



Tribunale di Milano - Sezione IV Civile

Causa R.G. 7077-10 /2011 - Eredità giacente di Costante De Stefani.

Presidente **Dr.ssa Caterina Canu**
Giudice **Dr.ssa Susanna Terni**
Giudice rel. **Dr.ssa Daniela Marconi**
Curatore **Avv. Diego Monteleone**
Perito **Geom. Luca Mutti**

Il Sottoscritto Geom. Luca Mutti con studio in Milano Via C. De Angeli n. 3, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 7653 presso il Tribunale di Milano ed al Collegio Geometri della Provincia al n. 8242, a seguito del respingimento dell'istanza di vendita da parte del Giudice Dr.ssa Caterina Canu in data 22 novembre 2016, su incarico dell'Avv. Diego Monteleone procede all'aggiornamento del valore di mercato dell'immobile ad uso residenziale posto al settimo dello stabile in **Valbrona, Fraz.ne Ceppo Palazzolo (CO), Via Milano n. 35 (Strada provinciale da Asso a Onno)**, già oggetto di stima come da perizia depositata in data 20/03/2012 e degli aggiornamenti di valore datati 25/10/2013 e 2/09/2016.

Attualmente i valori rinvenuti in zona sono i seguenti:

Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato immobiliare (Anno 2016 - Semestre 2°)

Provincia: COMO **Comune:** VALBRONA

Fascia/zona: Centrale/TERRITORIO EDIFICATO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	710	1050
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900
Ville e Villini	Normale	850	1200

Quotazioni di mercato estratte dalle pubblicazioni sui siti internet delle agenzie immobiliari

1) Agenzia Immobiliare Studio Asso snc Affiliato Tecnocasa

Valbrona, loc. Osigo - L'appartamento di mq. 45 sorge al primo piano di una palazzina di sole sei unità collocata in posizione defilata e tranquilla nel centro del paese.

Dall'ordinato cortiletto comune, rivestito con autobloccanti, l'immobile accede - tramite il vano scala condiviso dai soli quattro utenti dei piani superiori - al balcone in uso privato sul quale si apre l'ingresso all'abitazione. Internamente è composto dal soggiorno dotato di angolo cottura, la camera da letto con una comoda porta-finestra di accesso al balcone e vista panoramica sui monti ed il bagno completo di doccia, preceduti da un piccolo disimpegno di separazione dalla zona giorno. Gli interni, ristrutturati negli anni '90 - come l'intero contesto - sono mantenuti in buono stato con pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi con doppi vetri e persiane esterne in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo a metano. Prezzo richiesto € 45.000,00 (**pari ad €/mq. 1.000,00**)

2) Agenzia Immobiliare Larius sas

Valbrona, loc. Osigo - In piccola e soleggiata palazzina, a pochi passi dal centro e dai servizi di primaria necessità, proponiamo ordinato appartamento di mq. 62 sito al piano rialzato composto da ingresso, soggiorno, cucinotto, camera matrimoniale, bagno ed ampio balcone di mq 10. Completano la proprietà vano cantina al piano interrato e posto auto interno condominiale. Impianto di riscaldamento autonomo a metano. Ideale come casa vacanza e come forma di investimento immobiliare. Disponibilità immediata. Prezzo richiesto € 70.000,00 (**pari ad €/mq. 1.130,00**)

3) Agenzia Immobiliare Larius sas

Valbrona loc. Maisano Collocato in zona soleggiata e tranquilla, a pochi minuti da Bellagio e Lecco, proponiamo ampio appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno e balcone. L'immobile sviluppa una superficie complessiva di mq 75 ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a metano. Vano autorimessa di mq 30 e nessuna spesa condominiale. Ideale

come forma di investimento immobiliare finalizzato alla locazione o come casa vacanza. Fermata autobus di linea e servizi di primaria necessità nelle immediate vicinanze. Disponibilità immediata

Prezzo richiesto € 68.000,00 (pari ad €/mq. 900,00)

Osservazioni

Con riferimento all'andamento del mercato immobiliare, come sopra riportato, la media dei valori comunemente trattati per le abitazioni nel Comune di Valbrona è di €/mq. 1.000,00.

Si tenga altresì presente che la valutazione è redatta anche in considerazione del degrado che ha subito l'immobile negli anni.

Pertanto avremo:

Conclusioni

Appartamento	mq. 42 (superficie commerciale)	€/mq. 1.000,00	€	42.000,00
--------------	---------------------------------	----------------	---	------------------

Si precisa che il valore medio di mercato tiene conto del valore del terreno destinato alle parti comuni/condominiali.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 9 maggio 2017





TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2017 e questo giorno 24 del mese di maggio, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor Geom. Luca Mutti nato a Milano il 10 / 06 / 1966, residente in Lainate prov. (MI) in via Tevere n. 7, identificato con documento carta di identità n° AV3759968 rilasciato da Comune di Lainate il 22 / 11 / 2014 iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n° 7653 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 09 / 05 / 2017 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. il componente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge¹.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il dichiarante



NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

17167 - 24/05/2017

¹ R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000