

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

**BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SOCIETA' PER
AZIONI**

contro

N. Gen. Rep. **1102/2013**

Giudice: **Dott.ssa Laura Corazza**
Custode Giudiziario: -

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Federico Reyneri

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 13.960
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 12.252
C.F. RYN FRC 74T25 F205K- P.IVA N. 08144110965

con studio in Milano - Via Monte Rosa .n.17

Telefono (+39) 02 480 11 235 - Fax (+39) 02 480 11 247 - Cellulare: +39 328 76 48 392
e-mail: federico.reyneri@LPzR.it - PEC: reyneri.13960@oamilano.it

collaboratori: arch. Chiara Pranzo-Zaccaria OAPPC-MI n. 13945
arch. Sara Lombardi OAPPC-MI n. 12609

**Bene immobile sito in Parabiago (MI)
via Luigi Einaudi n. 11**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento sito in Parabiago, Via Luigi Einaudi n. 11 .

Appartamento al piano primo di 6 vani composto da soggiorno triplo, cucina, camera, bagno e due ripostigli oltre due balconi.

L'appartamento è collegato con scala interna ad altro di pari metratura al piano superiore, identificato catastalmente in maniera indipendente, indicato nella presente perizia alla lettera B.

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:

descrizione:

Fg. n. 16; Mapp. n. 381, Sub. 3, Cat A/2; classe 4, consistenza vani 6; posto al piano 1; rendita € 790,18.

Variazione del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario.

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

via Luigi Einaudi, cortile comune, enti comuni (scala condominiale), cortile comune, proprietà di terzi, via Luigi Einaudi.

B Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento sito in Parabiago, Via Luigi Einaudi n. 11 .

Appartamento al piano secondo di 6 vani composto da tre locali, cucina, due bagni, lavanderia, disimpegno e due balconi.

L'appartamento è collegato con scala interna ad altro di pari metratura al piano inferiore, identificato catastalmente in maniera indipendente, indicato nella presente perizia alla lettera A.

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:

Proprietà per 1/2

descrizione:

Fg. n. 16; Mapp. n. 381, Sub. 5, Cat A/2; classe 4, consistenza vani 6; posto al piano 2; rendita € 790,18.

Variazione del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario.

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

via Luigi Einaudi, cortile comune, enti comuni (scala condominiale),
cortile comune, proprietà di terzi, via Luigi Einaudi.

- C** Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino/cantina sito in
Parabiago, Via Luigi Einaudi n. 11 .
Cantina al piano primo interrato di 15 mq.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Fg. n. 16; Mapp. n. 381, Sub. 10, Cat C/2; classe 2, consistenza 13 mq;
posto al piano S1; rendita € 20,14.

Variazione del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario.

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

proprietà di terzi, proprietà di terzi, cortile comune, enti comuni
(corridoio condominiale).

- D** Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino/cantina sito in
Parabiago, Via Luigi Einaudi n. 11 .
Box auto al piano primo interrato di 13 mq.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Fg. n. 16; Mapp. n. 424, Sub. 2, Cat C/6; classe 6, consistenza 13 mq;
posto al piano S1; rendita € 35,58.

Classamento del 20/01/1999 n. DI5111 .430/1999 in atti dal 22/12/1999
FIN . 98

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

proprietà di terzi, proprietà di terzi (mappale 423), proprietà di terzi, enti
comuni (corsello di distribuzione).

- E** Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino/cantina sito in
Parabiago, Via Luigi Einaudi n. 11 .
Box auto al piano primo interrato di 13 mq.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Fg. n. 16; Mapp. n. 424, Sub. 3, Cat C/6; classe 6, consistenza 13 mq; posto al piano S1; rendita € 35,58.

Classamento del 20/01/1999 n. DI5111 .430/1999 in atti dal 22/12/1999 FIN . 98

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

enti comuni (locale pompe), proprietà di terzi (mappale 423), proprietà di terzi, enti comuni (corsello di distribuzione).

2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	l'immobile si trova in Parabiago in zona periferica. La zona è tranquilla, con molto verde e tutta caratterizzata da edifici residenziali bassi e di livello medio/medio-alto.
Caratteristiche zone limitrofe:	zona prevalentemente residenziale.
Servizi offerti dalla zona:	Vi sono negozi di vicinato, gli uffici comunali e gli altri servizi pubblici sono a poca distanza.
Collegamenti pubblici (Km):	La fermata delle FNM linee suburbane S5 è a 1,3 km.

3 STATO DI POSSESSO

- 3.1 L'immobile risulta occupato dagli esecutati.
- 3.1 Ulteriori indagini presso l'Agenzia delle Entrate non hanno evidenziato contratti in essere registrati alla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria nel periodo antecedente il pignoramento.
- 3.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**
 - 3.2.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
 - 3.2.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
 - 3.2.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
 - 3.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**
- 3.3 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**
 - 3.3.1 **Iscrizioni:**
Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro

a favore di Banco di Desio e della Brianza Spa
atto a firma del notaio Dott. in data 06/08/2009 n.
370792/80701, trascritto il 10/08/2009 n. 22761/104987.
Importo capitale: € 450.000,00
Importo ipoteca: € 900.000,00
Rimborso in anni 30 tasso annuo 2,75%

3.3.2 **Pignoramenti:**

Pignoramento: notificato in data 28/03/2013 n. 714 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano trascritto in data 02/05/2013 n. 27838/40345 a favore di Banco di Desio e della Brianza Spa.

3.3.3 Altre trascrizioni: nessuna;

3.3.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna;

3.4 **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

3.4.1 **Conformità urbanistico-edilizia:**

Gli immobili sono conformi tutti tranne i due box auto adiacenti che sono stati uniti eliminando il tramezzo di separazione.

Per rendere le unità D ed E (i box) conformi si dovranno sostenere i seguenti costi:

- | | |
|----------------------------------|--|
| - Presentazione pratica edilizia | € 1.000,00
(oltre IVA e oneri di legge) |
| - Pagamento sanzione (stimata) | € 516,00 |

3.4.2 **Conformità catastale:**

L'immobile è conforme catastalmente, tranne i due box auto come descritti nel punto precedente.

Per rendere la scheda conforme i costi sono stimabili in circa € 300,00.

4 **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Cause in corso a conoscenza dello scrivente: nessuna

Atti ablativi a conoscenza dello scrivente: nessuno

5 **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

5.1 **Attuali proprietari :**

5.1.1

ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$, in forza di
atto di compravendita a firma notaio dott.
in data 18/11/1987 n. 111.039 di repertorio, trascrizione del
03/12/1987 n. 61859/86782

5.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

5.2.1

6 PRATICHE EDILIZIE:

6.1.1 Il fabbricato stato realizzato negli anni '70: la concessione edilizia è la n. 52 del 1974 intestata alla _____ e relativa alla via Sant'Ambrogio senza indicazione di numero civico. La via ha poi assunto il nome di via Luigi Einaudi e in un primo tempo lo stabile ha avuto numero civico 5/7.

6.1.2 Successivamente è stata presentata la variante n. 209 del 1979.

6.1.3 E' stata rilasciata abitabilità il 17/09/1981

Descrizione unità immobiliare di cui al punto A

A Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento sito in Parabiago, Via Luigi Einaudi n. 11 .

Appartamento al piano primo di 6 vani composto da soggiorno triplo, cucina, camera, bagno e due ripostigli oltre due balconi.

L'appartamento è collegato con scala interna ad altro di pari metratura al piano superiore, identificato catastalmente in maniera indipendente, indicato nella presente perizia alla lettera B.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Fg. n. 16; Mapp. n. 381, Sub. 3, Cat A/2; classe 4, consistenza vani 6; posto al piano 1; rendita € 790,18.

Variazione del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario.

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

via Luigi Einaudi, cortile comune, enti comuni (scala condominiale), cortile comune, proprietà di terzi, via Luigi Einaudi.

L'appartamento si sviluppa su due livelli che sono stati accatastati in forma autonoma e hanno accessi e impianti completamente indipendenti, per questo motivo saranno trattati separatamente nella descrizione. Attualmente comunque le due unità sono utilizzate come un unico appartamento di pregio con la zona giorno in basso al primo piano e la zona notte e servizio al piano secondo.

L'unità al piano primo è composto da uno scenografico salone biaffaccio sul quale si innesta la scala; da una grande cucina e sala da

pranzo con ripostiglio/dispensa collegato e un ulteriore locale/camera. Il bagno al piano è di dimensioni doppie.

L'unità immobiliare è in ottime condizioni. Non vi sono segni di degrado o di carenza di manutenzione.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	116,00	1	116,00	N - E - O	Buone
Balconi	9	0,30	2,70	E - O	Buone
Totale			118,70		

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

Porte interne:	Legno. Condizioni: ottime.
Infissi esterni:	Legno, vetratura singola. Condizioni: discrete.
Oscuramenti:	Persiane in legno. Condizioni: discrete.
Plafoni:	Intonaco tinteggiato. Condizioni: ottime.
Pareti:	Intonacate e tinteggiate.
Rivestimento bagni/cucina:	Ceramica.
Pavimenti :	Ceramica.
Porta di ingresso	Blidata.
Antifurto	Non presente.
Gas	Alimentazione: gas metano per cucina; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Antenna collettiva	Presente.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Certificazioni: non conosciute
Impianto telefonico	Presente.
Impianto citofonico	Presente.
Impianto idrico	Presente. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Acqua calda sanitaria	Caldaia murale interna stagna per riscaldamento e acqua calda sanitaria. Non si dispone di certificazioni né della caldaia né dei fumi.

Impianto termico	Autonomo.
Certificazione energetica	G
Condizionamento	Presente.

Descrizione unità immobiliare di cui al punto B

- B** Piena proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento sito in Parabiago, Via Luigi Einaudi n. 11 .

Appartamento al piano secondo di 6 vani composto da tre locali, cucina, due bagni, lavanderia, disimpegno e due balconi.

L'appartamento è collegato con scala interna ad altro di pari metratura al piano inferiore, identificato catastalmente in maniera indipendente, indicato nella presente perizia alla lettera A.

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:

descrizione:

Fg. n. 16; Mapp. n. 381, Sub. 5, Cat A/2; classe 4, consistenza vani 6; posto al piano 2; rendita € 790,18.

Variazione del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario.

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

via Luigi Einaudi, cortile comune, enti comuni (scala condominiale), cortile comune, proprietà di terzi, via Luigi Einaudi.

L'appartamento si sviluppa su due livelli che sono stati accatastati in forma autonoma e hanno accessi e impianti completamente indipendenti, per questo motivo saranno trattati separatamente nella descrizione. Attualmente comunque le due unità sono utilizzate come un unico appartamento di pregio con la zona giorno in basso al primo piano e la zona notte e servizio al piano secondo.

L'unità al piano secondo è composta da due camere da letto e da una master bedroom con ingresso/guardaroba e bagno riservato. Vi è un ulteriore bagno di generose dimensioni e una ampia lavanderia. Tutti i locali sono collegati tramite un disimpegno/corridoio sul quale sfocia la scala che porta al piano inferiore.

L'unità immobiliare è in ottime condizioni. Non vi sono segni di degrado o di carenza di manutenzione.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	116,00	1	116,00	N - E - O	Buone

Balconi	9	0,30	2,70	E - O	Buone
Totale			118,70		

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

Porte interne:	Legno. Condizioni: ottime.
Infissi esterni:	Legno, vetratura singola. Condizioni: discrete.
Oscuramenti:	Persiane in legno. Condizioni: discrete.
Plafoni:	Intonaco tinteggiato. Condizioni: ottime.
Pareti:	Intonacate e tinteggiate.
Rivestimento bagni/lavanderia:	Ceramica.
Pavimenti :	Ceramica.
Porta di ingresso	Blidata.
Antifurto	Non presente.
Gas	Alimentazione: gas metano per cucina; Condizioni: non rilevate in quanto la cucina è attualmente utilizzata come camera Certificazioni: non conosciute
Antenna collettiva	Presente.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V Certificazioni: non conosciute
Impianto telefonico	Presente.
Impianto citofonico	Presente.
Impianto idrico	Presente. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Acqua calda sanitaria	Caldaia murale interna stagna per riscaldamento e acqua calda sanitaria. Non si dispone di certificazioni né della caldaia né dei fumi.
Impianto termico	Autonomo.
Certificazione energetica	G
Condizionamento	Presente.

Descrizione unità immobiliare di cui al punto C

- C** Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino/cantina sito in Parabiago, Via Luigi Einaudi n. 11 .

Cantina al piano primo interrato di 13 mq.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Fg. n. 16; Mapp. n. 381, Sub. 10, Cat C/2; classe 2, consistenza 13 mq; posto al piano S1; rendita € 20,14.

Variazione del 01/01/1992. Variazione del quadro tariffario.

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

proprietà di terzi, proprietà di terzi, cortile comune, enti comuni (corridoio condominiale).

La cantina è ampia e finestrata. Non presenta segni di umidità. Vi è una servitù di passaggio impiantistico condominiale. La cantina è facilmente raggiungibile a livello dal piano parcheggi e dall'ascensore condominiale.

L'unità immobiliare è in discrete condizioni. Non vi sono segni evidenti di degrado.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano interrato	15,00	0,25	3,75	Sud	Discrete
Totale			3,75		

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

Porte interne:	nessuna.
Infissi esterni:	Ferro, vetratura singola. Condizioni: discrete.
Oscuramenti:	non presenti
Plafoni:	Intonaco tinteggiato. Condizioni: sufficienti.
Pareti:	Intonacate e tinteggiate.
Pavimenti :	Ceramica.
Porta di ingresso	Ferro.

Antifurto	Non presente.
Impianto elettrico	Non presente
Impianto idrico	Non presente.

Descrizione unità immobiliare di cui al punto D

- D** Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino/cantina sito in Parabiago, Via Luigi Einaudi n. 11 .

Box auto al piano primo interrato di 13 mq.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

descrizione:

Fg. n. 16; Mapp. n. 424, Sub. 2, Cat C/6; classe 6, consistenza 13 mq; posto al piano S1; rendita € 35,58.

Classamento del 20/01/1999 n. DI5111 .430/1999 in atti dal 22/12/1999 FIN . 98

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

proprietà di terzi, proprietà di terzi (mappale 423), proprietà di terzi, enti comuni (corsello di distribuzione).

Il box non è molto alto (210 cm) ed è in mediocre stato manutentivo. Inoltre il corsello di accesso è largo 5,20 m, inferiore alla attuale distanza minima ammissibile (5,50 m) e decisamente stretto per manovre con auto di una certa dimensione.

L'unità immobiliare è in mediocri condizioni.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano interrato	13,00	1	13,00	-	Mediocre
Totale			13,00		

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

Plafoni:	Intonaco	tinteggiato.	Condizioni:
	mediocri.		
Pareti:	Intonacate	e tinteggiate.	Condizioni:
	scadenti,	con evidenti	segni di
	infiltrazioni.		

Pavimenti :	Ceramica. Condizioni: scadenti con evidenti segni di infiltrazioni.
Porta di ingresso	Porta basculante in ferro. Apertura manuale.
Antifurto	Non presente.
Impianto elettrico	Presente illuminazione.
Impianto idrico	Non presente.

Descrizione unità immobiliare di cui al punto E

- E** Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino/cantina sito in Parabiago, Via Luigi Einaudi n. 11 .
Box auto al piano primo interrato di 13 mq.

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:

descrizione:

Fg. n. 16; Mapp. n. 424, Sub. 3, Cat C/6; classe 6, consistenza 13 mq; posto al piano S1; rendita € 35,58.

Classamento del 20/01/1999 n. DI5111 .430/1999 in atti dal 22/12/1999 FIN . 98

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

enti comuni (locale pompe), proprietà di terzi (mappale 423), proprietà di terzi, enti comuni (corsello di distribuzione).

Il box non è molto alto (210 cm) ed è in mediocre stato manutentivo. Inoltre il corsello di accesso è largo 5,20 m, inferiore alla attuale distanza minima ammissibile (5,50 m) e decisamente stretto per manovre con auto di una certa dimensione.

L'unità immobiliare è in mediocri condizioni.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano interrato	13,00	1	13,00	-	Mediocre
Totale			13,00		

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

Plafoni:	Intonaco	tinteggiato.	Condizioni:
----------	----------	--------------	-------------

	mediocri.
Pareti:	Intonacate e tinteggiate. Condizioni: scadenti, con evidenti segni di infiltrazioni.
Pavimenti :	Ceramica. Condizioni: scadenti con evidenti segni di infiltrazioni.
Porta di ingresso	Porta basculante in ferro. Apertura manuale.
Antifurto	Non presente.
Impianto elettrico	Presente illuminazione.
Impianto idrico	Non presente.

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

7.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

7.2 Fonti di informazioni

7.2.1 OSMI Borsa Immobiliare Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare - Azienda Speciale della Camera di Commercio IAA di Milano - in collaborazione con F.I.M.A.A. Milano, aggiornamento I Semestre 2013.

Macrozona	Zona	Tipo immobile		min	max
Parabiago	periferia	Appartamenti recenti (entro 40 anni), ristrutturati, epoca e di pregio periferia	Euro/mq.	1250	1450
Parabiago	periferia	Box periferia	A corpo	14000	16000

7.2.2 OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornamento II Semestre 2012, zona OMI Parabiago (MI) Periferica/FERROVIA, REPUBBLICA, BUOZZI. Codice zona D02, Microzona 3. Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1300	1600

	mediocri.
Pareti:	Intonacate e tinteggiate. Condizioni: scadenti, con evidenti segni di infiltrazioni.
Pavimenti :	Ceramica. Condizioni: scadenti con evidenti segni di infiltrazioni.
Porta di ingresso	Porta basculante in ferro. Apertura manuale.
Antifurto	Non presente.
Impianto elettrico	Presente illuminazione.
Impianto idrico	Non presente.

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

7.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

7.2 Fonti di informazioni

7.2.1 OSMI Borsa Immobiliare Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare - Azienda Speciale della Camera di Commercio IAA di Milano - in collaborazione con F.I.M.A.A. Milano, aggiornamento I Semestre 2013.

Macrozona	Zona	Tipo immobile		min	max
Parabiago	periferia	Appartamenti recenti (entro 40 anni), ristrutturati, epoca e di pregio periferia	Euro/mq.	1250	1450
Parabiago	periferia	Box periferia	A corpo	14000	16000

7.2.2 OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, aggiornamento II Semestre 2012, zona OMI Parabiago (MI) Periferica/FERROVIA, REPUBBLICA, BUOZZI. Codice zona D02, Microzona 3. Tipologia prevalente: Abitazioni civili.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1300	1600

Abitazioni civili	ottimo	1750	2000
Box	normale	800	1000

7.2.3 Considerazioni sul valore unitario

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduta **l'unità immobiliare** oggetto di stima, se libera e per l'intera proprietà, sia pari a **1.800,00 €/mq**. Per i box si considera un prezzo a corpo di **13.000,00 €**

7.2.4 Calcolo della superficie commerciale

Per l'applicazione dei coefficienti e il calcolo delle superfici si è tenuto conto sia delle indicazioni contenute in "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", allegato 2 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate, aggiornato alla versione 1.3 del 31/12/2008; sia della "Raccolta provinciale degli usi" della Camera di Commercio di Milano, aggiornamento del 2010.

7.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	118,70	€ 213.660,00	€ 213.660,00
B	Appartamento	118,70	€ 213.660,00	€ 213.660,00
C	Cantina	3,75	€ 6.750,00	€ 6.750,00
D	Box	13,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00
E	Box	13,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00
totale				€ 462.070,00

7.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

A	Appartamento	€ - 32.049,00
---	--------------	---------------

B	Appartamento	€ - 32.049,00
C	Cantina	€ - 1.012,50
D	Box	€ - 2.100,00
E	Box	€ - 2.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica		€ - 1.000,00
Sanzioni		€ - 516,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni		
Pignoramento (punto 3.3.2)		
Cod. 649T imposta ipotecaria		€ -168,00
Cod. 456T imposta di bollo		€ -59,00
Cod. 778T tassa ipotecaria		€ -35,00
totale		€ -71.088,50

7.5 Giudizio di comoda divisibilità:

Gli immobili possono essere venduti separatamente.

Si ritiene plausibile anche una vendita separata per lotti così composti:

Lotto 1 Unità immobiliari A, C, D

Lotto 2 Unità immobiliari B, E

In modo da costituire due unità autonome con relativo box e delle quali una dotata di cantina.

Tuttavia per separare fisicamente le due unità immobiliari principali, (A e B) andrà presentata una pratica edilizia e realizzati dei lavori che includono anche interventi sulle strutture. L'importo si può sommariamente stimare come segue:

Spese tecniche per presentazione pratica edilizia architettonica e strutturale, redazione esecutivi, DL, coordinamento sicurezza (oltre IVA e oneri di legge)	€ - 6.000,00
Importo lavori (oltre IVA)	€ - 5.000,00
Totale	€ - 11.000,00

7.6 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile in lotto unico al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova se libero:

€ 390.000,00

Per la determinazione del valore dell'appartamento occupato si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un

€ 312.000,00

valore arrotondato pari a:

7.6.1 Vendita frazionata

ID	Valore intero	Riduzione 15%	Spese	Valore arrotondato
A	€ 213.660,00	-€ 32.049,00	-€ 5.552,40	€ 176.050,00
B	€ 213.660,00	-€ 32.049,00	-€ 5.552,40	€ 176.050,00
C	€ 6.750,00	-€ 1.012,50	-€ 52,40	€ 5.650,00
D	€ 13.000,00	-€ 1.950,00	-€ 810,40	€ 10.200,00
E	€ 13.000,00	-€ 1.950,00	-€ 810,40	€ 10.200,00
totale				€ 378.150,00

NB

Le spese includono gli importi necessari per la divisione.

8 Allegati

- A. Fotografie dello stato di fatto alla data del 13/09/2013
- B. Copia del titolo di proprietà
- C. Scheda catastale unità immobiliari
- D. Estratto pratiche edilizie
- E. Attestato di Certificazione Energetica delle unità A e B
- F. Copia della ricevuta di invio delle mail contenenti la presente perizia

Milano 01/10/2013

Il perito
Arch. Federico Reyneri