

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED] k

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **275/2013 + 2631/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-09-2016 ore 12:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

**INTEGRAZIONE RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto: Unità immobiliare con cantina, terrazzo e box**

**Esperto alla stima:** Arch. Paolo Delfino  
**Codice fiscale:** DLFPLA65R11F205Y  
**Studio in:** Corso Sempione 51 - 20145 Milano  
**Telefono:** 0245409282  
**Fax:** 0287152061  
**Email:** delfino@architettodelfino.it  
**Pec:** delfino.7495@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

**Bene:** Cornaredo (Milano) - Frazione San Pietro All'Olmo - Via Alexander Fleming, 9

**Lotto:** Unità immobiliare con cantina, terrazzo e box

### 1. Dati Catastali

**Categoria:** Abitazione in villino [A/7]

**Dati Catastali:** foglio 13, particella 489, subalterno 2

### 2. Stato di possesso

#### Occupato dai debitori e dai loro familiari

Si segnala che il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione per gli immobili in oggetto. Coma da comunicazione del 06/05/2016 pervenuta via mail da DP II MILANO - UT RHO, non risulta nessun contratto di locazione registrato in qualità di dante causa di [REDACTED]

Si segnala altresì che il [REDACTED] risultano residenti presso l'immobile come emerge dal certificato storico di residenza rilasciato dal Comune di Cornaredo.

Dallo stato di Famiglia, rilasciato dal Comune di Cornaredo, risulta la seguente composizione della famiglia residente in Via Fleming Alexander 9/11:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no

### 4. Creditori Iscritti

- ✓ Sig.ra Sonja MARINSEK
- ✓ ITALFONDIARIO S.P.A.
- ✓ Sig. Antonio Alessandro LINATI
- ✓ INTESA SANPAOLO SPA

### 5. Comproprietari: nessuno

### 6. Misure Penali: no

### 7. Continuità delle trascrizioni: SI

### 8. Prezzo da libero: € 222.000,00



Beni in **Cornaredo (Milano)**  
Frazione **San Pietro All'Olmo - Via Alexander Fleming, 9**

**Lotto: unità immobiliare con cantina, terrazzo e box**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Abitazione in villino [A/7]**

**Sito in Cornaredo (20010) - Frazione San Pietro All'Olmo - Via Fleming, 9/11**

Quota e tipologia del diritto

- Spettante **quota 50/100** di [redacted]  
[redacted]

Residenza: Via Fleming n.9 Cornaredo (20010)

Stato Civile: dal Certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Cornaredo risulta che [redacted]

[redacted] con [redacted] [redacted]

Eventuali comproprietari: [redacted]

- Spettante **quota 50/100** di [redacted]  
[redacted]

Residenza: Via Fleming n.9 Cornaredo (20010)

Stato Civile: dal Certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Cornaredo risulta che la [redacted]

Eventuali comproprietari: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- ✓ [redacted] (C.F. [redacted])
- ✓ [redacted] (C.F. [redacted])

**Appartamento: foglio 13, particella 489, subalterno 2**

**VIA FLEMING ALEXANDER n.9**, scala -, interno -, piano 1-2-S1, sezione censuaria **CORNAREDO**, categoria **A/7**, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 849,57

Derivante da: classamento automatico del 12/09/1988 n.999999/1988 in atti dal 14/09/1990, precedentemente per costruzione n.68673/1988 in atti dal 10/09/1990

Millesimi di proprietà di parti comuni: 131,91 millesimi

Confini:

- Per porzione ad uso civile abitazione, terrazzo e sottotetto: giardino (a parte sub.1) su tre lati, mappale 112 e scala comune al mappale 111 per la
- Cantina: muro perimetrale e mappale 112, mappale 111, box (subalterno 4), vano ascensore e corridoio comune e per chiudere cantina (subalterno 1)

Note: All'immobile è stato assegnato il numero civico n.9



## Box: foglio 13, particella 489, subalterno 4

**VIA FLEMING ALEXANDER n.9**, scala -, interno -, piano S1, sezione censuaria **CORNAREDO**, categoria **C/6**, classe 4, consistenza 16 mq, rendita € 40,49

Derivante da: classamento automatico del 12/09/1988 n.999999/1988 in atti dal 14/09/1990, precedentemente per costruzione n.68673/1988 in atti dal 10/09/1990

Millesimi di proprietà di parti comuni: 8,70 millesimi

Confini: cantina (subalterno 2), area di manovra comune al mappale 111, altro box (subalterno 3), altra cantina (subalterno 1), e corridoio comune

Note: All'immobile è stato assegnato il numero civico n.9.

Il box è gravato da servitù di passaggio a favore della cantina al subalterno n.1 e dell'ascensore comune.

**Note generali:** Nella villetta al mappale 489, l'ascensore e il corridoio di accesso alla cantina al piano seminterrato sono parti comuni dell'intera villetta. Si sottolinea che sono parti comuni all'intero complesso (n.4 villette bifamigliari) la stradina di accesso, la rampa, lo spazio di manovra e le scale, il tutto distinto al N.C.E.U. con il mappale 111 del foglio 13, già compresi nelle relative quote millesimali sopra identificate.

### **Conformità catastale:**

Si segnala che da sopralluogo effettuato presso l'immobile il sottoscritto ha riscontrato delle lievi modifiche interne in difformità rispetto a quanto dichiarato nella pratica edilizia n.01/2003 prot. n.32/2003 del 02/01/2003. Tale modifica riguarda la diversa realizzazione del muro di confine tra la zona giorno e la zona notte (meglio evidente nell'allegato grafico allegato sotto D).

Si segnala che a livello catastale non è stato presentato l'aggiornamento della planimetria.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: al piano 1° modifica del tavolato di divisione tra la zona giorno e la zona notte. Al piano copertura non è indicata la superficie del sottotetto, di proprietà del debitore esecutato, adiacente al terrazzo ed utilizzata a ripostiglio. Al piano interrato si segnala l'apertura di una porta tra la cantina del sub.2 e il box sub.4 (stessa proprietà)

Per quanto concerne la regolarità edilizia si rimanda al capitolo 7 della presente relazione.

Regolarizzabili mediante: oltre a quanto meglio descritto nel capitolo 7, sarà necessario presentare aggiornamento della scheda catastale a firma di tecnico abilitato.

### Oneri:

- ✓ Nuova scheda catastale compreso rilievo e stesura pratica a firma di tecnico abilitato: €800,00
- ✓ Oneri di segreteria: €50,00

Oneri totali: € 850,00

Si dichiara la PARZIALE conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: a Nord Cornaredo, a est Settimo Milanese, a sud Cusago e a ovest Bareggio.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Cascina Figina

Attrazioni storiche: Non specificate

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale SS11 Novara-Milano 900 mt, Tangenziale Ovest Milano 6,5 Km, Autostrada A4 Torino-Venezia 7,5 km, Stazione Ferroviaria di Pregnana Milanese (S1) 5,8 Km

Servizi offerti dalla zona: Centro di Bareggio (sufficiente), Parco Arcadia di Bareggio (Sufficiente)

## 3. STATO DI POSSESSO:



**Occupato dai debitori e dai loro familiari**

Si segnala che il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione per gli immobili in oggetto. Coma da comunicazione del 06/05/2016 pervenuta via mail da DP II MILANO - UT RHO, non risulta nessun contratto di locazione registrato in qualità di dante causa del [redacted] [redacted] [redacted].

Si segnala altresì che il [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] presso l'immobile come emerge dal certificato storico di residenza rilasciato dal Comune di Cornaredo. Dallo stato di Famiglia, rilasciato dal Comune di Cornaredo, risulta la seguente composizione della famiglia residente in Via Fleming Alexander 9/11:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

- ✓ **Convenzione per sfruttamento parziale di volume** a rogito Dott. Emanuele Scotti in data 03/06/1987 ai nn. 15178 registrato Milano in data 11/06/1987 ai nn. 32255 Serie 2 trascritto a Milano 2 in data 24/06/1987 ai nn. 50044 36278 Edificazione di complesso edilizio costituito da n.4 villette a schiera bifamigliari con accesso da Via Fleming n.9/11 costruite in forza di Concessione Edilizia n.28/86 rilasciata dal Comune di Cornaredo il 03/06/1987 prot. n. 15844 e successive varianti. Costruzione sui mappali 111-112 realizzata dalla società "S.A.S EDILAG di Geom. Agostini Luigi e C."

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 Iscrizioni:**

- ✓ **Ipoteca volontaria** attiva a favore di INTESABCI Spa [redacted] [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: L. 800.000.000,00 - Importo capitale: L. 400.000.000,00 A rogito Dott.ssa Loredana Tizzoni in data 28/05/2001 al n. 10624 iscritto a Milano 2 in data 30/05/2001 ai nn. 54897/13159 Note: si segnala nella trascrizione l'annotazione di "Terzo datore: SI"
- ✓ **Ipoteca volontaria** attiva a favore di INTESABCI Spa [redacted] [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 134.280,00 - Importo capitale: € 67.140,00 A rogito Dott.ssa Loredana Tizzoni in data 04/03/2002 al n. 11994 iscritto a Milano 2 in data 07/03/2002 ai nn. 28898/6135

**4.2.2 Pignoramenti:**

- ✓ **Pignoramento immobiliare** a favore di Marinsek Sonja [redacted] dell'Ufficio Giudiziario Tribunale di Milano in data 10/01/2013 ai nn. 23766/2012



trascritto a Milano 2 in data 24/06/2013 ai nn. 58495/40117

- ✓ **Pignoramento immobiliare** a favore di Intesa SanPaolo Spa  
Esecuzione immobiliare dell'Ufficio Giudiziario Tribunale di Milano in data 05/11/2015 ai nn. 46315 trascritto a Milano 2 in data 23/12/2015 ai nn. 130006/84361  
Pignoramento gravante sull'intero immobile sito in Via Fleming Alexandre in Cornaredo e contraddistinto al fg 13 – part. 489 – sub. 2 e 4

4.2.3 *Altre trascrizioni:*  
Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*  
nessuna

Verifica formalità eseguita in data 05/05/2016

4.3 **Misure Penali**  
nessuna

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 1.000,00
- **Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia:
  - ✓ Gestione 2013: € 1.003,32
  - ✓ Gestione 2014: € 1.672,27
  - ✓ Gestione 2015: € 835,64
  - ✓ Gestione straordinaria rifacimento balconi: € 3.591,19
  - ✓ Spese legali: € 729,56
- **Spese condominiali di straordinaria manutenzione già approvate dall'assemblea condominiale:**  
nessuna

**Millesimi di proprietà:** è compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile condominiale in regime:

- ✓ 131,91/1000 per l'appartamento;
- ✓ 8,78/1000 per il box

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'immobile è sito al piano primo con accesso da scala esterna e successivo ballatoio. E' presente un ascensore al servizio dei piani con accesso dal garage posto al piano seminterrato.

La fruibilità degli spazi interni, nel caso di persone diversamente abili, dovrà essere adattata con particolare riferimento ad un bagno.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** si segnala che il box al piano seminterrato contraddistinto al foglio 13 mappale 489 subalterno 4 è gravato da diritto di passaggio a favore della cantina al subalterno 1 e dell'ascensore comune. Il subalterno 3 e 4 (entrambi box) non hanno separazione fisica ma solo catastale. E' obbligo mantenere le telecamere esistenti dell'impianto dall'allarme. Il cancelletto di ferro, posto in giardino, a confine con i mappali 488 e 489 del foglio 13, sarà mantenuto dall'acquirente, per quanto di sua spettanza, nello stato di fatto in cui si trova, per dare la possibilità di ispezioni alle altre proprietà in caso di guasti agli impianti interrati nei giardini stessi. Le vetrate, che danno luce alla scala comune tra le due parti di villetta bifamiliare, sono di unica ed esclusiva proprietà delle medesime. Le utenze delle singole villette sono indipendenti; restano di uso comune dell'intero complesso condominiale le linee di alimentazione dei servizi fino al punto di allacciamento delle singole unità immobiliari.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Redatta dal Tecnico Certificatore Massimo Pullano in data 09/01/2015 (prot. n. 15087-000003/15) con scadenza fino al 09/01/2025



➤ Indice di prestazione energetica: G con 231,28 kWh/m2a

Si allega copia del Certificato di Prestazione Energetico sotto Allegato I

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Il solaio è di fatto il sottotetto dell'immobile, non abitabile, ed utilizzato dalla proprietà come ripostiglio. Le altezze non prevedono la possibilità di abitazione in tale spazio. Di fatto è lo spazio compreso tra l'ultimo solaio piano e il tetto dell'immobile.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario dal 19/07/1983 al 12/04/1989 (ante ventennio):**

- ✓ **S.A.S. EDILAG DI GEOM. AGOSTANI LUIGI E C.** con sede in CORNAREDO (C.F. 04465860155)  
In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Emanuele Scotti in data 19/07/1983 ai nn. 8797/1332 registrato Milano in data 26/07/1983 ai nn. 39907 serie 2 trascritto a Milano 2 in data 03/08/1983 ai nn. 48870/39295

**Proprietario dal 15/02/1985 al 12/04/1989 (ante ventennio):**

- ✓ **S.A.S. EDILAG DI GEOM. AGOSTANI LUIGI E C.** con sede in CORNAREDO (C.F. 04465860155)  
In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Emanuele Scotti in data 18/02/1985 ai nn. 11457/1952 registrato Milano in data 22/02/1985 ai nn. 14056 serie 2 trascritto a Milano 2 in data 04/03/1985 ai nn. 12406/9680

Oggetto dei predetti atti dell'acquisto sono l'appezzamento di terreno in Comune di Cornaredo fraz. San Pietro all'Olmo distinto al Catasto terreni di detto Comune al foglio 13 rispettivamente con i mappali 111,114 e 112

**Proprietario dal 12/04/1989 al 28/05/2001:**

- ✓ **[REDACTED]** con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Emanuele Scotti in data 12/04/1989 ai nn. 19046/3614 registrato Uffici atti Pubblici in data 27/04/1989 ai nn. 4633 serie 1V trascritto a Milano 2 in data 27/04/1989 ai nn. 33945/24987

Oggetto della vendita sono gli immobili oggetto di pignoramento e ulteriori immobili non oggetto della presente perizia estimativa. Si segnala che nelle visure catastale non viene riportato il luogo di nascita e il codice fiscale dell' [REDACTED]. Nell'atto di acquisto alla note1 si precisa che [REDACTED]

**Proprietario dal 28/05/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i):**

- ✓ **[REDACTED]** con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
[REDACTED]
- ✓ **[REDACTED]** con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
[REDACTED]

In forza di Atto di compravendita con scrittura privata a rogito Dott.ssa Loredana Tizzoni in data 28/05/2001 ai nn. 10623/894 registrato Abbiategrosso in data 05/06/2001 ai nn. 300 serie 2V trascritto a Milano 2 in data 30/05/2001 ai nn. 54896/35784

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione Edilizia n.28/86 e successive varianti**

Intestazione: S.A.S. EDILAG di Geom. Agostani Luigi e C.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Edificazione di complesso edilizio costituito da n.4 villette a schiera bifamigliari con accesso da Via Fleming n.9/11

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data: 1986



Rilascio in data: 03/06/1987 al n. di prot.15844 ed in variante del 22/04/1988 prot. n. 12543 e aggiornamento finale rilasciato 28/11/1988 al n. di prot. 13120

Autorizzazione di Abitabilità rilasciato in data: 05/05/1989 al n. 28/86

**Pratica Edilizia n.1/2003**

Intestazione: [REDACTED] ere

Tipo pratica: modifiche per opere interne

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: variante interna

Presentazione in data: 02/01/2003 n. prot. 32/2003

Note: come dà indicazioni del Tecnico Comunale, decorsi i 10 anni dalla presentazione la stessa risulta archiviata. Sarà necessario presentare aggiornamento catastale.

**7.1 Conformità edilizia:**

Si riscontrano le seguenti difformità:

Al piano 1° modifica del tavolato di divisione tra la zona giorno e la zona notte.

Al piano interrato si segnala l'apertura di una porta tra la cantina del sub.2 e il box sub.4 (stessa proprietà)

Regolarizzabili mediante: presentazione di permesso di costruire in sanatoria per sole opere interne

Oneri:

✓ Presentazione pratica edilizia a firma di tecnico abilitato: €1.550,00

✓ Oneri di sanatoria: €600,00

Oneri totali: € 2.150,00

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente: Strumento urbanistico approvato In forza della Delibera C. C. N° 7 del 03-04-2014

Zona omogenea: residenziale

Norme tecniche di attuazione: Si rimanda a NTA del Comune di Cornaredo a rogito Dott. Emanuele Scotti in data 03/06/1987 ai nn. 15178 registrato Milano in data 11/06/1987 ai nn. 32255 2 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 24/06/1987 ai nn. 50044 36278 Edificazione di complesso edilizio costituito da n.4 villette a schiera bifamigliari con accesso da Via Fleming n.9/11 costruite in forza di Concessione Edilizia n.28/86 rilasciata dal Comune di Cornaredo il 03/06/1987 prot. n. 15844 e successive varianti. Costruzione sui mappali 111-112 realizzata dalla società "S.A.S EDILAG di Geom. Agostini Luigi e C."

Descrizione: **Abitazione in villini [A/7]**

**Unità immobiliare con cantina e box**

Nel complesso immobiliare avente accesso da Via Fleming n.9/11 (catastralmente senza numero civico), porzione di villetta bifamiliare ad uso civile abitazione, composta da ampio locale per la zona (cucina/soggiorno/pranzo), due camere da letto di cui una con bagno esclusivo e bagno disimpegnati (attualmente il disimpegno e privo di porta), al piano primo, terrazzo e sottotetto non abitabile al piano secondo, nonché vano ad uso cantina e box al piano seminterrato.

Tutti i piani, seminterrato/primo/terrazzo, sono tra loro collegati tramite elevatore interno in comune con l'unità posta al piano terra e seminterrato.

Superficie complessiva di circa mq **187,00** con una **superficie equivalente** pari a mq **137,14**. (Dimensioni verificate da scheda catastale). Si rimanda a tabella sotto riportata

Stato dei luoghi: BUONO precisando che l'immobile è stato visionato dal sottoscritto in data 04/12/2014

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: ante a battente





(serramenti esterni):	materiale: legno protezione: persiane protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni (porte interne):	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Porta d'ingresso	tipologia: anta singola di tipo blindata
Pavim. Interna	materiale: pavimento in legno in tutto l'appartamento. Nel box e santina è posata una piastrella ceramica.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramiche e verniciatura lavabile o carta da arati condizioni: sufficienti ubicazione: cucina materiale: piastrelle ceramiche
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti

**Impianti:**

Elektrico	<u>Impianto elettrico:</u> esistente sottotraccia <u>Tensione:</u> 220 <u>Epoca di realizzazione/adeguamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile. E' presente impianto antifurto e videosorveglianza
Termico	<u>Impianto elettrico:</u> esistente <u>Tipologia:</u> autonomo con elementi radianti a parete <u>Epoca di realizzazione/adeguamento:</u> non verificabile <u>Impianto a norma:</u> non verificabile <u>Dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive:</u> non reperibile
Climatizzazione	L'immobile dispone di impianto di condizionamento
Ascensore	L'immobile dispone di ascensore al servizio dei piani
Scarichi	Non si riscontrano scarichi potenzialmente pericolosi

**Accessori:**

- **BOX:** Posto al piano seminterrato ha accesso da rampa comune. Sviluppa una superficie complessiva di **16 mq** con destinazione urbanistica **C/6**.  
Si segnala che il box al piano seminterrato contraddistinto al foglio 13 mappale 489 subalterno 4 è gravato da diritto di passaggio a favore della cantina al subalterno 1 e dell'ascensore comune. I subalterni 3 e 4 (entrambi box) non hanno separazione fisica ma solo catastale.

Valore a corpo: € **12.000**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente



allo stato di fatto riscontrato. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **137,14 mq**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, cantina terrazzi, ecc.. 1/4). La Superficie reale (non commerciale) complessiva è pari a mq **187,00 mq**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	120,50	1,00	120,50
Balcone	sup lorda di pavimento	3,50	0,25	0,88
Balcone	sup lorda di pavimento	7,50	0,25	1,88
Ballatoio d'ingresso	sup lorda di pavimento	6,20	0,25	1,55
Cantina	sup lorda di pavimento	25,30	0,25	6,33
Terrazzo	sup lorda di pavimento	24,00	0,25	6,00
		<b>187,00 mq</b>		<b>137,14 mq</b>

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2015, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che potrebbe godere di **BUONA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **BUONO stato di conservazione**, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **senza vincolo di locazione in corso**.
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del comune di CORNAREDO (MI),



- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - ✓ Rilevazione prezzi di mercato anno 2015 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - ✓ O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 1° semestre 2015

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione di tipo economico[A/7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	137,14 mq	€ 1.750,00	€ 239.995,00
Box	A corpo	A corpo	€ 12.000,00
Valore corpo			€ 251.995,00
Valore complessivo intero			<b>€ 251.995,00</b>

#### Riepilogo:

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con box	187,00 mq	€ 251.995,00	<b>€ 251.995,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 25.199,50
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": per arrotondamento **€ 221.795,50**  
 Per arrotondamento: **€ 222.000,00**

#### Allegati

ALLEGATO "A" - Apertura operazioni peritali  
 ALLEGATO "B" - Atto di pignoramento  
 ALLEGATO "C" - Atto di provenienza  
 ALLEGATO "D" - Documentazione catastale  
 ALLEGATO "E" - Verifica edilizia  
 ALLEGATO "F" - Ispezione conservatoria  
 ALLEGATO "G" - Verifica contratti di locazione  
 ALLEGATO "H" - Verifica spese condominiali  
 ALLEGATO "I" - Rilievo fotografico  
 ATTESTAZIONE INVIO PERIZIA

Milano, 26/05/2016

L'Esperto alla stima **Arch. Paolo Delfino**

