

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

HDI Assicurazioni SpA

contro

N. Gen. Rep. **2046/2011**

Giudice: Dott.ssa Caterina TRENTINI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115

C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

con studio in Milano –Via G. Cagliari n. 17

Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158

e-mail: mbonetti@fastwebnet.it

**Bene immobile sito in CESATE (MI)
Villaggio INA CASA n. 82/3**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A: Piena proprietà 1/1 di **Villetta in schiera** sita a Cesate (MI) presso il Villaggio INA CASA n. 82/3. Villetta composta da:

- **piano terra:** soggiorno, cucina, corpo scala (per accesso al piano primo ed al piano interrato) tettoia, cortile di pertinenza e deposito;
- **piano primo:** tre camere da letto e un bagno;
- **piano interrato:** un ripostiglio, una taverna con angolo cucina, un locale uso taverna/soggiorno ed un bagno.

Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 163,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1

cf:

descrizione:

Comune di Cesate - Fg. n. 20; Mapp. n. 135, Sub. 3, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 6,5; posto al piano T-1; rendita € 486,76.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 04/07/1956 protoc. n. 256188 in atti dal 12/12/2000 (revisione CLS – Convenzione Comune/U.T. n. 31421/1956).

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Classamento del 04/07/1956 in atti dal 03/06/1999 finalizzato 98/99 (n. 314/1956)

Coerenze dell'immobile in blocco unico, da nord in senso orario:

altra unità immobiliare proprietà di terzi; piazzale comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; strada.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Posizione centrale nel Comune di Cesate, nel complesso del villaggio INA Casa. Zona a parcheggio libero.

Caratteristiche zone limitrofe:

prevalentemente residenziale

Servizi offerti dalla zona:

Supermercato Carrefour nelle immediate vicinanze (ottimo), negozi al dettaglio (discreto), farmacie (ottimo), parco giochi (non verificato), asili nido e scuole dell'infanzia (insufficiente), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (insufficiente), ospedale e pronto soccorso

Ospedale di Garbagnate nelle vicinanze, spazi verdi (buono), centri sportivi e palestre (discreto).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km):

Collegamento con la città di Milano – stazione Cadorna, metropolitane e mezzi di superficie - attraverso la linea delle Ferrovie Nord (fermata Cesate a 800 m circa). Il tempo di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 50 min. Più disagiati i collegamenti con Como, Verese e Busto Arsizio.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero, ovvero occupato al momento del sopralluogo dall'esecutato

carta id. _____ insieme alla figlia _____

_____. La signora _____ agli atti anagrafici del Comune di Cesate in stato di vedovanza (allegato 6).

Da interrogazione presso l'Ufficio Registro dell'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione a nome della signora _____.

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: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Non conosciute**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni: nessuna

4.2.2. Trascrizioni:

Denunciata successione: atto per causa morte e denunciata successione repertorio n. 10441/95 del **15/06/1998** trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 05/03/1999 ai nn. 13568/19126 causa morte della signora _____ nata a La Valle Agordina il _____ e deceduta a Garbagnate Milanese in data _____

Denunciata successione: atto per causa morte e denunciata successione repertorio n. 1465/2005 del **17/10/2005** trascritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 10/09/2009 ai nn. 75692/119281 causa morte del signor _____ nato a Monteverde _____ e deceduto a Garbagnate Milanese _____.

Accettazione tacita eredità: atto per causa morte ed accettazione tacita di eredità a firma del Dott. Massimo Mezzanotte (Notaio in Milano - MI) del **12/01/2006** al Rep. n. 167756/2006 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 16/04/2012 ai nn. 25981/38298.

Atto di divisione: atto di divisione tra le sorelle

a firma del Dott. Massimo Mezzanotte (Notaio in Milano - MI) del **12/01/2006** al Rep. n. 167756/20380 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 01/02/2006 ai nn. 6935/13562.

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento: al n. Rep. **8459/2011 del 04/05/2011**. Atto contro la signora _____ (cf: _____ a favore di **HDI Assicurazioni S.p.A.** con sede in Roma viale Abruzzi n. 10 (cf: 04349061004) trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 08/06/2011 ai numeri Registro particolare 37057 Reg. Gen. 64336.

4.2.4. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: non conosciute

4.2.6 Annotazioni: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Il fabbricato presenta degli **abusi significativi**: sul retro (lato ovest) poiché è stata realizzata una tettoia di circa 12 mq; sul fronte anteriore (lato est) poiché è stata ampliata la sagoma originale dell'edificio con una sorta di veranda in muratura che aumenta la superficie del soggiorno. Infine il piano interrato è stato realizzato ex-novo poiché non risulta negli atti di fabbrica originali. Il piano interrato ha accesso dal cortile dove è stata creata una scala a rampa diritta in muratura o alternativamente dal piano terra dell'immobile attraverso una scala a chiocciola in ferro. Risulta abusivo anche il locale deposito in muratura realizzato nel cortile di pertinenza in lato ovest.

4.3.1. Conformità catastale: La scheda catastale non è conforme allo stato di fatto. Si rimanda agli abusi di cui sopra.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile fa parte del complesso INA Casa ma è totalmente autonomo e non amministrato. Non è possibile indicare i costi di gestione e le spese ordinarie di manutenzione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietaria per la
quota di 1/1 **dal 12/01/2006 fino almeno al 4/2017** (momento della stesura
della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 2011 in
forza di atto di divisione

a firma del Dott. Massimo Mezzanotte
(Notaio in Milano - MI) del 12/01/2006 al Rep. n. 167756/20380 trascritto presso
la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 01/02/2006 ai nn. 6935/13562.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

2004-2006:

esecutata e

dal 07/10/2004 fino al 12/01/2006 giusta denuncia di successione
repertorio n. 1465/2005 del 17/10/2005 trascritta presso la Conservatoria dei
RR. II – Milano 2 in data 10/09/2009 ai nn. 75692/119281 causa morte del signor
Rizzo Giuseppe nato a Monteverde il 03/11/1927 e deceduto a Garbagnate
Milanese in data 7/10/2004.

- *Le due sorelle* per 1/2 ciascuna
sono proprietarie per successione ereditaria del padre .

1995-2004:

nata a Milano il esecutata e
nata a Erba entrambe per la quota di 1/6
ed il padre signor nato a Monteverde er la
quota di 4/6 **dal 21/04/1995 fino al 07/10/2004** giusta denuncia di successione
repertorio n. 10441/95 del 15/06/1998 trascritta presso la Conservatoria dei RR.
II – Milano 2 in data 05/03/1999 ai nn. 13568/19126 causa morte della signora
nata a La Valle Agordina il e deceduta a Garbagnate
Milanese in data .

- *Le due sorelle* per 1/6 ciascuna ed il
padre per 4/6 sono proprietari per successione ereditaria
della signora

1980-1995:

nata a La Valle Agordina il e
nato a Monteverde il per la quota di 1/2 ciascuno in
forza di atto di compravendita a firma del Dott. Nocera (Notaio in Rho - MI) del
12/07/1980 al Rep. n. 14121 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano
2 in data 30/07/1980 ai nn. 37573/46034.

- *I signori* acquistano l'immobile da Gestione
Case per lavoratori con sede in Roma.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del complesso immobiliare INA Casa è iniziata anteriormente al 1 settembre 1967 e nello specifico è durata dal 1951 al 1956.

Lo scrivente perito ha fatto l'accesso agli atti di fabbrica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesate e le risultanze delle verifiche sono riportate di seguito.

7.1 Autorizzazione edilizia: Il VILLAGGIO INA CASA fu costruito negli anni 1951-56 con il Piano Fanfani (legge 43/1949) riguardante i provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia. Il progetto fu affidato agli architetti di fama internazionale Albini, Albricci, Gardella e BBPR (Barbiano di Belgiojoso, Peressutti, Rogers) e si concretizzò nella realizzazione di n. 574 alloggi distribuiti in molteplici corpi di fabbrica. L'immobile oggetto d'esecuzione caseggiato 82/3 è stato progettato dall'arch. Albini.

Nel 1993 l'intero villaggio è interessato da un Piano Esecutivo con normative stringenti atte a limitare interventi inappropriati e salvaguardare il patrimonio architettonico. Trattasi di un complesso attualmente vincolato.

Nello specifico dell'**immobile oggetto d'esecuzione caseggiato 82/3:**

- In data **4/4/1973** con protocollo n. 2059 viene chiesto dal signor Cattaruzza Savino al Comune di Cesate il permesso di costruire una veranda in sostituzione del balcone conformemente agli altri condomini del fabbricato. Il Comune in data 27/6/1973 esprime parere contrario in quanto modifica estetica al fabbricato.
- In data **1/4/1974** il signor Spicuglia Michele fa istanza al Comune di Cesate per ottenere l'autorizzazione a poter posare un cancello in ferro all'entrata del giardino. Il Comune esprime parere favorevole a condizione che il cancello sia verde come quello della proprietà a fianco.
- In data **12/08/1980** con protocollo n. 4737 viene chiesto dal signor Bruno Bonacina al Comune di Cesate il permesso di realizzare un passo carraio nel giardino di proprietà e di costruire una tettoia in ferro per il parcheggio della propria auto. Il Comune non rilascia autorizzazione.
- In data **16/04/1981** con protocollo n. 2368 viene chiesto dal signor Giuseppe Rizzo al Comune di Cesate il permesso di rifare il pianerottolo allungandolo nel giardino e realizzare una tettoia per evitare l'acqua in casa. Il Comune non rilascia autorizzazione.
- In data **14/09/2013** con protocollo n. **13259 la signora** si impegna con il Comune a ripristinare parte del verde eliminato e per la parte di pavimentazione restante a realizzare opere idonee per lo scolo delle acque.

In aggiunta si segnalano pratiche presentate da altre proprietà limitrofe ma vincolanti per tutte le unità del caseggiato n. 82:

- In data **7/11/1973** con protocollo n. 5482 il Comune concede parere favorevole alla tinteggiatura delle palazzine purché la tinta sia ancora quella originale di colore giallo.
- In data **21/05/1999** con protocollo n. 9026 il Comune concede parere favorevole al rifacimento della fognatura non più funzionale a condizione di presentare un progetto esecutivo firmato da tecnico abilitato.

Lo scrivente ha accertato i seguenti abusi:

**ampliamento terrapieno e formazione di tettoia in lato ovest;
ampliamento sagoma dell'edificio sul fronte ingresso (soggiorno) lato est;
realizzazione di locale uso deposito nel cortile di pertinenza;
realizzazione del piano interrato.**

A seguito di confronto con il funzionario tecnico del comune di Cesate, è emerso chiaramente che la maggior parte delle villette in schiera del Villaggio INA Casa presenta difformità ed abusi più o meno significativi rispetto al progetto originario. Il Comune è a conoscenza di questa realtà a seguito di un rilievo generale fatto eseguire nel 2000 in occasione del Piano Esecutivo del Villaggio. In alcuni casi questi abusi sono sanabili mentre in altri casi non sono più sanabili.

Poiché si tratta di manufatti edilizi oggi vincolati come beni di valore architettonico e poiché gli abusi sono molto diffusi e di vario tipo (reiterati nel tempo fin dall'epoca della costruzione originaria del Villaggio) l'indirizzo del Comune è quello di far sanare gli abusi quando non hanno "ricadute" importanti sugli edifici.

Nel caso di specie, mentre la tettoia in ferro e policarbonato posta sul retro del fabbricato può essere facilmente rimossa così come il piccolo locale ad uso deposito posto nel cortile può essere demolito, con sufficiente certezza si può ritenere che l'ampliamento sul fronte principale - eseguito anche da altre unità immobiliari limitrofe - al pari della realizzazione dell'intero piano interrato attraverso la sottomurazione delle strutture originarie, non saranno oggetto di alcun provvedimento di demolizione.

7.2 Certificato di abitabilità: non è stato possibile accedere al progetto originario. Ove presente, il certificato non riguarda la singola unità immobiliare ma si riferisce all'intero complesso INA CASA. Nello specifico **l'immobile oggetto d'esecuzione risulta abitabile**, i locali rispettano i requisiti richiesti in termini di superfici minime, di altezza e di rapporti aero-illuminanti. Le condizioni igienico-sanitarie generali sono buone. Da risolvere le problematiche riguardanti alcune infiltrazioni d'acqua ed alcune macchie di muffa/condensa sui soffitti dei locali al piano primo.

Il piano interrato non può essere utilizzato come taverna (con angolo cucina, zona pranzo, camino e bagno) poiché non ha i requisiti minimi previsti dalle norme vigenti. I locali al piano interrato possono essere destinati solo a ripostiglio e/o deposito senza permanenza di persone.

Descrizione immobile di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A: Piena proprietà 1/1 di **Villetta in schiera** sita a Cesate (MI) presso il Villaggio INA CASA n. 82/3. Villetta composta da:

- **piano terra:** soggiorno, cucina, corpo scala (per accesso al piano primo ed al piano interrato) tettoia, cortile di pertinenza e deposito;

- **piano primo:** tre camere da letto e un bagno;
- **piano interrato:** un ripostiglio, una taverna con angolo cucina, un locale uso taverna/soggiorno ed un bagno.

Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 163,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 della signora)
nata a Milano (cf:

Comune di Cesate - Fg. n. 20; Mapp. n. 135, Sub. 3, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 6,5; posto al piano T-1; rendita € 486,76.

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 04/07/1956 protoc. n. 256188 in atti dal 12/12/2000 (revisione CLS – Convenzione Comune/U.T. n. 31421/1956).

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

Classamento del 04/07/1956 in atti dal 03/06/1999 finalizzato 98/99 (n. 314/1956)

Coerenze dell'immobile in blocco unico, da nord in senso orario:

altra unità immobiliare proprietà di terzi; piazzale comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; strada.

L'edificio è stato **costruito prima del 1967** e nello specifico dal 1951 al 1956 nel corso dell'edificazione dell'intero complesso INA Casa.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna pari a m 2,82 al piano terra, di m 2,80 al piano primo e variabile da m 2,20 ad m 2,35 al piano interrato.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terra					
Appartamento	48,12	1	48,12	Est e Ovest	Buone
Tettoia coperta	13,12	0,50	6,56	Ovest	Sufficienti
Deposito (cortile)	6,52	0,25	1,63	Ovest	Sufficienti
Area cortilizia	43,58	0,20	8,72		Sufficienti
Piano primo					
Appartamento	65,05	1	65,05	Est e Ovest	Buone
Piano interrato					
Tutti i locali	65,09	0,50	32,54	Est (insuff.)	Discrete
Totale	241,48		162,62		
Totale			163,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce all'intero fabbricato
- Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati e doppio uni
Si riferisce all'intero fabbricato
- Travi (struttura):* materiale: cemento armato
Si riferisce all'intero fabbricato
- Solai (struttura):* tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento
Condizione: non verificata
Si riferisce all'intero fabbricato
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni colore giallo
Condizioni: Buone
Si riferisce all'intero fabbricato
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falda con manto di copertura in coppi
Si riferisce all'intero fabbricato
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: al piano terra ed al piano interrato ante a battente cieco in legno color noce. Al piano primo ante a battente cieco in legno verniciato bianco. Specchiature del pannello di rivestimento in legno o alternativamente in vetro smerigliato. Maniglie in ottone o in ferro, anche plastificato.
Condizioni: discrete al piano terra e interrato. Al piano primo le porte sono molto datate e di scarsa qualità. Presenza di segni e di qualche urto. Maniglie in ottone o in alluminio.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in alluminio color bronzo e vetro doppio.
Condizioni: buone.
Protezioni esterne: avvolgibili in PVC
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabiilitura e varie mani di pittura
lo stato dei plafoni è buono al piano terra. Al piano primo si segnalano alcuni punti di infiltrazione d'acqua, soprattutto nel locale bagno in posizione d'angolo sopra la vasca. Alcune macchie di muffa e condensa.

<i>Pareti (interne):</i>	<p>materiale: forati + intonaco + tinteggiatura data a spatola, a pennello o a tampone. Alcuni effetti decorativi sulle pareti del soggiorno al piano terra e in una camera da letto al piano primo.</p> <p>Lo stato delle pareti è generalmente buono.</p> <p>Al piano interrato si segnalano molti punti con distacchi di pittura ed intonaco sulle pareti dovuti ad umidità di risalita. Segni di infiltrazioni anche sulle murature esterne del terrapieno attrezzato nel cortile (tettoia).</p>
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	<p>Bagno al piano primo - materiale: piastrelle in ceramica di bassa qualità cm 20 x 20 di colore grigio/beige su quattro lati fino a m 2,00 di altezza.</p> <p>Bagno al piano interrato - materiale: piastrelle in ceramica di scarsa qualità cm 20 x 30 di colore beige su quattro lati ad altezza variabile.</p> <p>Cucina al piano terra - materiale: piastrelle in ceramica di media qualità cm 20 x 20 di colore bianco/beige con inserti di piastrelle decorate fino a m 2,00 di altezza.</p> <p>Cucina al piano interrato - materiale: piastrelle in ceramica di media qualità cm 20 x 30 di colore grigio/beige fino a m 1,80 di altezza lungo la parete attrezzata.</p> <p>Pareti del locale principale taverna al piano interrato rivestite con perlinatura in legno fino a m 1,60 circa.</p>
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	<p>Piano interrato: piastrelle molto datate, di bassa qualità, molto colorate e con motivi decorativi degli anni '60 - '70.</p> <p>Piano terra: piastrelle formato cm 30 x 30 di colore beige, di media qualità, posate a 45° in tutti i locali.</p> <p>Piano primo: corridoio e camere in piastrelle di graniglia formato cm 20 x 20 marroni anni '60, di bassa qualità.</p> <p>Bagno piano interrato: piastrelle in ceramica di bassa qualità di colore grigio e di forma esagonale</p> <p>Bagno al piano primo: piastrelle di ceramica di bassa qualità formato cm 20 x 20 posate a 45°.</p> <p>Alcune piastrelle risultano crepate o scheggiate.</p>
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	<p>tipologia: portoncino blindato in legno con sopra luce.</p> <p>Condizioni: buone.</p> <p>La porta di ingresso al piano interrato (dalla scala del cortile) è in ferro verniciato con serratura semplice.</p> <p>Condizioni: manufatto funzionante ma di fattura scadente.</p>
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	<p>tipologia: non verificata</p> <p>Condizione: funzionante</p> <p>Certificazione = non conosciuta</p>

<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: fornello cucina ed acqua calda sanitaria condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante. Nessuna anomalia riscontrata alla vista. Certificazioni: non conosciute.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: a servizio di più unità immobiliari Fognatura: linea comunale su area pubblica. Condizioni: non ispezionata
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia. Centralino: presente.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, lavatrice e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno al piano primo con tre sanitari + vasca e lavatrice Bagno al piano interrato con quattro sanitari (doccia)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: termosifoni. Impianto a gas metano autonomo condizioni: non verificate. Impianto non in funzione al momento del sopralluogo. Certificazioni: non conosciute
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: presente. In muratura tra il piano terra ed il piano primo, in ferro tra il piano terra ed il piano interrato. Entrambe le scale hanno sviluppo "a chiocciola" rivestimento: in marmo tra il piano terra ed il piano primo Condizioni: buone per quanto riguarda la scala principale tra il piano terra ed il piano primo. La scala a chiocciola in ferro che porta al piano interrato è molto piccola e piuttosto scadente.
<i>Certificazione energetica:</i>	Non presente

Ascensore(impianto) Non presente
Condizione: =====
Certificazioni: =====

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: non presente
Condizioni: =====
Certificazioni: =====

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il valore dell'appartamento con tutti i vani accessori e le pertinenze sarà utilizzato il metodo comparativo diretto con la formula: $V_{mb} = p_{om} \times S_b$ dove:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima

p_{om} = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

S_b = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima

8.2. Fonti di informazioni

- Osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2016
 - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano
- Agenzie immobiliari di Milano (Cesate)

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.400 €/mq a 1.600 €/mq per abitazioni civili normali e da 1.650 €/mq a 2.050 €/mq per abitazioni civili in ottimo stato.

Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.700 €/mq.

Considerate le condizioni dell'immobile e le sue caratteristiche si ritiene che il valore più probabile del bene sia pari a 1.600 €/mq

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento e pertinenze	mq 163,00	€ 1.600,00	€ 260.800,00	€ 260.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 13.040,00
Spese tecniche di □regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	€ 6.500,00
Spese condominiali insolute alla data della perizia:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non può essere diviso.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato)	€ 240.000,00
---	---------------------

Milano, 8/05/2017

Il perito
Arch. Marco Bonetti



Elenco degli allegati all'elaborato peritale:

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Certificati anagrafici
- 7) Contratti di locazione
- 8) Estratti atti di fabbrica
- 9) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti