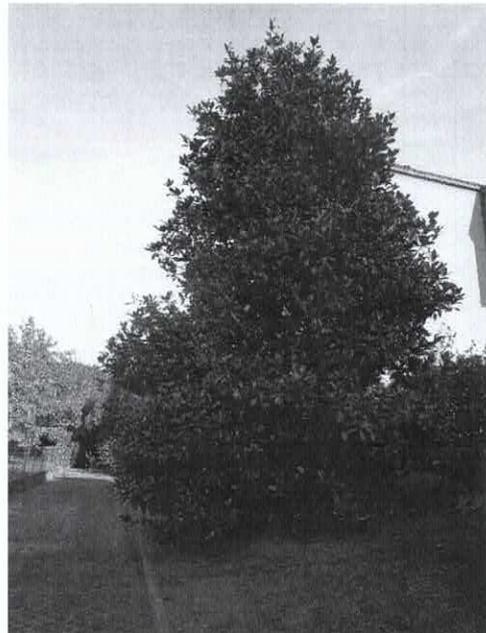
Basculante



Interno



Arch. Francesco Tedone  
Relazione



Verde condominiale



Arch. Francesco Tedone  
Relazione

Tribunale Ordinario di Milano – III Sezione Civile  
Esecuzioni immobiliari – R.G. N. 1164/2018

