



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2006/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BP MORTGAGES SRL

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Maria Gabriella MENNUNI

CUSTODE:

Emanuela LEVI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/09/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**SABRINA GRECO**

CF:GRCSRN68D45F205Q

con studio in MILANO (MI) V.CHIASSERINI 68

telefono: 3473196473

email: [sabrinagreco.arch@gmail.com](mailto:sabrinagreco.arch@gmail.com)

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2006/2016

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a PESCHIERA BORROMEO Viale delle Rimembranze 8 già 6, frazione Linate, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

A parte di edificio condominiale, appartamento in buono stato di conservazione al piano secondo senza ascensore, composto da due locali oltre ingresso e bagno, con annesso un vano cantina al piano terreno (corpo "B").

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 98 sub. 701 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Viale Delle Rimembranze n. 6, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: da nord in senso orario, scala condominiale, cortile comune, altra u.i., enti comuni.  
Note: a) immobile graffato con foglio 21 particella 106 sub. 701 b) superficie catastale, totale 48 mq c) l'indirizzo catastale riporta il vecchio numero civico (oggi civico numero 8) d) variazioni : in atti dal 08/10/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 318763.1/2015); in atti dal 18/10/2005 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 115682.1/2005); in atti dal 19/11/1998 sostituzione riferimenti di mappa del 10/02/1976.

**B** cantina a PESCHIERA BORROMEO Viale delle Rimembranze 8 già 6, frazione Linate, della superficie commerciale di **1,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale adibito a uso cantina, esterno al fabbricato principale.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 106 sub. 701 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Viale Delle Rimembranze n. 6, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord in senso orario, cortile comune, altra u.i., particella 108, altra u.i.  
Note: A) immobile graffato con foglio 21 particella 98 sub. 701 B) l'indirizzo catastale riporta il vecchio numero civico (oggi civico numero 8)

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>47,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 58.420,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 55.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/09/2017</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 4 maggio 2017 veniva eseguito l'accesso all'appartamento congiuntamente a persona delegata dal custode nominato. Permetteva l'accesso il padre della debitrice. L'immobile risultava disabitato e parzialmente sgombro.

Da ispezione in Anagrafe Tributaria, alla data del 04/09/2017 a nome dei debitori, per l'immobile oggetto di perizia, non risultano registrati contratti.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

1) Si evidenzia che:

a) nel verbale di pignoramento i cognomi di entrambi i debitori sono riportati in modo errato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* viene scritto in modo errato due volte su tre e corretto a penna; \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è scritto sempre in modo errato (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*) e mai corretto. Sono corretti invece i codici fiscali e gli estremi anagrafici.

b) nella nota di trascrizione del pignoramento il cognome della debitrice è riportato in modo errato, così come già evidenziato nel quadro "D".

c) nelle cartoline di notifica del pignoramento e del precetto il cognome della debitrice è riportato in modo errato (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* invece che \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

2) per la presente relazione è stata consultata la relazione notarile in atti con aggiornamento e integrazione in ambito peritale alle date del 29/04 e 03/09/2017. Si fa presente -per quanto possa occorrere- che dall'esame della documentazione in atti la sottoscritta non ha rinvenuto il duplo della nota di trascrizione, la documentazione storico-catastale (acquisita in ambito peritale), l'indicazione del primo titolo di provenienza ante ventennio; sono inoltre presenti due relazioni notarili delle quali una non attinente alla procedura.

#### **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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/02/2005 a firma di Urso Alan Marco Giuseppe Alessandro ai nn. 27370/3721 di repertorio, iscritta il 02/03/2005 a Milano 2 ai nn. 28194 / 6222, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a

garanzia di mutuo della durata di 24 anni e 8 mesi.  
Importo ipoteca: 220000.  
Importo capitale: 110000.  
Annotazione n. 1854 del 19/01/2006 (erogazione a saldo)

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 02/11/2016 a Milano 2 ai nn. 123646 / 78359 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili del 12/08/2016 rep. 38778.

Note: A) pignoramento relativo al diritto di piena proprietà dell'intero bene B) si precisa che il "cognome" del soggetto contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* indicato nella presente formalità e nell'atto di pignoramento non è corretto. I dati anagrafici corretti sono: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* C) la trascrizione non riporta indirizzo e piano dell'immobile, mentre l'atto di pignoramento colloca l'immobile in Viale Rimembranze anziché Viale delle Rimembranze

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 550,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 512,64</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 4.023,80</b>
Millesimi condominiali:	<b>105,14</b>

Ulteriori avvertenze:

- l'ammontare delle spese condominiali ordinarie annue riportate è una media di quelle su più anni fornite dall'amministratore.
- le spese scadute sono dedotte dal rendiconto a consuntivo al 31/12/2016.
- come comunicato dall'amministratore il condominio non ha un regolamento in quanto composto da meno di dieci condomini, nell'atto di compravendita acquisito è però menzionato un Regolamento di Condominio, che trovasi allegato sotto la lettera B) all'atto in data 23 dicembre 1954 di rep. n. 74029/4574 in autentica Dottor Emilio Anderloni, Notaio in Milano.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità contro il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (denuncia di successione trascritta il 03/02/1978)

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/2005), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di Dott. Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso, Notaio in San Donato ai nn. Repertorio n. 27369 Raccolta n. 3720 di repertorio, registrato il 01/03/2005 a Milano 3 ai nn. 2244 serie 1T, trascritto il 02/03/2005 a Milano 2 ai nn. Gen. 28193 Part. 14002 , in forza di atto di compravendita.

Nell'atto di compravendita entrambi gli acquirenti si dichiarano "liberi di stato".

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (1/6 per ciascun proprietario), in forza di denuncia di successione (dal 24/08/1975 fino al 16/02/2005), registrato il 17/02/1976 a Milano ai nn. 901, trascritto il 03/02/1978 a Milano 2 ai nn. gen. 6456 part. 5677, in forza di denuncia di successione.  
Contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 , in forza di denuncia di successione (dal 24/08/1975 fino al 10/09/2004), registrato il 17/02/1976 a Milano ai nn. 901, trascritto il 03/02/1978 a Milano 2 ai nn. gen. 6456 part. 5677, in forza di denuncia di successione.  
Contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 complessivo (1/6 per ciascun proprietario), in forza di atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità (dal 10/09/2004 fino al 16/02/2005), registrato il 16/11/2004 a Milano 3 ai nn. 1700 , trascritto il 02/03/2005 a Milano 2 ai nn. gen 28192 part 14001 , in forza di atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità.  
Contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di richiesta di accesso atti presentata al Comune di Peschiera Borromeo, in data 27/07/2017 il Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune rispondeva comunicando l'irreperibilità "momentanea" degli atti di fabbrica (si veda allegato); è stata invece visionata la pratica edilizia relativa alla manutenzione straordinaria del 2005, regolarmente denunciata a mezzo D.I.A. e conforme.

Si osserva però che l'unità immobiliare fa parte di fabbricato la cui costruzione è stata iniziata anteriormente alla data dell'1 settembre 1967 (come si evince dall'atto di provenienza) e può considerarsi, a quella data, esterno al centro abitato. L'opera può quindi considerarsi legittima.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **2005/062**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne, presentata il 10/03/2005 con il n. 5616 di protocollo, agibilità del 10/05/2006 con il n. 11086 di protocollo.

Dichiarazione di fine lavori prot. n. 11086 del 10/05/2006 per opere ultimate in data 10/04/2006

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n.43 C. C. del 26/07/2012, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato residenziale . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 17 . Con vincoli aeroportuali di Linate (Piano di Rischio Aereo – art. 707 del Codice della Navigazione Aerea art. 6.5 del cap. 7 del regolamento) Zona di tutela A

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento in quanto il nominativo di uno degli intestati è riportato con errori.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: atti di fabbrica "al momento" irreperibili

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**..

Ad oggi presso gli uffici preposti del Comune non è stato possibile acquisire gli atti di fabbrica in quanto irreperibili. L'ufficio competente ha rilasciato la seguente dichiarazione: "dopo aver effettuato le ricerche necessarie per trovare le pratiche attestanti gli atti di fabbrica dell'immobile sito in Via delle

Rimembranze n 8 già n 6, come da Lei richiesto, sono a comunicarle, che al momento, da una prima verifica, non risultano essere reperibili presso i nostri archivi." Il Comune non fornisce una risposta definitiva, si consiglia quindi di inoltrare nuova domanda tesa a definire la situazione, è possibile che il Comune richieda tempi lunghi o che non pervenga ad una risposta definitiva. L'immobile, essendo stato realizzato prima del 1 settembre 1967 è comunque legittimo

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'indirizzo riportato in visura indica il vecchio numero civico (n. 6 invece che n. 8)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: comunicazione all'ufficio del Catasto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile..**

Non sono previsti costi aggiuntivi dal momento che lo stesso proprietario può segnalare agli uffici catastali l'incongruenza

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN PESCHIERA BORROMEO VIALE DELLE RIMEMBRANZE 8 GIÀ 6, FRAZIONE  
LINATE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PESCHIERA BORROMEO Viale delle Rimembranze 8 già 6, frazione Linate, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

A parte di edificio condominiale, appartamento in buono stato di conservazione al piano secondo senza ascensore, composto da due locali oltre ingresso e bagno, con annesso un vano cantina al piano terreno (corpo "B").

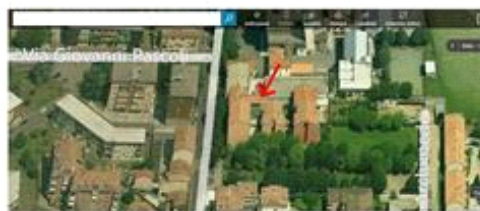
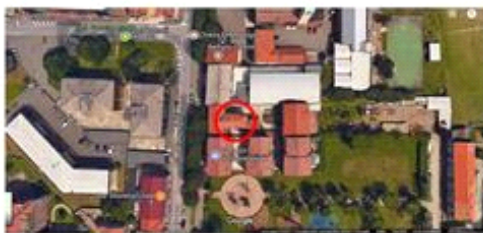
Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 98 sub. 701 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Viale Delle Rimembranze n. 6, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: da nord in senso orario, scala condominiale, cortile comune, altra u.i., enti comuni.  
Note: a) immobile graffato con foglio 21 particella 106 sub. 701 b) superficie catastale, totale 48 mq c) l'indirizzo catastale riporta il vecchio numero civico (oggi civico numero 8) d) variazioni : in atti dal 08/10/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 318763.1/2015); in atti dal 18/10/2005 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 115682.1/2005); in atti dal 19/11/1998 sostituzione riferimenti di mappa del 10/02/1976.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel borgo di Linate che si presenta come un'area residenziale tranquilla, adiacente all'aeroporto omonimo, all'ospedale Monzino e alla tangenziale Est di Milano. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti, è presente una linea d'autobus di collegamento con il capoluogo. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: fiume Lambro, Idroscalo.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In Comune di Peschiera Borromeo (MI) Viale delle Rimembranze n. 8, già n. 6, appartamento in buono stato di manutenzione al piano secondo (terzo fuori terra) senza ascensore, a parte di un edificio condominiale di 3 piani fuori terra composto da 7 appartamenti.

Il fabbricato è stato realizzato negli anni Cinquanta del Novecento, ha un impianto a "T" con affaccio principale su Viale delle Rimembranze e secondario sul cortile interno. Le finiture sono semplici, con facciate intonacate e tinteggiate di colore verde scuro, finestre oscurate con persiane a battente o tapparelle e copertura a falde rivestita con tegole.

E' presente l'impianto citofonico, l'impianto di riscaldamento è autonomo. Il condominio è collegato alle normali utenze urbane (elettricità, fognatura ..). Non è presente il servizio di portineria.

Si raggiunge l'appartamento oggetto di perizia dal cortile e percorrendo due rampe di scale esterne (di cui la seconda abbastanza ripida). Dal pianerottolo si accede all'appartamento da un piccolo ingresso che distribuisce bagno e soggiorno (quest'ultimo di circa 16 mq), dal soggiorno si accede poi alla camera (di circa 14 mq). L'appartamento ha affaccio unico a sud. Le finiture sono semplici, i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica, le pareti intonacate al civile e tinteggiate, tranne nel bagno e nell'angolo cottura dove è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica. I serramenti esterni hanno i doppi vetri e sono in alluminio così come gli scuri. Il portoncino d'ingresso è blindato. La caldaia per riscaldamento e acqua sanitaria è installata nel soggiorno, i caloriferi sono in alluminio. E' presente un impianto di raffrescamento. Impianto elettrico e idraulico sono sottotraccia. Il giorno del sopralluogo l'appartamento era disabitato, non è stato quindi possibile verificare il funzionamento dell'impianto elettrico e citofonico in quanto staccati.

I locali hanno un'altezza di circa m. 2,70. L'appartamento è stato ristrutturato nel 2005.

Nel bagno, sul soffitto, sono presenti delle efflorescenze. Si consiglia una corretta ventilazione e la posa di pittura termica.

Il condominio ha commissionato ad una società specializzata la redazione di un "Documento di valutazione dei rischi" che ha evidenziato alcune criticità rispetto alle quali sono stati pianificati degli interventi, tra questi la messa in sicurezza della scala che porta al secondo piano.

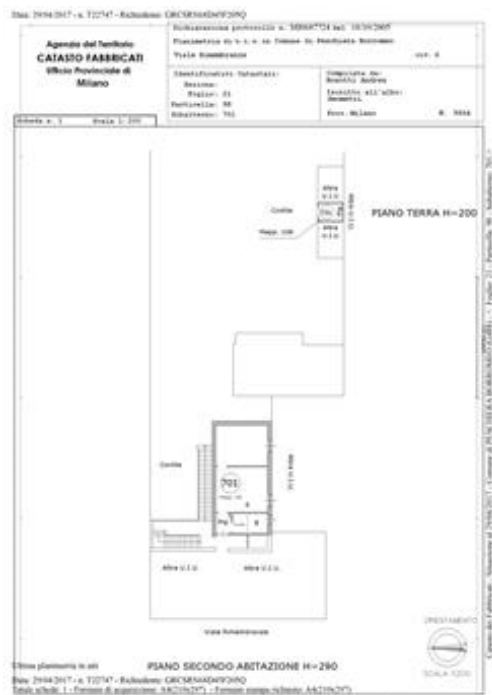
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	46,00	x	100 %	=	46,00
<b>Totale:</b>	<b>46,00</b>				<b>46,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/09/2017

Fonte di informazione: <http://www.casa.it/immobile-appartamento-lombardia-peschiera%20borromeo-33460569>

Descrizione: in condominio totalmente ristrutturato, appartamento composto da ingresso, bagno, zona soggiorno/cucina e camera da letto. Riscaldamento centralizzato spese 1200 anno. (pianta e consistenza uguale a quella da periziare, immobile migliore)

Indirizzo: via archimede

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 77.000,00 pari a 1.711,11 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/09/2017

Fonte di informazione: <http://www.casa.it/immobile-appartamento-lombardia-peschiera%20borromeo-33325062>

Descrizione: bilocale ristrutturato al 1° piano senza ascensore di una palazzina di 3 piani oltre il solaio. Composto da Ingresso, angolo cottura nel soggiorno, ampia camera letto, bagno, ripostiglio in quota, balcone e solaio. Riscaldamento autonomo

Indirizzo: viale rimembranze 6

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 1.580,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/09/2017

Fonte di informazione: <http://www.casa.it/immobile-appartamento-lombardia-peschiera%20borromeo-33441389>

Descrizione: Bilocale abitabile ed ammobiliato. Tipica costruzione con finestre ad arco e stile cantoniera. Risc autonomo. Stabile in buone condizioni.

Indirizzo: Via Alfieri 4

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 1.444,44 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2016 semestre 2 (03/09/2017)

Domanda: abitazioni di tipo economico in condizione di manutenzione normale, Peschiera Borromeo, zona periferica Linate/ Mezzate /Bellaria /Mirazzano

Valore minimo: 54.000,00

Valore massimo: 63.000,00

Note: il bollettino rileva un valore minimo e massimo di 1.200,00 - 1.400,00 €/mq che è stato moltiplicato per la superficie commerciale calcolata.

FIMAA (03/09/2017)

Domanda: appartamenti ristrutturati - zona periferica

Valore minimo: 58.500,00

Valore massimo: 76.500,00

Note: il bollettino rileva un valore minimo e massimo di 1.300,00 - 1.700,00 €/mq che è stato moltiplicato per la superficie commerciale calcolata.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata acquisita la valutazione massima dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione in zona periferica (2.000,00 €/mq), è stato quindi calcolato un coefficiente correttivo in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione (si veda tabella allegata) corrispondente al 64% e quindi un prezzo di 1.280,00 €/mq da moltiplicare per la superficie commerciale. Nel calcolo del coefficiente correttivo si è tenuto conto della data di costruzione dello stabile e dello stato conservativo generale, della mancanza dell'ascensore, dell'impianto termico autonomo, per l'appartamento dell'esposizione unica e della mancanza di certificazione degli impianti. Il prezzo così calcolato risulta congruente con quelli rilevati dalle Agenzie Immobiliari e applicati in zona, tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile periziato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,00 x 1.280,00 = **58.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 58.880,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 58.880,00</b>

BENI IN PESCHIERA BORROMEO VIALE DELLE RIMEMBRANZE 8 GIÀ 6, FRAZIONE  
LINATE

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a PESCHIERA BORROMEO Viale delle Rimembranze 8 già 6, frazione Linate, della superficie commerciale di **1,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

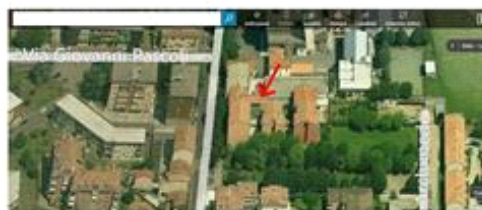
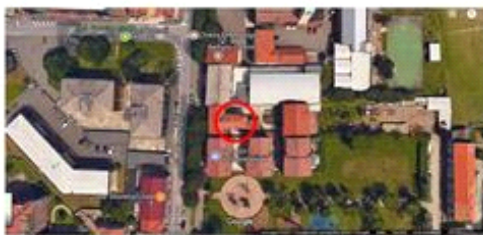
Locale adibito a uso cantina, esterno al fabbricato principale.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 106 sub. 701 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Viale Delle Rimembranze n. 6, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord in senso orario, cortile comune, altra u.i., particella 108, altra u.i.  
Note: A) immobile graffato con foglio 21 particella 98 sub. 701 B) l'indirizzo catastale riporta il vecchio numero civico (oggi civico numero 8)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel borgo di Linate che si presenta come un'area residenziale tranquilla, adiacente all'aeroporto omonimo, all'ospedale Monzino e alla tangenziale Est di Milano. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti, è presente una linea d'autobus di collegamento con il capoluogo. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: fiume Lambro, Idroscalo.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale esterno al fabbricato principale con accesso dal cortile comune, di circa 4 mq lordi e altezza utile di circa 2 m.. A parte di un corpo di fabbrica basso e isolato, edificato a ridosso della recinzione di confine del lotto. Il fabbricato ha muri in mattoni e copertura con struttura lignea e manto in tegole.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

### Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>4,00</b>				<b>1,00</b>



### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si acquisisce la valutazione al mq stimata per il corpo "A".

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,00 x 1.280,00 = **1.280,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione dovuta a tipologia e ubicazione del bene	-640,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 640,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 640,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo sintetico - comparativo, con riferimento a valori di mercato riscontrati in seguito ad indagini sul venduto (informazioni acquisite dall'Agenzia dell'Entrate -OMI-, FIMAA e da agenzie di zona), opportunamente ragguagliati in base alle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione. Si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata. I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma va a corpo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano territorio, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Peschiera Borromeo, agenzie: Peschiera Borromeo, osservatori del mercato immobiliare OMI e FIMAA, ed inoltre: documentazione condominiale, catasto energetico, documentazione in atti

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	46,00	0,00	58.880,00	58.880,00
B	cantina	1,00	0,00	640,00	640,00
				<b>59.520,00 €</b>	<b>59.520,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
detrazione delle spese condominiali relative al biennio anteriore alla vendita, valore stimato in base alla documentazione condominiale fornita dall'amministratore	-1.100,00
	<b>1.100,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.420,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€ 2.921,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento:	<b>€. 1,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€55.499,00</b>

Allegati

- A. Scheda riassuntiva dei dati di perizia
- B. Copia atto di provenienza
- C. Documentazione ipocatastale aggiornata
- D. Fotografie interno – esterno
- E. Scheda catastale
- F. Documentazione edilizia
- G. Documentazione condominiale
- H. Valutazione del bollettino dell'Agenzia del Territorio
- I. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria
- J. Coefficienti correttivi
- K. Dichiarazione di invio della relazione e contatti.

\*\*\*\*\*

La presente valutazione e in generale la relazione peritale, prescinde da qualsivoglia onere o servitù, peso, gravame, ipoteca qui non espressamente menzionato ed è riferita a data corrente. La presente relazione si compone di 14 pagine più allegati.

data 23/09/2017

il tecnico incaricato  
SABRINA GRECO

**Coefficienti e punti di merito corpo "A"**

descrizione	indice
<b>FATTORI POSIZIONALI</b>	
<b>Posizione relativa alla zona OMI</b> Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.	-2,00
<b>Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).</b> Facilità	1,00
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio</b>	
<b>Stato conservativo</b> Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni	-20,00
<b>Livello manutentivo complessivo</b> Necessita di interventi di manutenzione straordinaria nei prossimi 10 anni	-3,00
<b>Parti comuni</b>	-5,00
<b>Impianto riscaldamento centralizzato</b>	2,00
<b>Ascensore</b> Assente	-2,00
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Unità</b>	
<b>Livello manutentivo complessivo</b> Necessita di interventi di manutenzione nei prossimi 5 anni	-1,00
<b>Piano (nel caso di appartamento in condominio)</b> Ultimo senza ascensore	-4,00
<b>Esposizione</b> Scadente Affaccio unico	-2,00
<b>Impianti</b> mancano certificazioni	-1,00
<b>Distribuzione interna</b> Normale	0,50
<b>Sicurezza</b> Porta blindata	0,50
<b>-36,00</b>	
<b>64%</b>	

€/mq Valutazione massima dei bollettini per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 2.000,00	€ 1.280,00	€ 58.880,00