
TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Espropriazione immobiliare post L.80

N. Gen. Rep. **2389/2017**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Vs.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Intervento di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo
Custode Giudiziario: Avv. Marcella Pusterla

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: arch. Alessandra Cavallo
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10477
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10582

studio in Milano
e-mail: cavallo.alessandra@fastwebnet.it
PEC: cavallo.10477@oamilano.it

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

vs

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

RIEPILOGO

Dati catastali degli immobili:

nel Comune di **Pero (MI)**:

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Pero (MI), via Guido Rossa 1, piano T.

Composta da tre locali oltre servizi.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 69,00** circa.

Identificati in Catasto – Comune di Pero (MI) come segue:

intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Appartamento:

fg. 6; part. 303, sub. 1, Cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale mq 65,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 65,00, piano T, via Guido Rossa 1, rendita Euro 340,86.

Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa:

i beni sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pero (MI), intestati a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Immobili liberi e/o occupati:

Beni immobili occupati dai debitori e famiglia al momento del sopralluogo.

Dalla verifica nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione dante causa i debitori.

Valore degli immobili liberi e/o occupati:

Lotto 1	Valore dell'immobile 1/1	€	114.000,00	libero
---------	--------------------------	---	-------------------	--------

SOMMARIO

1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	4
2. Descrizione sommaria	5
3. Stato di possesso	5
4. Vincoli ed oneri giuridici	5
4.1. Vincoli ed oneri giuridici non cancellati dalla procedura	
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale	
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione	
4.1.4. Altre limitazioni d'uso	
4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura	
4.2.1. Iscrizioni	
4.2.2. Pignoramenti	
4.2.3. Altre trascrizioni	
4.2.4. Altre limitazioni d'uso	
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	
4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia	
4.3.2. Conformità catastale	
5. Altre informazioni per l'acquirente	6
6. Attuali e precedenti proprietari	7
6.1. Attuali proprietari	
6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)	
7. Pratiche edilizie	8
8. Descrizione immobili	9
9. Valutazione complessiva dei beni	11
9.1. Criterio di stima	
9.2. Fonti di informazione	
9.3. Valutazione immobili	
9.4. Prezzo base d'asta del lotto	

Beni immobili siti in:

Pero (MI)

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Nel Comune di **Pero (MI)**:

- A.** Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Pero (MI), via Guido Rossa 1, piano T.
Composta da tre locali oltre servizi.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 69,00** circa.

Identificati in Catasto – Comune di Pero (MI) come segue:
infestazione:

XX

XX

Appartamento:

fig. 6; part. 303, sub. 1, Cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale mq 65,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 65,00, piano T, via Guido Rossa 1, rendita Euro 340,86.

Dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2010 protocollo n. MI0563620 in atti dal 17/07/2010 variazione di classamento (n. 45872.1/2010).
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/07/2009 protocollo n. MI0686106 in atti dal 16/07/2009 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 129839.1/2009).
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/03/2003 protocollo n. 303837 in atti dal 13/03/2003 variazione di toponomastica (n. 16157.1/2003) - (già via Olona 39).
- VARIAZIONE del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Annotazioni:

- classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).
- classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

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

cortile comune e prospetto su via Walter Tobagi, vano scala comune, cortile comune e prospetto su via Guido Rossa, altra proprietà.

Segnalazioni:

Appartamento: durante il sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 16/07/2009, non si rilevano difformità relativamente alla distribuzione interna dell'alloggio.

Nella planimetria catastale non sono rappresentate correttamente le coerenze (i mappali 506 – 817 non sono direttamente confinanti con il fabbricato).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Comune di Pero

Caratteristiche zona: contesto prevalentemente residenziale, centrale.

Caratteristiche zone limitrofe: la zona dove è ubicato l'immobile pignorato, è provvista delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

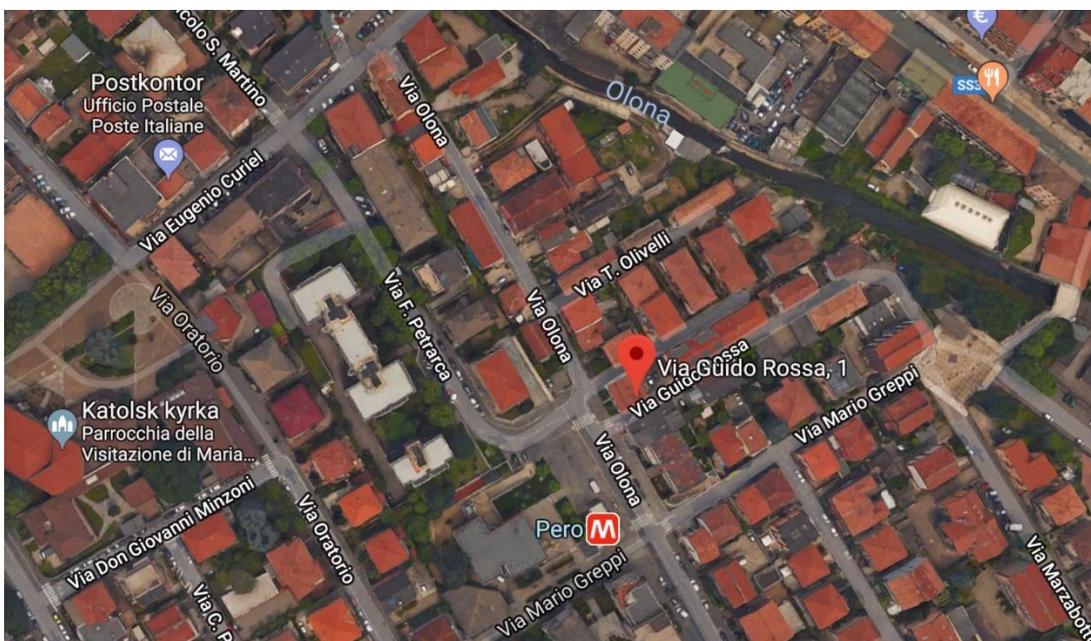
Servizi offerti dalla zona: parcheggi pubblici, negozi vario genere, chiesa, ufficio postale, vicinanze torrente Olona, vicinanze municipio e strada del Sempione SS33, vicinanze ingresso autostrada A4; vicinanze Fiera Rho-Milano e area ex-Expo 2015.

Collegamenti pubblici:

in automobile: da Milano Molino Dorino circa 1,5 km, tempo percorrenza con i mezzi pubblici 2'/auto 5'.

Metropolitana: linea 1 fermata Pero, 200 m.

Estratto di mappa – localizzazione immobile



3. STATO DI POSSESSO

Beni immobili occupati dai debitori e famiglia al momento del sopralluogo.

Dalla verifica nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione dante causa i debitori.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici non cancellati dalla procedura

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna formalità trascritta.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna formalità trascritta.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione: nessuna formalità trascritta.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna formalità trascritta.

- L'atto di provenienza del 2008 (allegato alla presente valutazione immobiliare), fa espressamente riferimento al "Regolamento di Condominio", l'acquisto del bene immobile in oggetto implica l'accettazione dello stesso.

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

4.2.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, atto del Notaio Dott.ssa Teresa Palumbo – Rho (Mi), in data 20/05/2008 repertorio n. 49844/10772, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 23/05/2008 ai nn. Registro generale n. 66996, Registro particolare n. 16760.

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 168.000,00

Totale: € 336.000,00

Interesse annuo: 6,15%

Durata: 30 anni

C013 – PERO (MI)

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 6; Particella 303; Sub. 1; A3; vani 4; via Guido Rossa 1; p T, scala 1.

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare, contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**; atto giudiziario Tribunale di Milano, repertorio n. 388/2016 del 03/10/2017; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il. in data 06/12/2017, ai nn. Registro generale n. 147964, Registro particolare n. 95122.

C013 – PERO (MI)

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 6; Particella 303; Sub. 1; A3; vani 4; via Guido Rossa 1; p T.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna formalità trascritta.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna formalità trascritta.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: conforme.

4.3.2. Conformità catastale: conforme.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio di via Guido Rossa 1, sono le seguenti, **spese condominiali scadute ed insolute alla data del 26/09/2018:**

- quota millesimi proprietà condominio: gestione 132,68; riscaldamento 248,75;
- debito esercizio condominio: 2016/2017 € 1.854,28 e € 2.594,65 per il preventivo 2017/2018;
- saldo contabile debitori: € 5.380,00;
- spese gestione ordinarie annue circa: € 1.850,00;
- cause in corso: nessuna;
- spese straordinarie deliberate e approvate: contabilizzazione riscaldamento € 931,07;

(cfr. riscossione contributi condominiali, art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente").

Cause in corso: nessuna formalità trascritta

Atti ablativi: nessuna formalità trascritta.

Informazioni derivanti dall'atto di provenienza:

- prezzo della vendita del 20/05/2008: € 168.000,00;

- XX (cfr. atto compravendita allegato).

Altre informazioni:

RICORSO per INTERVENTO, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per un credito di **Euro 187.186,12** oltre spese e interessi successivi (contratto di mutuo fondiario in data 20/05/2008 a rogito Notaio Avv. Teresa Palumbo di Rho (Mi) rep. n. 49844 - racc. n. 10772).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

XXX

XXX

- Atto di compravendita, Dott.ssa Teresa Palumbo, notaio in Rho (MI), in data 20/05/2008, n. 49843/10771 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 23/05/2008 ai nn. Registro generale n. 66995, Registro particolare n. 37267.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.2 Al ventennio l'immobile era di proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

- **per la quota di 1/3**, per successione legittima al coniuge XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (deceduto in data 26/10/1991), dichiarazione di successione del 26/11/1993, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 19/09/2008, n. repertorio 207/134/92, nn. *Registro generale n. 134078, Registro particolare n. 83437, accettazione di eredità: non trascritta;*

- **per la quota di 2/3**, a seguito di atto di scioglimento della comunione e assegno divisionale da XXXXXXXXXXXXXXXX (1/3) e XXXXXXXXXXXXXXXX (1/3), in data 21/12/1992, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 14/01/1993, n. repertorio 429263, nn. *Registro generale n. 3218, Registro particolare n. 2618.*

6.2.3 In data 21/05/2006 la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è deceduta e l'immobile è pervenuto per successione al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; dichiarazione di successione del 23/11/2006, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 24/09/2008, n. repertorio 746/2006/6, nn. Registro generale n. 138170, Registro particolare n. 86866.

Accettazione espressa di eredità in data 24/07/2006, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 28/07/2006, n. repertorio 47922, nn. Registro generale n. 123188, Registro particolare n. 65027.

6.2.3. In data 20/05/2008, con atto di compravendita a favore dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a rogito notaio Teresa Palumbo, rep. n. 49843/10771, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 23/05/2008 ai nn. Registro generale n. 66995, Registro particolare n. 37267, il sig. LOSITO Giovanni vendeva la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 **Atti di fabbrica e abitabilità:** le opere originarie relative al fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967. Non sono stati reperiti gli atti di fabbrica e la licenza di occupazione per l'intero fabbricato.

Modifiche: successivamente alla data di costruzione, sono state eseguite opere edilizie con modifica della distribuzione interna. Per tali opere è stato rilasciato dal Comune di Pero un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della L.R. 12/2005, provvedimento PDC 3/2009, n. prot. 19587 del 31/10/2008 (cfr. allegato).

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Pero – PGT, oggi vigente, l'immobile risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

TUC – tessuto urbano consolidato.

Zona B1: prevalentemente residenziale ad alta densità fondiaria.

Fattibilità idrogeologica: zona 2.2, classe 3. Area potenzialmente scadente dal punto di vista della vulnerabilità dell'acquifero; aree con presenza nei primi metri di sottosuolo di orizzonti incoerenti; aree con scarso drenaggio delle acque superficiali.

Pericolosità sismica locale: zona Z2, zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti – Effetti attesi: cedimenti e/o liquefazioni.

Estratto PGT Pero



Estratto PGT Pero – carta della fattibilità geologica



8. DESCRIZIONE IMMOBILI

Nel Comune di **Pero (MI)**:

- A.** Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Pero (MI), via Guido Rossa 1, piano T.
Composta da tre locali oltre servizi.
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 69,00** circa.

Appartamento

fg. 6; part. 303, sub. 1, Cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale mq 65,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 65,00, piano T, via Guido Rossa 1, rendita Euro 340,86.

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita tre locali oltre servizi.

L'unità di discreta metratura, è situata al piano terreno/rialzato di un fabbricato civile risalente all'inizio degli anni '60, in una zona residenziale prossima al centro cittadino.

Il fabbricato dove è ubicato l'immobile, è costituito da due piani fuori terra, un sottotetto abitabile e un piano interrato.

L'accesso pedonale avviene direttamente dalla via Guido Rossa, attraverso un cancello con apertura automatica che non è funzionante.

L'esposizione dell'immobile è su due fronti, con prospetto della zona giorno sulla via Guido Rossa e della zona notte sulla via Walter Tobagi.

Gli affacci non presentano panorami significativi, ma sono rivolti verso due strade a traffico locale con villette e giardini, sono quindi molto tranquilli.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., sistema costruttivo a travi e pilastri, solai in latero-cemento, le facciate non presentano finiture e particolarità costruttive tipiche, ma sono in buone condizioni di manutenzione.

La copertura del fabbricato è a due falde con struttura portante in legno, non è stato possibile accertare i materiali del manto di copertura e lo stato di manutenzione.

Portineria e ascensore assenti. E' presente un dislivello dal piano terreno/stradale al piano rialzato, sprovvisto di sistemi di superamento.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con termovalvole, l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno a gas.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono discrete, le finiture interne sono recenti, in discrete condizioni di manutenzione.

Sono necessarie piccole riparazioni di manufatti danneggiati (porte interne, porzioni di cartongesso, piastrelle del bagno e tinteggiatura dei locali, box doccia).

Tabella di calcolo superficie commerciale – appartamento

Destinazione locali	Sup. lorda	R.m.%	Sup. Comm.
Piano T			
Appartamento	0	1	68,54
Totale			69,00

Segnalazioni:

Nella determinazione della superficie commerciale/convenzionale, la scrivente, ha ritenuto di usare i rapporti mercantili – Rm%, in accordo con la bibliografia tecnica (usi tecnici nella valutazione di immobili – usi e consuetudini della Camera di Commercio di Milano, Codice della Valutazione Immobiliare, Sistema Misurazione Italiano).

Caratteristiche descrittive: finiture interne e impianti – appartamento

Destinazione locali	Finiture interne	Condizioni	Impianti
Piano T			
Ingresso – disimpegno h. 217	pavimento in ceramica, pareti tinteggiate	discrete	elettrico sottotraccia
Camera h. 307	pavimento in ceramica, pareti tinteggiate, finestra in legno no vetrocamera, tapparella plastica, zanzariera	discrete	elettrico sottotraccia, riscaldamento
Bagno h. 290	pavimento e rivestimento in ceramica con inserti in mosaico, finestra legno no vetrocamera, tapparella plastica, zanzariera	discrete danni soffitto perdita risolta danni pareti	elettrico sottotraccia, idrico, riscaldamento con scaldasalviette, wc, bidet, lavabo, doccia con box, attacco lavatrice
Soggiorno – cottura h. 307	pavimento in ceramica, pareti tinteggiate, finestre in legno no vetrocamera, tapparelle plastica, zanzariere	discrete	elettrico sottotraccia, idrico, riscaldamento
Studio h. 307	pavimento in ceramica, pareti tinteggiate, finestra in legno no vetrocamera, tapparella plastica, zanzariera, porta scorrevole anta rotta	discrete	elettrico sottotraccia, riscaldamento

Conformità impianti: non sono disponibili le relative certificazioni.

APE: dalla consultazione della banca dati del CEER risulta registrata al numero di protocollo **15170 - 000080 / 14**, con validità fino al 26/03/2024, classe G.

Accessibilità disabili: accessibilità con limitazione per la presenza di un dislivello adattabile con montascale (spesa prevista circa € 2.500,00 oltre oneri).

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come valori di confronto: quelli pubblicati sia nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, sia nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" della Camera di Commercio Milano Monza & Brianza Lodi; inoltre le quotazioni del Borsino Immobiliare e gli annunci di vendita pubblicati sui siti online specializzati.

I dati di mercato rilevati, sono stati adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, fonti di inquinamento visivo, acustico, olfattivo, difficoltà di parcheggio, zone a elevato degrado sociale/ambientale, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi comparabili assunti, sono riferiti ad annunci di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita conclusi e trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (16/07/2018), inoltre la valutazione è da intendersi sempre a corpo.

9.2. Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agazia delle Entrate, 2° semestre 2017;
 - Camera di Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi 1° semestre 2018;
 - Borsino Immobiliare, Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali;
- Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2;
- Rassegna quotazioni immobiliari online siti specializzati (casa.it, immobiliare.it, Tecnocasa).

Ricerca online annunci vendita in zona, fonte: immobiliare.it

Località	tipologia	superficie mq	costo totale	costo mq
Pero, MM Pero	residenziale civile	80,00	€ 120.000	€/mq 1.500
Pero, MM Pero	residenziale civile - 3°P	65,00	€ 95.000	€/mq 1.500
Pero, via Olona 59	residenziale civile - RP - posto auto	78,00	€ 179.000	€/mq 2.300
Pero, via G. Matteotti 22	residenziale civile - 3°P	60,00	€ 115.000	€/mq 1.900
Pero, via Dante Alighieri	residenziale civile ristrutturato - 3°P	65,00	€ 140.000	€/mq 2.150
Pero, via XXV Aprile 15	residenziale civile - 4°P	60,00	€ 140.000	€/mq 2.300

Secondo le quotazioni delle proposte immobiliari delle varie agenzie in zona, rilevate sul sito immobiliare.it, si riportano per immobili simili al bene pignorato, i seguenti valori:

- da €/mq 1.500 a €/mq 2.300

Valori medi di compravendita Commercio di Milano, Monza & Brianza, Lodi

PERO		2300/2500	1850/2050	1550/1800	1800/2100	1700/2100	19000/20000	1000/1250	600/800
	Centro	(0,00 %)	(0,00 %)	(0,00 %)	(0,00 %)	(0,00 %)	(0,00 %)	(0,00 %)	(0,00 %)
		2300/2500	1850/2050	1550/1800	1800/2100	1700/2100	19000/20000	1000/1250	600/800

Secondo le analisi della Camera di Commercio di Milano, per immobili simili al bene in oggetto, è possibile tenere conto di valori: da €/mq 1.850 a €/mq 2.050

Valori medi compravendita O.M.I. - Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2
 Provincia: MILANO
 Comune: PERO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO
 Codice zona: B1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1650	2100	L
Abitazioni civili	Ottimo	2200	2500	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1800	1950	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1800	L
Box	Normale	1150	1400	L
Ville e Villini	Ottimo	2300	2650	L
Ville e Villini	Normale	1750	2300	L

Dalla rilevazione O.M.I., risulta che i prezzi medi di mercato - per immobili con destinazione residenziale (abitazioni di tipo civile) in condizioni normali, simili ai beni oggetto di valutazione - sono compresi: €/mq 1.650 a €/mq 2.100

Valori medi compravendita borsinoimmobiliare.it

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2018)							
Comune	Pero						
Zona	Degli Orti, Xxv Aprile, Pisacane, Cascina Del Bosco -						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.543	1.747	1.951	4,5	5,4	6,4	3,7%
Abitazioni civili (In ottimo stato)	2.042	2.314	2.587	6,4	7,3	8,2	3,8%
Abitazioni civili (Da ristrutturare)	1.271	1.407	1.543	3,6	4,1	4,5	3,5%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.361	1.543	1.724	3,6	4,1	4,5	3,2%
Abitazioni di tipo economico (In ottimo stato)	1.724	1.929	2.133	4,5	5,4	6,4	3,4%
Abitazioni di tipo economico (Da ristrutturare)	1.089	1.180	1.271	2,7	3,2	3,6	3,2%
Ville e Villini (In buono stato)	1.634	1.883	2.133	4,5	5,0	5,4	3,2%
Ville e Villini (In ottimo stato)	2.133	2.382	2.632	5,4	6,4	7,3	3,2%
Ville e Villini (Da ristrutturare)	1.271	1.407	1.543	3,6	4,1	4,5	3,5%

Secondo quest'ultima fonte di rilevazione immobiliare, è possibile tenere conto (per la categoria delle abitazioni civili in buono stato) di valori compresi:

- €/mq 1.543 a €/mq 1.951

Sulla base delle verifiche effettuate, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino tra i valori qualitativi più significativi:

- vicinanza fermata metropolitana Pero, Fiera Rho-Milano, ex Expo;
- piano rialzato in zona residenziale tranquilla;
- buono stato di manutenzione del fabbricato;
- dimensioni ridotte, ma funzionale distribuzione interna.

Viceversa, tra i fattori meno qualificanti, si considerino:

- necessità di piccole riparazioni e manutenzioni (porte, ripristino tinteggiature).

9.3. Valutazione immobili

Abitazione – unità A

Edificio civile, appartamento ad uso abitazione - piano T

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare "unità A" sita in Pero (Mi), via Guido Rossa 1, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, pari a:

Pero:

€/mq min. 1.500,00 – max 2.300,00

valori riferimento

€/mq 1.800,00

valore stimato

Valore stimato € 124.000,00 abitazione

Nel Comune di **Pero**:

Appartamento

fg. 6; part. 303, sub. 1, Cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani, sup. catastale mq 65,00; sup. totale escluse aree scoperte mq 65,00, piano T, via Guido Rossa 1, rendita Euro 340,86.

n. lotto	ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
1	A	Appartamento	69,00	€ 124.000,00	€ 124.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Lotto 1 – Valore diritto e quota	€ 124.000,00
Riduzione 5% per assenza garanzia vizi occulti e/o oneri non espressamente considerati (così come disposto dal Giudice dell'esecuzione)	- € 6.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale accertate	nessuna
Spese condominiali arretrate (ultimo biennio)	- € 4.450,00
Totale al netto delle riduzioni	€ 113.350,00

Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non è divisibile. Pertanto, si consideri un unico lotto (lotto 1).

9.4. Prezzo base d'asta proposto

Lotto 1	
Valore dell'immobile libero nello stato di fatto in cui si trova (al netto delle decurtazioni)	1/1 € 114.000,00
Valore dell'immobile occupato (- 30%)	1/1 € 79.800,00

ALLEGATI

- 1) estratto di mappa;
- 2) n. 1 planimetria catastale;
- 3) n. 1 visura storica per immobile;
- 4) ricerca contratti locazione Milano 2;
- 5) ispezioni ipotecarie Milano 2;
- 6) copia atto di provenienza 2008;
- 7) documentazione edilizia;
- 8) rilievo fotografico.

La sottoscritta ritiene di avere esaurito l'incarico conferitole, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti.

Milano, 12/10/2018

L'esperto nominato
architetto Alessandra Cavallo