

CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

TRIBUNALE DI MILANO – Sezione III civ. – ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 2924/15

G.E.: DOTT.SSA GABRIELLA MENNUNI

PROCEDURA ESECUTIVA A CARICO DI :

C.F.

CREDITORE PROCEDENTE :

CONDOMINIO RICHARD GINORI

Via Foscolo , 9/11- Via Parini 1 – CORSICO (mi)

atto di pignoramento

C.F. **80245320157**

per **€ 13.076,15**

CREDITORI INTERVENUTI :

NESSUNO

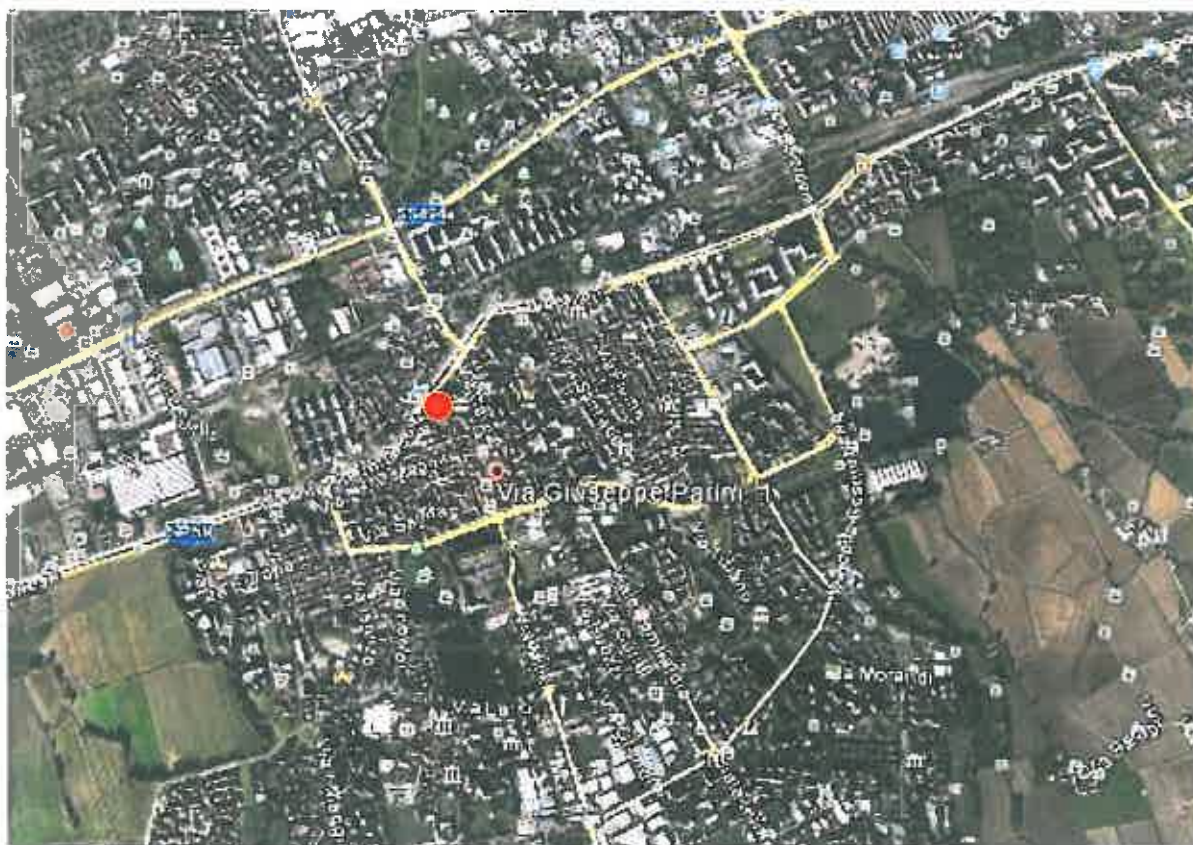


Foto n. 1 – foto aerea - Via Giuseppe Parini n. 1 - Comune di CORSICO (MI)

PERIZIA DELL'ESPERTO

Dott. Arch. Patrizia Villa

Milano li 10.10.2016

Albo degli Architetti Milano N° 3438 - Albo dei Collaudatori - Regione Lombardia N° 1701- Albo dei Commissari *ad acta* - Regione Lombardia D.R. N°1273/05 - Albo dei Consulenti Tecnici/Periti Tribunale Milano (Sez. Penale) n° 669 - (Sez. Civile) n° 11189



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
 Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano
 tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

1. QUADRO RIASSUNTIVO DATI PRINCIPALI E VALORE STIMATO - N. 1 LOTTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO UNICO -APPARTAMENTO- sito in Comune di CORSICO – (MI) - Via G. Parini , 1 -

DIRITTO : PIENA PROPRIETA'

Quota 1/1 in capo al Sig.

Unità immobiliare censita all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati come segue:
 Comune di Corsico – (MI) - Via Giuseppe Parini, 1 : Foglio 24 , particella 11, subalterno 18 , piano primo e -S1, categoria A/3, cl. 1 , consistenza vani 6 , superficie catastale MQ.91 , r.c. € 371,85

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE : OCCUPATO DALL'ESECUTATO e familiari

LOTTO 1 - SUPERFICIE COMMERCIALE DETERMINATA:	MQ. 95,00
VALORE VENALE STIMATO (LIBERO):	€ 140.000,00

RELAZIONE PERITALE

INDICE DEI CAPITOLI

- 1 QUADRO RIASSUNTIVO DEI DATI E DEL VALORE STIMATO DEL LOTTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- 2 STATO GIURIDICO DEL BENE IMMOBILE
- 3 OPERAZIONI PERITALI : esame degli atti- sopralluogo
- 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 5 ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO
- 6 ATTO DI PROVENIENZA
- 7 IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI
- 7.1 SPESE CONDOMINIALI
- 8 STATO DI POSSESSO
- 9 DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO
- 10 INQUADRAMENTO URBANISTICO
- 11 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO E DELL' UNITA' IMMOB., STATO DI CONSERVAZIONE
- 12 CONSISTENZA APPARTAMENTO
- 13 SUPERFICIE COMMERCIALE DETERMINATA
- 14 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA
- 15 ATTESTAZIONE ENERGETICA E CERTIFICAZIONE IMPIANTI
- 16 INDICAZIONE DEL VALORE DELL' UNITA' IMMOBILIARE
- 17 VALORE UNITARIO COMMERCIALE
- 18 VALORE COMPLESSIVO COMMERCIALE STIMATO DEL LOTTO CONSIDERATO LIBERO DA PERSONE E COSE



Premesso che :

- la sottoscritta, Dott. Arch. Patrizia Villa ,con studio in Milano Via G. Govone 48/A , regolarmente iscritta all’Ordine degli Architetti di Milano al n° 3438 , all’Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale al n°11189 (sez. civile) e al n° 669 (sez. penale) veniva nominata dal G.E. in qualità di perito estimatore nel procedimento in epigrafe.
- accettava l’incarico, prestando il giuramento di rito;
- in data 04.05.2016 procedeva ad eseguire il sopralluogo alla presenza del nuovo custode nominato Avv. Panetti;

Ciò premesso, acquisite le ulteriori informazioni ritenute necessarie , gli atti non presenti in fascicolo , nonché eseguite le verifiche ritenute opportune per l’accertamento dello stato giuridico dell’ immobile in oggetto, provvedeva a redigere la presente perizia , sulla scorta dei quesiti formulati dal G.E.

2. STATO GIURIDICO DEL BENE IMMOBILE : LOTTO SINGOLO – N. 1 APPARTAMENTO

In diritto di proprietà piena per la quota di **1/1** c.f.
 (coniugato in regime di separazione dei beni)

STATO DI POSSESSO DEI BENI : occupato dall’esecutato e dai familiari.

3. OPERAZIONI PERITALI : ESAME DEGLI ATTI, SOPRALLUOGO

Il cespite patrimoniale considerato nel presente procedimento espropriativo consiste in un **APPARTAMENTO** di n. 6 vani catastali - posto al piano primo dello stabile di **Via Giuseppe Parini - civico 1 – in Comune di Corsico (MI) –**

Le operazioni peritali svolte sono le seguenti:

- Sopralluogo in data 04.05.2016 svoltosi alla presenza del Custode nominato e alla presenza del figlio dell’esecutato;
- **Acquisizione dei seguenti ulteriori atti** ritenuti necessari all’espletamento dell’incarico:
 - all. **Doc. 1** : scheda catastale
 - all. **Doc. 2** : visura storica aggiornata;
 - all. **Doc. 3** : atto di provenienza



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
 Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano
 tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito al catasto urbano del Comune di Corsico (MI) come segue:

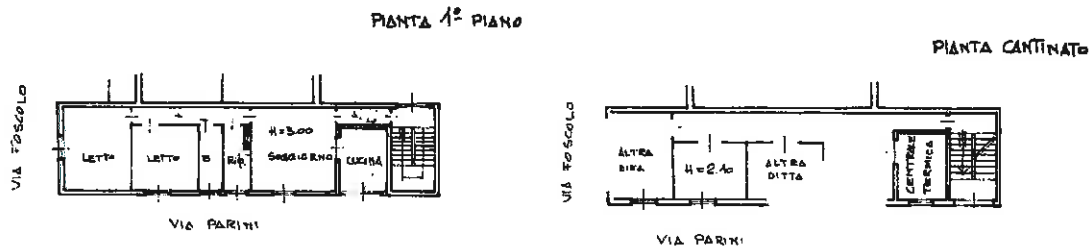
LOTTO 1 – APPARTAMENTO Comune di Corsico (MI) – Via Giuseppe Parini, 1 –

Foglio 24 , particella 11, subalterno 18 , piano primo e -S1, categoria A/3, cl. 1 , consistenza vani 6 , superficie catastale MQ.91 , r.c. € 371,85

STRALCIO PLANIMETRIE CATASTALI

APPARTAMENTO PIANO PRIMO

CANTINA -s1



Coerenze : particella 11 - sub 18
 a nord: area libera comune
 proprietà di terzi
 a est: vano scala
 a sud: via Parini
 a ovest : Via Ugo Foscolo

cantina pertinenziale:
 a nord: corridoio comune
 a est: cantina di terzi
 a sud: via Parini
 a ovest : cantina di terzi

5. ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

PIGNORAMENTO immobiliare trascritto presso l'Agenzia del territorio Milano 2 in data 18 DICEMBRE 2015 con nota ai nn. 12754 /82760, in forza di verbale di pignoramento del 16 .11.2015 - a favore del **Condominio Richard Ginori di Via U. Foscolo 9/11- Via G. Parini 1 - C.F. 80245320157** , contro il Sig. **C.F.** per un importo di **€ 13.076,15** oltre interessi e accessori, somme derivate dal mancato pagamento delle spese condominiali.

Si precisa che l'intestazione catastale dell'immobile non risulta aggiornata per mancata esecuzione o presentazione di voltura catastale di riunione di proprietà in morte di Mangiarotti Rosa (madre dell'esecutato) deceduta in data 27 luglio 1992.

Il sopra riportato atto di pignoramento grava per la quota di 1/1 sull'unità immobiliare oggetto del presente procedimento espropriativo.



6. ATTO DI PROVENIENZA

Atto di **PERMUTA** stipulato a magistero Notaio Malberti in Corsico in data 22/10/1993, registrato a Milano il 10/11/1993 al n. 24528 serie 2V , permuta tra i Sigg. _____, nato a _____ il _____ e _____, nato a Milano il _____.

_____ e _____,

Con tale atto il Sig. _____ cedeva in permuta al _____ altra proprietà ed acquistava la quota indivisa di un quarto dell'appartamento e annessi oggetto del presente procedimento, divenendo proprietario dell'intero immobile. (si veda **all. Doc. 3**)

Nota: nel sopra citato atto il Notaio rileva l'inesistenza di un locale solaio indicato per errore nell'atto primigenio di trasferimento dell'immobile .

7. IPOTECHE E PIGNORAMENTI ONERI DI CANCELLAZIONE GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

Gravano sull'immobile le seguenti ipoteche e pignoramenti:

IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Concessione a garanzia di mutuo fondiario , ipoteca trascritta presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 , con nota del 4 gennaio 2008 ai nn. 1009/276 , in forza di atto a magistero Notaio Dott. Mario Borlone del 20/12/2007 , Rep. 72161/11209 per un importo complessivo di €510.000,00 , a garanzia di mutuo fondiario di € 255.000,00 a favore di **"CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.** –con sede in Asti , contro _____ , gravante sull'immobile in oggetto.

PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del territorio Milano 2 in data 18 DICEMBRE 2015 con nota ai nn. 12754 /82760, in forza di verbale di pignoramento del 16 .11.2015 - a favore del **Condominio Richard Ginori di Via U. Foscolo 9/11- Via G. Parini 1 - C.F. 80245320157** ,

contro il Sig. _____ C.F. _____ , per un importo di

€ 13.076,15 oltre interessi e accessori, somme derivate dal mancato pagamento delle spese condominiali.

7.1. SPESE CONDOMINIALI

La presente perizia riporta il solo importo corrispondente a quanto indicato nell'atto di pignoramento, in quanto alla data odierna l'Amministratore del Condominio non ha inviato l'estratto conto dell'esecutato.



8. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal proprietario esecutato , dal coniuge (in regime di separazione dei beni) e dal figlio.

9. DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO

La Via G. Parini è localizzata all'interno del perimetro del Centro Storico del Comune di Corsico.

La zona è caratterizzata da insediamenti di tipo prevalentemente residenziale ed è morfologicamente assimilabile ad aree urbane ad alta densità edilizia, in parte trasformate da edificazioni più o meno recenti.

La zona risulta ben dotata di standard a servizi quali : negozi al dettaglio , verde, uffici pubblici , scuole e mezzi pubblici , nonché viabilisticamente ben collegata sia con la città di Milano (zona navigli Ludovico il Moro) che con i limitrofi comuni ed i raccordi autostradali .

La fotografia che segue , rappresenta il complesso edilizio del quale l'unità immobiliare è parte.



Foto n. 2 — vista aerea del complesso edilizio di via Parini 1 e via Foscolo 9/11

L'unità immobiliare è parte di un edificio di tipo economico (categoria A3) residenziale, presumibilmente eretto nel ventennio post bellico, da Ente denominato "Gestione case per lavoratori " con sede in Roma.



La fotografia n. 3 evidenzia ,con freccia in colore rosso , l'unità immobiliare in oggetto sita al piano primo.



Foto n. 3 — edificio civ. 1 di Via Parini in Corsico (MI)

10. INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL LOTTO EDIFICATORIO

Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) strumento urbanistico generale in vigore nel Comune di Corsico è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 del 27 marzo 2012. Pubblicato (acquisizione d'efficacia) sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - SAC n. 31 del 1° agosto 2012.

Il PGT inquadra il compendio edificatorio nel centro storico classificandolo nell'ambito **“del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta intensità “ TUCr1 – zona normata dagli artt. 17 e 19 delle N.T.A. del Piano delle Regole .**

Il tessuto urbano risulta pertanto consolidato nella sua morfologia e nella sua destinazione prevalentemente residenziale.

Di seguito viene riportato lo stralcio dell'azonamento deL PGT

PGT IN VIGORE – TAVOLA DI PIANO – CENTRO STORICO
 (L'immobile è evidenziato in colore rosso)



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
 n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
 Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano
 tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it



 CITTÀ DI CORSICO PROVINCIA DI MILANO		
PGT - Piano delle Regole Elaborati approvati		
ADOZIONE DEL P.D.C.E. n. 21 APPROVAZIONE DEL P.D.C.E. n. 6 P.UBB. (CANTIERE P.UBB.) anno	04/12/2011 04/27/2012 da	
LA CANTIERA DIRETTORE MASSIMO FERRARO I ASSISTENTI ALL'ELABORAZIONE DEL P.D.C.E. P.UBB. (CANTIERE P.UBB.) R. DE LINDANAU ARCH. ANTONIO UNGO	PROGETTISTI ARCH. ANTONIO UNGO ARCH. ANTONIO UNGO ARCH. ANTONIO UNGO ARCH. ANTONIO UNGO	
TITOLO CENTRO STORICO		
OGGETTO Tavola del Piano delle Regole dettaglio del Centro storico scala 1:1.000		
Data: 11-2-2000	N. Tavola: 1/1000	P.d.R. 07/03
File: N:\P\2000\11-2-2000\11-2-2000.dwg	Carta: 1:10000	11/03/2000

11. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO E DELL' UNITA' IMMOBILIARE , STATO DI CONSERVAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un edificio di n. 3 piani (n. 4 fuori terra) e un piano seminterrato adibito a cantine pertinenziali.



Foto n. 4 — fronte strada – piano primo



E' dotato di area cortilizia con accesso pedonale e carraio (foto n.5) , area al servizio dei due civici facenti parte del lotto edificatorio (il civ. 1 di Via Parini e il civ. 9/11 di Via Foscolo).

L'androne d'ingresso del civico 1 di Via Parini (foto n. 6 e 9) è di piccole dimensioni : consta di un pianerottolo e n. 2 rampe scala comune , la prima di accesso ai piani superiori e l'altra di accesso al piano cantina (seminterrato). L'edificio è privo di ascensore.



Foto n. 5 — area cortilizia



Foto n. 6 — ingresso pedonale civ. 1 Via Parini

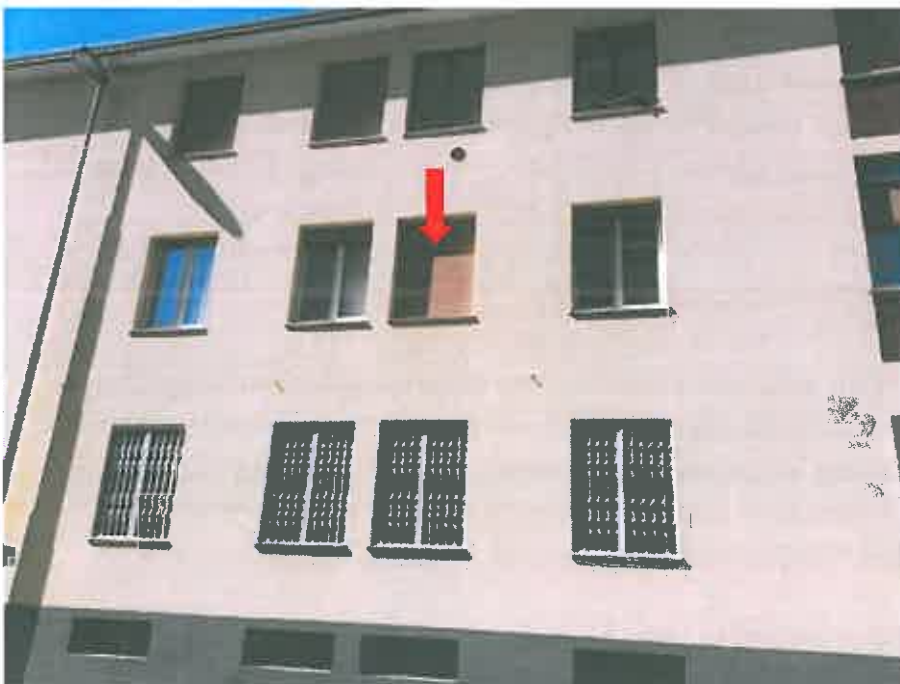


Foto n. 7 —fronte Sud Via Parini – vano finestra cieco realizzato attraverso muratura interna di tamponamento





Foto n. 8 —fronte Ovest su Via Ugo Foscolo (finestra piano primo , camera da letto)

L'appartamento in oggetto si sviluppa lungo due fronti : fronte Sud con affaccio sulla Via Parini (foto n. 7) e fronte Ovest con affaccio su Via Ugo foscolo (foto n. 8) ed è così composto: un lungo corridoio di ingresso dal quale si accede a tutti i locali; un locale soggiorno , un locale cucina abitabile , n. 2 camere da letto ; un locale servizio igienico .

La distribuzione interna dei locali ha subito modifiche rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale datata 1986 (all. Doc. 1) : il locale cucina è in parte aperto sul locale soggiorno tramite abbattimento parziale di tavolato; l'originario locale ripostiglio è stato inglobato nell'attuale locale servizio igienico , rendendo cieca la preesistente finestra, senza apportare modifiche in facciata; le due camere da letto sono rimaste come in origine .

Nel merito si veda la fotografia n. 7 che indica in facciata - con freccia in colore rosso - la finestra che è stata chiusa dall'interno tramite muratura .

Non si conosce il periodo in cui dette opere interne siano state eseguite , non essendo stati reperiti atti amministrativi a denuncia delle stesse , mentre invece si ha certezza del titolo rilasciato dal Comune di Corsico in data 3 maggio 1988 atti PG 8173/10836 (Concessione edilizia in Sanatoria) e della successiva abitabilità rilasciata in data 18 ottobre 1988 , atti pg. 10836/23746, atti riguardanti la formazione di una veranda ad uso cucina (foto n. 11e 12)

Le fotografie che seguono illustrano i locali sopra descritti.





Foto n. 9 – androne ingresso e scala comune



Foto n. 10 —porta ingresso appartamento e corridoio sub. 18



Foto n. 11 - locale veranda ad uso cucina



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it



Foto n. 12 — locale veranda ad uso cucina : parete finestrata



Foto n. 13 e 14 - locale soggiorno/pranzo





Foto n. 15 - corridoio vista dal locale soggiorno verso lato ovest



Foto n. 16 - corridoio vista verso lato est (porta ingresso unità immobiliare)



Foto n. 17 e 18 - locale servizio igienico





Foto n. 19 – camera matrimoniale



Foto n. 20 – seconda camera a due letti

Lo stato di conservazione dell'edificio nelle sue parti comuni è da considerarsi discreto/sufficiente . Lo stato di conservazione dell'appartamento è da considerarsi buono.

Le finiture interne sono di tipo corrente , non di lusso.

L'appartamento è stato oggetto delle seguenti opere di rinnovamento : nuove pavimentazioni infissi e serramenti esterni; rivestimenti pareti; rifacimento locale servizio igienico ;

Gli impianti elettrico ed idraulico risultano privi di certificazione; l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato.

L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione (erogatori a parete)



foto n. 21 – erogatore aria condizionata



L'altezza interna dei locali è pari a **Ml. 2,82** , fatta eccezione per una parte del corridoio (H = Ml. 2,40) dotato di controsoffittatura adibita a ripostiglio e locale macchina condizionatore.



Foto n. 22 – scala comune accesso piano seminterrato cantine



Foto n. 23 – ingresso locale cantina sub 18 piano seminterrato



Foto n. 24 – locale cantina (finestrato)



12. CONSISTENZA APPARTAMENTO e pertinenza

Operati i necessari rilievi si è giunti a determinare le seguenti superfici .

La superficie interna lorda dell'appartamento è pari a **Mq.91,00** (comprendendo in essa la quota parte delle murature confinanti con altri enti comuni o proprietà) .

La superfici lorda della cantina è pari a Mq. 14

L'altezza interna dei locali è pari a **MI. 2,82**

13. SUPERFICIE COMMERCIALE DETERMINATA

La superficie commerciale del bene immobile , comprensiva del locale pertinenziale, calcolata secondo criteri e parametri percentuali elaborati dall'Osservatorio OMI (Agenzia del Territorio) corrisponde a **MQ. 95,20 (arrotondati a Mq. 95)**.

N.B.- il locale cantina , oltre ad avere dimensioni maggiori rispetto ai comuni locali con medesima destinazione (in genere non superiori 5/6 mq.) è dotata di areazione diretta in quanto locale seminterrato. Pertanto il parametro adottato per il calcolo della superficie commerciale della stessa e pari allo 0,30 > di 0,25.

14. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dall'atto di provenienza dell'immobile si evince che l'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte , fu eretto antecedentemente la data del 1 settembre 1967 .

La scheda catastale rintracciata presso l'Agenzia del territorio (**all. Doc. 1**) riporta la data 24.05.1986.

L'attuale assetto distributivo interno dei locali non corrisponde a quanto denunciato nella sopra menzionata scheda .

Le modifiche interne apportate riguardano quanto citato al precedente capitolo 11 pag. 10.

I titoli abilitativi rintracciati (**concessione edilizia in sanatoria**: titolo rilasciato dal Comune di Corsico in data 3 maggio 1988 atti PG 8173/10836 ; **abitabilità** rilasciata in data 18 ottobre 1988 , atti pg. 10836/23746) riguardano la trasformazione della veranda ad uso cucina.

Si dovrà invece prevedere la modifica della scheda catastale.

I costi presunti per la regolarizzazione amministrativa sono valutati forfettariamente in € **1.500,00** più oneri fiscali.



15. ATTESTAZIONE ENERGETICA E CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Premesso che :

- agli atti non risultano presenti l'attestazione energetica (APE) e la dichiarazione di conformità degli impianti ;
- Codesta Spett.le sez. III civile del Tribunale di Milano – per quanto attiene l'APE - non prevede l'acquisizione nell'ambito del presente procedimento, esentando il C.T.U. dal provvedere a fornire la predetta attestazione mancante;
- il costo per la redazione dell'APE ,da parte di tecnico abilitato, si prevede pari a € 400,00 più oneri fiscali;

si segnala che:

- quanto agli impianti, l'attuale normativa (decreto 22.01.2008 n. 37 art. 13) prevede che all'atto di trasferimento sia allegata la dichiarazione di conformità o rispondenza degli impianti.
- il costo per la redazione dell'atto ,da parte di tecnico abilitato, si prevede pari a € 300,00 più oneri fiscali;

16. INDICAZIONE DEL VALORE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

16.1. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Dovendo individuare il valore dell'immobile, trattandosi di stima ordinaria, si è ritenuto opportuno fare riferimento a criterio di stima sintetico-comparativa .

A tal fine, si sono considerate le quotazioni di mercato, in zona, di beni simili, o comunque confrontabili, per posizione, estensione e destinazione d'uso.

La stima sintetico-comparativa trova riscontro nelle quotazioni rilevabili dalle offerte nel settore secondo le quali il valore medio degli immobili a tipologia simile in una certa zona di una certa città è indicato con un minimo e con un massimo , di solito operando la distinzione per unità-nuove, recenti/ristrutturate, vecchie.

Si è pertanto tenuto conto dello stato giuridico del bene immobile, della sua ubicazione , dello stato di conservazione ; si sono consultate , quali fonti dirette disponibili ed attendibili, la "Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano e l' "Osservatorio dell'Agenzia del Territorio OMI (II semestre 2015)" oltre a effettuare indagini in loco (ultime pubblicazioni). In generale si osserva che tutte le fonti analitiche che monitorizzano l'andamento del mercato immobiliare (settore residenziale) in Provincia hanno registrato un andamento medio in aumento sui valori registrati nel I semestre nelle zone classificate periferiche dei Comuni della provincia di Milano, pur permanendo diffusa la tendenza alla negoziazione . I dati rinvenuti per fonte , tipologia , stato di conservazione e prezzo di vendita (min./max in Euro/ per MQ.) nella zona considerata sono i seguenti:



16.2. LOTTO 1 – APPARTAMENTO - VALORI DI MERCATO SECONDO LE QUOTAZIONI OMI (II SEMESTRE 2015)

La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane.

Si riportano di seguito i risultati attuali dell'interrogazione per la destinazione d'uso specifica degli immobili come classificata dall'Agenzia del Territorio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: CORSICO

Fascia/zona: Centrale/ALZAIA TRIESTE, VITTORIO EMANUELE, RESISTENZA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2300	L	5,9	7,1	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1950	2200	L	6	7,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	1900	L	5,1	5,6	L



16.3. VALORI DI MERCATO (A MQ) SECONDO LE QUOTAZIONI DELLA BORSA IMMOBILIARE

Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano in collaborazione con la F.I.M.A.A. –:

Periodo di rilevazione 2015:

Di seguito vengono riportati i valori minimi e massimi della zona .

COMUNE di CORSICO (MI)–ZONA CENTRALE

tipologia	valore mercato €/ a mq / corpo	
	MINIMO	MAX
Residenziale -Appartamenti ristrutturati Entro 30 anni €/mq	1600	2000

16.4. PREZZI LIBERO MERCATO - NOTE

Premesso che la zona considerata è parte del Centro Storico del Comune di Corsico e che l'edificio è di tipo economico , i prezzi del libero mercato applicati dalle agenzie immobiliari locali , di seguito riportati , variano da **€1.700,00 a € 1.900/MQ.**

Corsico - **Via Parini** In stabile completamente ristrutturato, proponiamo all' ultimo piano con vista panoramica, appartamento di mq 55 ca. composto da ingresso, soggiorno, cucinotto finestrato, camera da letto, bagno e balcone. Completa la proprietà vano solaio. Classe energetica F 164,49.

MQ. 55 –€ 105.000



Nei pressi del centro storico di Corsico, a ridosso di scuole parchi e collegamenti con Milano, nella tranquilla **via Parini** in uno stabile degli anni '70 in buonissime condizioni proponiamo trilocale sito al secondo piano ed ultimo. 70 mq completamente ristrutturato **MQ. 70 – 3 LOCALI € 119.000**



"Corsico: Ad.ze centro storico proponiamo ottimo trilocale in ottime condizioni interne composto da ingresso, ampio soggiorno con cucina a vista, camera matrimoniale, cameretta e bagno finestrato. Completa la proprietà vano di cantina . Termoautonomo.

MQ. 80 –€ 139.000



17. VALORE UNITARIO COMMERCIALE STIMATO LOTTO UNICO (APPARTAMENTO)

Sulla base del metodo comparativo precedentemente indicato (valori riportati dal CCIAA e OMI) ; nonché:

- a) sulla base delle ulteriori considerazioni e verifiche compiute circa i valori applicati dalle agenzie immobiliari locali per la compravendita di appartamenti nella zona considerata;
- b) applicati alla casistica in esame gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione ;

si assume il seguente VALORE UNITARIO stimato a MQ. di **€ 1.500,00** (millecinquecento) ,

18. VALORE COMPLESSIVO COMMERCIALE STIMATO DEL LOTTO CONSIDERATO LIBERO DA PERSONE E COSE

LOTTO 1 – APPARTAMENTO e cantina

Il valore unitario sopra riportato (€ 1.500,00) viene moltiplicato per i Mq. commerciali dell'appartamento corrispondenti a **MQ . 95,00**

Da cui:

(MQ. 95X € 1.500,00) = € 142.500,00

considerati i costi suppletivi necessari per il perfezionamento degli atti catastali e delle certificazioni mancanti , si applica una diminuzione pari a € 2.500, sul valore complessivo sopra stimato , formulando

UN VALORE DELL'IMMOBILE (CONSIDERATO LIBERO) DA PORSI A BASE D'ASTA pari a

€ 140.000,00 (centoquarantamilaeuro)



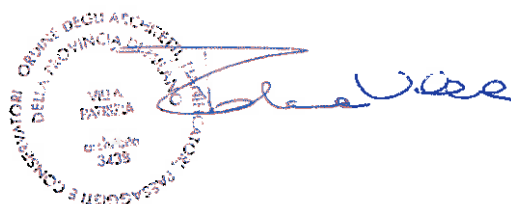
La scrivente esprime la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali difetti occulti, situazioni non rilevabili con un semplice sopralluogo visivo; la relativa ricerca, peraltro, non è inclusa nell'incarico ricevuto.

Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatole, la sottoscritta rassegna la presente relazione, in originale, che si compone di N. 21 pagine dattiloscritte, acclusi gli allegati di cui al punto 19 , questi ultimi da ritenersi parte integrante della relazione stessa.

In fede

Milano, lì 10.10.2016

L'esperto
 Dott. Arch. Patrizia Villa



Stampa circolare: ORDINE DEGLI ARCHITETTI, INGEGNERI, PERITI E CONSULENTI DELLA PROVINCIA DI MILANO. VILLA PATRIZIA, n° 11189, 3438. Firma: Patrizia Villa

19. ALLEGATI

- **allegato A** elenco formalità gravanti sul bene
- **allegato B** descrizione del bene, identificazione catastale e coerenze -
- Scheda catastale (**all. Doc. 1**)
- visura storica aggiornata (**all. Doc. 2**)
- Atto di provenienza (**all. Doc. 3**)

Gli allegati ATTI in elenco , di seguito riportati , sono parte integrante della presente perizia



