

Milano, 08 02 2023

Oggetto:

Fallimento D'Ambra Passamanerie snc – R.G. 150/2016

Perizia relativa all'immobile (autorimessa auto privata) sita in Peschiera Borromeo (Mi) Viale delle Rimembranze 1

Premessa

Previo incarico ricevuto dal Tribunale di Milano, Sezione II Civile Fallimentare relativamente a quanto in oggetto, io sottoscritto Ing. Edoardo Franco Marco Monzeglio, C. F.: MNZDDF50T11F205Q, con studio in Milano, via F. Filzi 18, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 11276, ho esaminato la documentazione consegnatami, ho effettuato sopralluoghi nei locali oggetto della perizia, ho effettuato ricerche presso il Catasto della Provincia di Milano, al fine di verificare la congruità catastale dell'immobile e stimarne il valore di mercato alla data odierna.

Qui di seguito espongo le risultanze della mia analisi.

Identificazione catastale

L'unità immobiliare in oggetto è identificata catastalmente nel modo seguente:

Comune di Peschiera Borromeo (MI)

Foglio 21

Particella 281

Subalterno 14

Categoria C/6

Classe 4

Consistenza 25 mq.

Rendita € 77,47

Le dimensioni geometriche interne sono: larghezza m. 2,64, lunghezza m. 10,00.

La scheda castale che ho personalmente ottenuto dal Catasto Edilizio Urbano corrisponde allo stato dei luoghi.

Segnalo che una porta in ferro, posta sulla parete di fondo separa l'autorimessa in oggetto da un piccolo locale ad uso magazzino che non fa parte del subalterno oggetto della presente relazione-



Considerazioni sullo stato dei luoghi.

Viale delle Rimembranze è al centro di una zona residenziale attigua al sedime aeroportuale di Linate.

Il quartiere è principalmente edificato con immobili multipiano di media qualità ad uso residenziale e dotati di ampie zone verdi.

L'immobile in cui è situata l'autorimessa è stato probabilmente ultimato nei primi anni del secolo in corso.

L'accesso all'autorimessa avviene da un cancello carrabile telecomandato condominiale di ampie dimensioni che permette di entrare in un vialetto che sfocia in un corsello a cielo aperto di larghezza regolamentare (6,00 metri).

Il tutto è lastricato in massetti autobloccanti in cemento in buono stato di conservazione

L'autorimessa in oggetto è la prima sulla destra.

La serranda basculante è telecomandata, il pavimento è piastrellato in ceramica, i muri verniciati colore bianco. E' presente anche uno zoccolino ceramico.

Il tutto si presenta in buon stato di conservazione.

La serranda basculante necessita di una regolazione/manutenzione perché sembra non funzionare perfettamente.

Valutazione economica del bene

Mi riferisco per semplicità al bollettino OMI del primo semestre del 2022.

Considerato che l'immobile non è nuovo ma che lo stato di conservazione è buono, considererei come valore/mq. un valore intermedio tra il minimo e il massimo indicati nel suddetto bollettino OMI, ovvero un valore intermedio tra € 800,00/mq e € 1.200,00/mq.

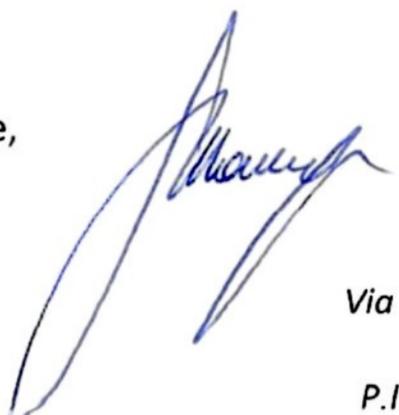
Considerando un prezzo/mq. di € 950,00 e applicando tale prezzo alla superficie catastale del bene (che in realtà è leggermente inferiore a quella commerciale), si ottiene un valore di € 23.750,00.

Tale valutazione è avvalorata anche dall'esame delle proposte di vendita di analoghi beni nella zona.

Conclusioni

Stante tutte considerazioni fin qui fatte, stimo **il valore commerciale del sub 14 di viale delle Rimembranze 1 in Peschiera Borromeo (MI) in € 23.750,00.**

In fede,



Dott. Ing. EDOARDO MONZEGLIO
MILANO
Albo Ingegneri Milano N. 11276

Via F. Filzi n. 18 20124 Milano tel: 02/36535743
email: edoardo@studiomonzeglio.it
P.IVA 08746090151 C.F. MNZDDF50T11F205Q



Ing. Edoardo Monzeglio
Ordine Ingg.Milano n. 11276

Allegati:

- *Visura catastale*
- *Scheda catastale*
- *Fotografie*
- *Bollettino OMI 1° semestre 2022*

Via F. Filzi n. 18 20124 Milano tel: 02/36535743
email: edoardo@studiomonzeglio.it
P.IVA 08746090151 C.F. MNZDDF50T11F205Q

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/06/2022

Dati identificativi: Comune di PESCHIERA BORROMEO (G488) (MI)

Foglio 21 Particella 281 Subalterno 14

Classamento:

Rendita: Euro 77,47

Categoria C/6^a, Classe 4, Consistenza 25 m²

Indirizzo: VIALE DELLE RIMEMBRANZE n. 1 Piano T

Dati di superficie: Totale: 25 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/10/2015 Pratica n. MI0656776 in atti dal 08/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 318842.1/2015)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di PESCHIERA BORROMEO (G488) (MI)

Foglio 21 Particella 281 Subalterno 14

COSTITUZIONE del 31/08/2000 in atti dal 31/08/2000
(n. 160065.1/2000)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PESCHIERA BORROMEO (G488)
(MI)

Foglio 21 Particella 281

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

• Foglio 21 Particella 283 Subalterno 7 (BCC)^a)

> Indirizzo

VIALE DELLE RIMEMBRANZE n. 1 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/10/2015
Pratica n. MI0656776 in atti dal 08/10/2015
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 318842.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 77,47**
Categoria **C/6^{b)}**, Classe **4**, Consistenza **25 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/01/2015
Pratica n. MI0112279 in atti dal 10/01/2015
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 97980.1/2015)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **25 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
31/08/2000, prot. n. 160065

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

➤ 1. D'AMBRA Maria (CF DMBMRA47M58B619F)

nata a CANOSA DI PUGLIA (BA) il 18/08/1947

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

➤ 2. SALVALALIO Arianna Sabina (CF SLVRNS79L71B619H)

nata a CANOSA DI PUGLIA (BA) il 31/07/1979

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

1. Atto del 16/07/2003 Pubblico ufficiale PIAZZA FAUSTA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 325419 registrato in data - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Trascrizione n. 68001.1/2003 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 28/07/2003

2. SUCCESSIONE EX LEGE di SALVALALIO GIUSEPPE del 15/03/2019 Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 88888 n. 389611 registrato in data 03/09/2021 - Trascrizione n. 87518.1/2021 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 13/09/2021

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) Bene Comune Censibile

b) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

MODULARIO
n. n. 497

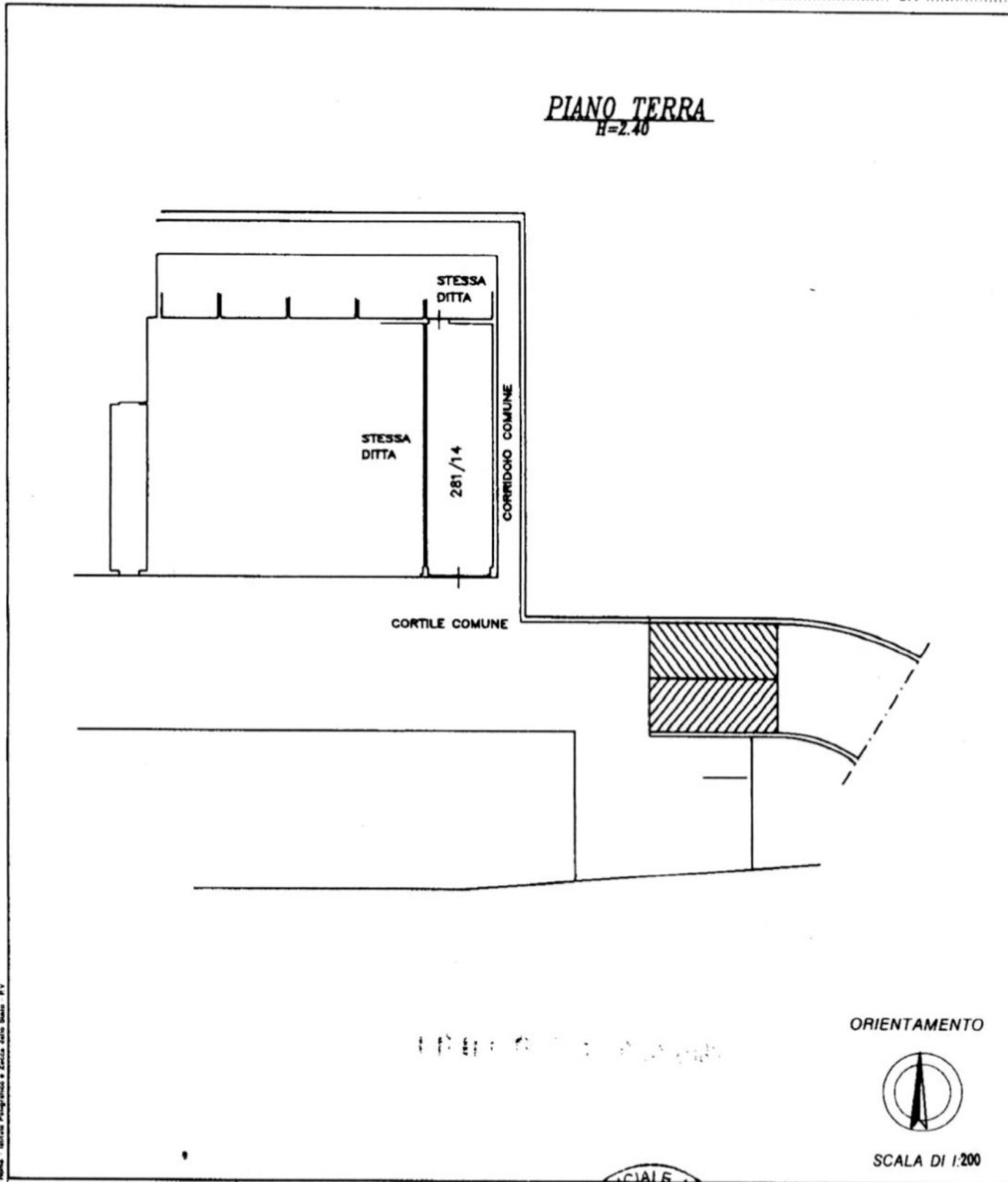


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

IRF
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di PESCHIERA BORROMEO, via delle ... civ.



Nome: Istituto Provinciale e Zecchi della Base - PV

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali
 F. 21
 n. 281 sub 14

Compilata dal **DOTT. ING. GIANFRANCO MASTROMATTEI**
 (Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de **INGEGNERI**
 della provincia di **MILANO** n. 21158
 data **28-08-2000** Firma



RISERVATO ALL'UFFICIO

L. 10/04/01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/01/2023 - Comune di PESCHIERA BORROMEO(G488) - < Foglio 21 - Particella 281 - Subalterno 14 >
 VIALE DELL'INDUSTRIA 1 - 20133 - MILANO



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: PESCHIERA BORROMEO

Fascia/zona: Centrale/PESCHIERA BORROMEO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2050	2700	L	6,8	9,8	L
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2000	L	5,3	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	2000	L	5,3	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1700	L	4,2	5,2	L
Box	NORMALE	800	1200	L	3,6	5,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo