

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **3748/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/06/2019 ore 9,30

Giudice Esecuzioni: **Dr.ssa Caterina TRENTINI**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto unico**

**piena proprietà a Liscate**



**Esperto alla stima:** Arch. Sabrina Greco

**Studio in:** Via Chiasserini 68 - 20157 Milano

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

## INDICE SINTETICO

Bene: **Via Don Primo Mazzolari n.1, Liscate (MI)**

**1. Dati Catastali**

Lotto: unico

Corpo: **A** Categoria: A/3

Dati Catastali:

foglio 8, part. 112, sub 13

piano 2, categoria A/3, classe 4, cons. 3 vani, superficie catastale tot. 51 mq, rendita €. 139,44

**2. Stato di possesso**

**Libero**

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Corpo: A adattabile

**4. Creditori Iscritti**

Ipotecari

Pignoramento

**5. Comproprietari**

nessuno

**6. Misure Penali**

nessuno

**7. Continuità delle trascrizioni**

**SI**

**8. Prezzo**

Lotto unico

Valutazione: € 51.408,00

Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni: € 48.000,00

(detratte riduzione del 5%, un biennio di spese condominiali calcolato forfettariamente, eventuali regolarizzazioni catastali e urbanistiche)

**Note:**

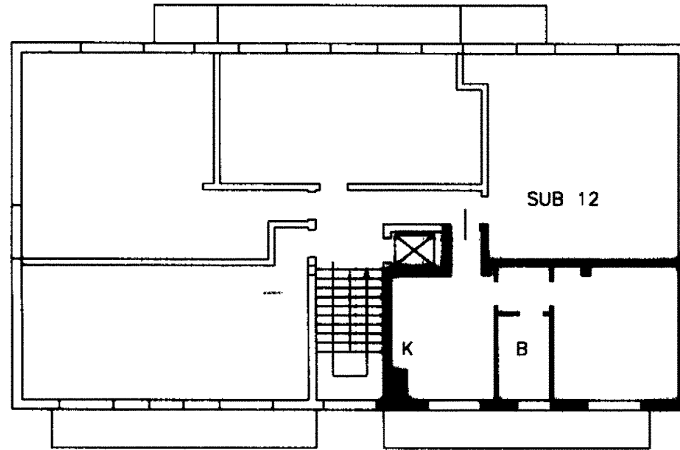
Il bene è situato in via Don Mazzolari n.1, i documenti riportano indirizzi diversi: via Don Gnocchi n. 8 (atto di compravendita), via Don Carlo Gnocchi SC (visura catastale), Strada Cerca (atti edilizi).

In ambito peritale è stata inviata comunicazione per la rettifica catastale –salvo buon fine–

**Beni in Liscate  
via Don Primo Mazzolari n. 1**

Lotto: UNICO

**Bilocale al secondo piano servito da ascensore, composto da soggiorno con cucina a vista, camera, servizio, balcone.**



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

**Identificativo corpo: A.**

**bene sito in via Don Primo Mazzolari n. 1**

**1. Quota e tipologia del diritto**

- 1) di  
nuda proprietà di 1/20  
proprietà di 19/20  
in regime di separazione dei beni in forza di decreto di omologa della separazione consensuale n. 9649/05 ruolo gen. emesso dal Tribunale di Monza in data 19 gennaio 2006
- 2) di  
Usufrutto per 1/20 in regime di separazione dei beni  
Stato civile riportato come da atti di provenienza

**Identificato al catasto Fabbricati di Liscate (MI):**

Intestazione:

- 1) di  
nuda proprietà per 1/20 in regime di separazione dei beni
- 2) di  
proprietà per 19/20 in regime di separazione dei beni
- 3) di  
Usufrutto per 5/100 in regime di separazione dei beni

foglio	partic	sub	Cat	consist	clas	Superficie catastale	Rendita	partita
<b>8</b>	<b>112</b>	<b>13</b>	<b>A/3</b>	3 vani	4	Totale: 51 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 48 m <sup>2</sup>	€ 139,44	
Indirizzo: via Don Carlo Gnocchi n. sc						Piano 2		

Mappali terreni correlati Foglio 8 - Particella 112  
Scheda catastale presentata in data 20/07/1998

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/02/2015 protocollo n. MI0230111 in atti dal 05/02/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 179070.1/2015)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0809840 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 256338.1/2011)
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 20/07/1998 in atti dal 20/07/1998 (n. 202767.1/1998) Immobili soppressi, originari del precedente i subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7
- Fabbricato realizzato su terreno identificato al fg 8 part 112 catasto terreni ente urbano are 8.17 tipo mappale del 19/05/2005 prot. 398560

Millesimi di proprietà di parti comuni: 44,96/1000 (come da atto di provenienza e tabelle millesimali)

Confini

A nord e est cortile comune su due lati, a sud vano scala, vano ascensore e pianerottolo comuni, a ovest appartamento di terzi al sub. 12 (dodici).

Conformità catastale:Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

1. Nella visura catastale errata indicazione dell'indirizzo (via Don Carlo Gnocchi n. sc invece di via Don Primo Mazzolari n. 1)
2. Difformità nella distribuzione interna. In data 30/04/2019 dal confronto tra stato dei luoghi e scheda catastale è stata rilevata in fatto la presenza di uno sgabuzzino/armadio con pareti in cartongesso

Regolarizzabili mediante:

1. Comunicazione all'Agenzia del territorio come da indicazioni fornite dalla stessa: "in caso di errori riscontrati nei dati catastali gli interessati possono richiederne la correzione nella banca dati del Catasto. La domanda di correzione può essere presentata presso gli uffici provinciali - Territorio o, in alcuni casi, utilizzando il servizio online "Contact center". Il richiedente deve indicare le proprie generalità, i dati catastali dell'immobile, la situazione riscontrata e le notizie utili alla correzione dell'errore."  
In ambito peritale la sottoscritta ha provveduto ad inviare la richiesta in data 14/05/2019, Contact Center - Territorio dell'Agenzia delle Entrate con il numero identificativo "20104268", andrà verificato il buon fine della stessa e in caso negativo effettuata una nuova comunicazione.
2. Si veda il punto 7 (conformità edilizia)

Costi:

1. Nessuno, la comunicazione può essere presentata dalla proprietà
2. Si veda il punto 7 (conformità edilizia)

Note sulla conformità catastale: unità immobiliare conforme a meno delle irregolarità di cui sopra che non modificano la rendita catastale

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

Il bene è situato a sud di Liscate in via Don Mazzolari n. 1 ex Strada Cerca n. 39, in prossimità della rotonda di intersezione tra la Sp 39 (via Don Gnocchi) e la Sp della Cerca (via Don Mazzolari). La Sp 39 collega la SP 14 Rivoltana con la variante di Liscate. Il contesto è per lo più agricolo e l'immobile è inserito nel Parco agricolo sud Milano.

**Caratteristiche zona:** agricola

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/agricole/artigianali

**Importanti centri limitrofi:** Melzo, Rivolta d'Adda, Settala, Vignate

**Servizi offerti dalla zona:** il centro di Liscate con i principali servizi dista ca 2 km a piedi (in auto 2,6 km)

**Attrazioni paesaggistiche:** parco agricolo sud Milano

**Attrazioni storiche/artistiche:** sistema delle cascate

**Principali collegamenti pubblici:**

- linea bus Z411 (Milano S.Donato M3 - Pantigliate - Settala - Melzo FS) e Z407 (Gorgonzola M2 - Trucuzzano - Cassano) a ca 1,3 km
- A58 nuova tangenziale esterna di Milano, A35 BreBeMi, SP 14 Rivoltana

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: In data 10 maggio 2019 si eseguiva regolarmente l'accesso congiuntamente al custode nominato, l'accesso era consentito dalla debitrice. L'immobile risultava libero.

Da interrogazione in Anagrafe tributaria alla data del 29/10/2018 risultava in essere un contratto di locazione (locazione n. 7151/3t del 27/08/2018), successivamente la proprietà inviava copia della disdetta effettuata in data 01/12/2019.

### 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, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volonatria

A favore di

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato dr. DE CICCO ALESSANDRO di Pioltello, Repertorio 18064/9197 del 23/04/2008

Importo ipoteca: € 300.000,00, capitale € 150.000,00

Durata: anni 29 e mesi 11

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II

in data 30/04/2008 - Registro Particolare 14061 Registro Generale 56647

Debitore non datore d'ipoteca Pirazzi Alberto nato a Latina il 25/10/1969

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

A favore di

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Contro

Derivante da: verbale di pignoramento immobili rep. 22627 del 14/11/2014

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II

in data 27/01/2015 - Registro Particolare 4462 Registro Generale 6369

nota: nei venti anni antecedenti alla presente trascrizione non sussistono pignoramenti

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Aggiornamenti catastali in data 05/09/2018 e 25/01/2019; aggiornamento ipotecario in data 14 e 16/05/2019 (visure ipotecarie per nominativo e per immobile)

**4.3 Misure Penali**

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

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

**Condominio:** Il regolamento di condominio, unitamente alla tabella millesimale trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto n. 38518/17335 di repertorio del Notaio Giorgio Grignani di Melegnano stipulato in data 23 giugno 2005 (l'atto non è stato acquisito in ambito peritale)

**Spese di gestione condominiale**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 450,00 come da bilancio a consuntivo 2018, escluso riscaldamento (al momento non attivo) e oltre spese personali

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** € 43.746,500 da consuntivo 2018

**Millesimi di proprietà:** 44,96/1000 (come da atto di provenienza e tabelle millesimali)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** adattabile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** --

**Attestazione Prestazione Energetica:** da interrogazione del Catasto Energetico Lombardo alla data del 04/03/2019 non risultano che siano stati presentati attestati

**Indice di prestazione energetica:** --

**Note Indice di prestazione energetica:** --

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati in ambito peritale

**Avvertenze ulteriori:** --

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si riporta come da relazione notarile in atti, atto di compravendita del 16/12/2005 e visura ipotecaria del 14/05/2019

**6.1 Attuali Proprietari**

1) di

nuda proprietà per 1/20

piena proprietà per 19/20

2) di

Usufrutto per 1/20

dal 26/03/2010

In forza di compravendita, notaio dott. Alessandro De Cicco di Pioltello in data 26/03/2010, Repertorio 20355/10881

trascritto a Milano 2, in data 31/03/2010 - Registro Particolare 24744 Registro Generale 40505 contro

**6.2 Precedenti Proprietari**

**Titolare/Proprietario:**

piena proprietà per 1/1

dal 16/12/2005 al 26/03/2010

In forza di compravendita, notaio dott. Giorgio Grignani di Melegnano del 16/12/2005, Repertorio

38871/17584 registrato a Milano 4 il 21 dicembre 2005 al n. 18620, serie 1T  
trascritto a Milano 2, in data 22/12/2005 - Registro Particolare 98309 Registro Generale 193414  
contro

**Titolare/Proprietario:**

Piena proprietà dell'immobile nella consistenza originaria

- In forza di compravendita notaio dott. Giorgio Grignani di Melegnano del 19/01/1996 rep.  
28776/11091

trascritto a Milano 2 in data 24/01/1996 Registro Particolare 5202 Registro Generale 6826

- In forza di compravendita notaio dott. Giorgio Grignani di Melegnano del 09/01/1997 rep.  
29883/11784

trascritto a Milano 2 in data 21/01/1997 Registro Particolare 4346 Registro Generale 5375  
Contro

**Titolare/Proprietario:**

Terreno sul quale è stato realizzato l'immobile

- atto notaio dot. Angelo Chiodi Daelli di Milano,

trascritto a Milano 2 in data 05/08/1961 Registro Particolare 31311 Registro Generale 38540

- atto notaio dot. Angelo Chiodi Daelli di Milano,

trascritto a Milano 2 in data 04/10/1976 Registro Particolare 31350 Registro Generale 37921

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda accesso atti edilizi presentata in data 05/04/2019, accesso atti in data 30/04/2019. Si riportano gli atti prodotti dal Comune sulla base di richiesta formulata dalla sottoscritta in base all'atto di provenienza, con integrazione di eventuali pratiche successive a nome della proprietà attuale.

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Numero pratica: 2/66

Per lavori: costruzione di una casa di abitazione e un albergo

Domanda in data: 20/04/1966

Rilascio in data: 09/05/1966

Pratiche successive a questa legate

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Numero pratica: 60/78

Per lavori: rinnovo autorizzazione in data 09/05/66 e varianti interne

Domanda in data: 22/11/1978

Rilascio in data: 14/12/1978

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Numero pratica: 28/82

Per lavori: varianti

Domanda in data: 12/07/1982

Rilascio in data: 14/12/1982

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Numero pratica: 29/96 prot. 8715

Per lavori: completamento opere

Domanda in data: 17/06/1996

Rilascio in data: 03/09/1996

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività  
 Numero pratica: 13/97  
 Per lavori: migliore distribuzione  
 Domanda in data: 26/02/1997 prot. 1980

Intestazione:  
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività  
 Numero pratica: 82/98  
 Per lavori: opere interne  
 Domanda in data: 27/10/1998

Intestazione:  
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività  
 Numero pratica: 18/05 prot. 3206  
 Per lavori: prolungamento corpo scale  
 Domanda in data: 09/03/2005 n. 2330

Abitabilità/Agibilità: in data 14/01/1999 limitatamente a CE 29/96 del 03/09/1996, DIA 13/97 e 82/98.  
 L'agibilità andrebbe integrata in modo che comprenda le ulteriori pratiche edilizie.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Difformità:

Difformità nella distribuzione interna. In data 30/04/2019 dal confronto tra stato dei luoghi e scheda catastale è stata rilevata in fatto la presenza di uno sgabuzzino con pareti in cartongesso

#### Regolarizzabili: SI

#### Regolarizzazioni:

Vista la natura della struttura se ne consiglia la rimozione (cartongesso facilmente demolibile)

#### Costi di regolarizzazione Costi indicativi preventivati:

Per il ripristino della situazione edilizia rappresentata nei disegni depositati in Comune e nella scheda catastale si ipotizza un costo orientativo di euro 200. Se si volesse invece sanare l'abuso andrà presentata una comunicazione in sanatoria agli uffici preposti del Comune con i costi orientativi che seguono: per la pratica comunale e catastale incarico ad un professionista per circa euro 1000 più iva e accessori, oblazione al Comune di circa euro 1.000. Quindi complessivamente euro 2.270 circa comprensivi di iva 22% e accessori professionali.

Note sulla conformità edilizia: Immobile conforme a meno di una piccola difformità nella distribuzione interna, sanabile.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 2. del 17 febbraio 2017
Zona omogenea:	Sistema dello spazio aperto. Presenze non Agricole in zona Agricola e/o nel parco agricolo sud Milano
Norme tecniche di attuazione:	Art. Pr 26 b
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	si parco Agricolo Sud Milano, vincoli di salvaguardia PTC del Parco Agricolo Sud Milano
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: di cui al corpo A)  
**Abitazione di tipo economico [A3]**



**Bilocale al secondo piano servito da ascensore, composto da soggiorno con cucina a vista, camera, servizio, balcone.**

L'unità immobiliare fa parte di un edificio condominiale (Condominio Aurora) che sorge isolato in una zona agricola decentrata, in un lotto compreso tra via Don Carlo Gnocchi e via Don Mazzolari, con accesso pedonale e carrabile da via Mazzolari. L'edificio è alto 4 piani fuori terra oltre ad uno interrato ed è dotato di ascensore, ha copertura a falde, strutture portanti in cemento armato, solai in latero cemento, facciate intonacate e tinteggiate di colore rosa chiaro, finestre oscurate da tapparelle, balconi in aggetto protetti da parapetti in bacchette di ferro. Lo stabile è occupato ai piani terra e primo da un albergo che detiene anche la proprietà dei piani interrato e sottotetto e che attualmente è chiuso.

E' presente l'impianto citofonico. E' presente l'impianto di riscaldamento condominiale alimentato a gas GPL (cisterna nel cortile condominiale) con distribuzione nelle singole unità con termosifoni. L'impianto è attualmente staccato in quanto la proprietà che detiene la maggioranza dei millesimi condominiali è fallita e non corrisponde le spese condominiali. L'impianto è stato quindi temporaneamente chiuso.

Lo stabile è collegato alle normali utenze (elettricità, acquedotto comunale ecc.)

Si accede all'unità immobiliare dal corpo scale condominiale, al secondo piano. Si entra in un piccolo ingresso e da qui al soggiorno con cucina a vista. Dal soggiorno si passa ad un corridoio che distribuisce al bagno ed alla camera. L'appartamento ha affaccio unico verso est. Tutti gli ambienti affacciano sul balcone, hanno forma regolare e altezza utile di circa m. 2,95. Il bagno è finestrato e completo (lavabo, wc, bidet, vasca da bagno). Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, ad eccezione del bagno dove è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica. I pavimenti hanno rivestimento in piastrelle di ceramica posate in diagonale. I serramenti sono in legno con doppi vetri, le tapparelle sono in plastica. Il portoncino d'ingresso è blindato. Porte interne a battente, in tamburato di legno. Nel complesso le finiture sono di tipo economico. E' presente nel soggiorno uno split per l'aria condizionata con macchina sul balcone. Impianti elettrico e idraulico sono sottotraccia.

**1. Quota e tipologia del diritto**

- 1) di  
nuda proprietà di 1/20  
proprietà di 19/20  
in regime di separazione dei beni in forza di decreto di omologa della separazione consensuale n. 9649/05 ruolo gen. emesso dal Tribunale di Monza in data 19 gennaio 2006
- 2) di  
Usufrutto per 1/20 in regime di separazione dei beni

Superficie complessiva lorda di circa mq 60

E' posto al piano: secondo

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1, oltre sottotetto

Stato di manutenzione generale:

Per il condominio e l'unità immobiliare le condizioni generali sono discrete.

L'unità immobiliare si presenta in ordine, però non funziona la fornitura del gas e quindi il riscaldamento. Inoltre sono presenti leggere tracce di efflorescenze sulla parete esposta a nord e va prevista carteggiatura e tinteggiatura dei serramenti esterni.

Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti dell'appartamento, è invece allegata alla documentazione edilizia la certificazione dell'impianto condominiale.

Riscaldamento: Esiste l'impianto di riscaldamento centralizzato che però non è funzionante.

Ascensori: Esiste l'ascensore. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa all'impianto

Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

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

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente. La misurazione in mq della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

<b>APPARTAMENTI IN CONDOMINIO</b>			
Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
<b>Superficie principale</b>	48	100%	48
<b>Terrazzi/balconi</b> <u>comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti</u> fino a mq. 25	11,5	30%	3,45
<b>totale</b>	<b>60</b>		<b>51</b>

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

#### Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018 Zona: Liscate

Tipo di destinazione: residenziale Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.300

Valore di mercato max (€/mq): 1.600

#### Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo: marzo 2019 Zona: Liscate

Tipo di destinazione: residenziale Superficie di riferimento: lorda

Tipologia: Abitazioni economiche (In buono stato)

Valore di mercato min (€/mq): 998

Valore di mercato max (€/mq): 1.271

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo del confronto di mercato in base al prezzo medio, con riferimento a valori riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e confrontati con il mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari). Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica, riferita ad un rilievo "a vista". 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 a corpo.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano territorio; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Uffici del registro; Comune – ufficio urbanistica e edilizia privata; Atto di provenienza; Bilancio condominiale (con-

suntivo 2018 preventivo 2019); Bollettini e agenzie immobiliari di zona; documentazione agli atti.

### 8.3 Valutazione corpi. Confronto di mercato

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio II-2018 forniscono un valore massimo di riferimento per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione nella zona è di € 1.600 al mq.

Considerato il valore massimo lo si riparametra con un coefficiente che tiene conto delle condizioni specifiche del bene (posizione decentrata, vetustà, piano, ecc. Si veda la tabella più sotto), il coefficiente calcolato equivale ad una riduzione del 37% del valore massimo.

#### Coefficienti e punti di merito

descrizione	indice
<b>FATTORI POSIZIONALI</b>	
<b>Posizione relativa alla zona OMI</b> Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai preziosi	-8,00
<b>Servizi pubblici Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.</b>	-2,00
<b>Trasporti pubblici Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</b>	-2,00
<b>Servizi commerciali Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.</b>	-1,00
<b>Verde pubblico Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.</b>	1,00
<b>Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).</b>	1,00
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio</b>	
<b>Stato conservativo</b> Realizzato da 20 ÷ 30 anni 20	-20,00
<b>Livello manutentivo complessivo</b> Normale Non necessita di interventi di manutenzione urgenti	-3
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Unità</b>	
<b>Livello manutentivo complessivo</b>	-2,00
<b>Esposizione</b> Affaccio unico	-1,00
	<b>-37,00</b>
	<b>63%</b>

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

€/mq valutazione massima del bollettino OMI per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 1.600,00	51	€ 1.008,00	€ 51.408,00

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% )	€ 2.570,40
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ --
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.100,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: immobile non divisibile

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 47.737,60

Arrotondato	€ 48.000,00
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"</b>	<b>€ 48.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€ 39.000,00

#### Allegati

- A. Copia atto di provenienza
- B. Documentazione ipocatastale aggiornata
- C. Fotografie interno – esterno
- D. Scheda catastale
- E. Documentazione edilizia
- F. Valutazione dei bollettino dell’Agenzia del Territorio (Geopoi) e del sito “borsinoimmobiliare”
- G. Interrogazione dell’Anagrafe Tributaria
- H. Dichiarazione di invio del rapporto di valutazione

\*\*\*\*\*

#### Inoltre si dichiara che:

- 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.

#### Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d’Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l’incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 12 pagine più allegati.

Data  
17-05-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Sabrina Greco**