

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA RG. 1727-2013**

**CREDITO EMILIANO S.P.A.**

**Contro**

**Giudice: Dott. ssa Caterbi**  
**(ex ruolo dott.ssa Cogliandolo)**

**ELABORATO PERITALE**

**Indice degli argomenti:**

1) IDENTIFICARE IL/VI BENE/I OGGETTO DI PIGNORAMENTO	pag. 2-3
2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL/VI BENE	pag. 4
3) STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE	pag. 4
4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 4-6
5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	pag. 6
6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag. 6-7
7) PRATICHE EDILIZIE	pag. 7-8
DESCRIZIONE IMMOBILE	pag. 8 -12
8) VALORE DELL'IMMOBILE	pag. 12-13

**Riepilogo: Lotto unico – Villa su più piani identificata come segue:**

- **Abitazione di tipo civile: Fg. n. 41, Mapp. n. 75, Sub. 701, Cat A/2; classe 3, consistenza vani 8; piano T/S1; rendita € 1.198,18 – Via Filippo Turati n. 12.**
- **Abitazione di tipo civile: Fg. n. 41, Mapp. n. 75, Sub. 702, Cat A/2; classe 3, consistenza vani 6; piano 1; rendita € 898,64 – Via Filippo Turati n. 12.**
- **Abitazione di tipo civile: Fg. n. 41, Mapp. n. 75, Sub. 703, Cat A/2; classe 3, consistenza vani 5; piano 2; rendita € 748,86 – Via Filippo Turati n. 12.**
- **Abitazione di tipo civile: Fg. n. 41, Mapp. n. 75, Sub. 704, Cat C/6; classe 6, consistenza 78 mq; piano S1; rendita € 277,96 – Via Filippo Turati n. 12.**
- **Trattasi di quota intera di proprietà per 1/1**
- **I beni risultano stabilmente occupati dall'esecutato, non risultano contratti di locazione.**
- **Valore del Lotto unico (villa su più piani con box) libero a corpo: Euro 1.500.000,00; - Riduzione del 15% come da quesito Euro 1.275.000,00**
- **Elementi che possano costituire impedimenti alla vendita: Nulla**

**Tecnico Incaricato: Arch. Barbara Marchesi**  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze al n. 5084  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 11950  
C.F. MRCBBR65T54D612A - P.IVA N. 05086200481  
con studio in Milano – Largo Camus 1  
Telefono e fax 02.48007212- Cellulare: 3898357262  
e-mail: [arch.marchesi@gmail.com](mailto:arch.marchesi@gmail.com) – [barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it](mailto:barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it)

Giudice: Dott. ssa Caterbi  
Perito: Arch. Barbara Marchesi



**PREMESSE:**

- la sottoscritta arch. Barbara Marchesi, con studio in Milano, Largo Camus 1, esperto nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe, dopo aver prestato il giuramento di rito in data 01.04.2014, avviava le operazioni peritali sì da acquisire quanto necessario per rispondere al quesito postogli.
- la seguente relazione peritale viene redatta utilizzando il modello in uso alla sezione, implementato e corretto, per l'esposizione dei risultati delle indagini effettuate.
- La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

**Beni immobili siti in Bollate (MI)  
Via Filippo Turati 12  
\*\*\*\*\*  
Lotto 001 - Villa su più piani con box**

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

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Villa in stile liberty su più piani con box sita in Via Filippo Turati 12, Bollate.

Lotto costituito da una villa con area di pertinenza recintata adibita a giardino/cortile.

Il fabbricato è composto da 3 piani fuori terra e un piano interrato come segue:

un appartamento ad uso abitazione a piano terra con annessa cantina;

un appartamento ad uso abitazione al piano primo;

un appartamento ad uso abitazione al piano secondo/sottotetto con porzione di sottotetto non abitabile sempre al piano secondo/sottotetto;

un vano ad uso autorimessa al piano interrato.

La villa, risalente ai primi decenni del 900, è citata in alcune pubblicazioni cartacee e online riguardanti il patrimonio architettonico lombardo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 535,00 circa.

Il locale box, di circa mq 78 lordi commerciali, viene valutato a corpo.

**Identificato in Catasto fabbricati comune di Bollate come segue:**

**intestazione:**

..... proprietà per 1/1.

**IDENTIFICATIVO CORPO: SUB. 701**

**Descrizione:**

Abitazione di tipo civile: Fg. n. 41, Mapp. n. 75, Sub. 701, Cat A/2; classe 3, consistenza vani 8; piano T/S1; rendita € 1.198,18 – Via Filippo Turati n. 12.

Derivante da:



- Variazione nel classamento del 10.07.2009 n. 79409.1/2009 in atti dal 10.07.2009 ( protocollo n. MI0619054) variazione di classamento;
- Variazione del 27.11.1995 n. F01053.1/1995 in atti dal 27/11/1995 Ampliamento frazionamento e fusione. (precedenti identificativi fg.41, map. 75, subb. 3 e 4)

**IDENTIFICATIVO CORPO: SUB. 702**

**Descrizione:**

**Abitazione di tipo civile: Fg. n. 41, Mapp. n. 75, Sub. 702,** Cat A/2; classe 3, consistenza vani 6; piano 1; rendita € 898,64 – Via Filippo Turati n. 12.

Derivante da:

- Variazione nel classamento del 10.07.2009 n. 79410.1/2009 in atti dal 10.07.2009 ( protocollo n. MI0619055) variazione di classamento;
- Variazione del 27.11.1995 n. F01053.1/1995 in atti dal 27/11/1995 Ampliamento frazionamento e fusione.

**IDENTIFICATIVO CORPO: SUB. 703**

**Descrizione:**

**Abitazione di tipo civile: Fg. n. 41, Mapp. n. 75, Sub. 703,** Cat A/2; classe 3, consistenza vani 5; piano 2; rendita € 748,86 – Via Filippo Turati n. 12.

Derivante da:

- Variazione nel classamento del 10.07.2009 n. 79411.1/2009 in atti dal 10.07.2009 ( protocollo n. MI0619056) variazione di classamento;
- Variazione del 27.11.1995 n. F01053.1/1995 in atti dal 27/11/1995 Ampliamento frazionamento e fusione.

**IDENTIFICATIVO CORPO: SUB. 704**

**Descrizione:**

**Autorimessa: Fg. n. 41, Mapp. n. 75, Sub. 704,** Cat C/6; classe 6, consistenza 78 mq; piano S1; rendita € 277,96 – Via Filippo Turati n. 12.

Derivante da:

- Variazione nel classamento del 10.07.2009 n. 79412.1/2009 in atti dal 10.07.2009 ( protocollo n. MI0619057) variazione di classamento;
- Variazione del 27.11.1995 n. F01053.1/1995 in atti dal 27/11/1995 Ampliamento frazionamento e fusione.

\*\*\*\*\*

**Coerenze in blocco unico dell'intero Lotto da nord:**

mappale 74, mappali 507 e 506, Via Filippo Turati, mappale 72.

Salvo errori e come meglio in fatto.

(Allegati sotto C: ultime schede catastali in atti presentate nel 1995, visure catastali, estratto di mappa.)



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### Caratteristiche zona:

Centro storico di Bollate, a traffico modesto con parcheggi sufficienti.

### Caratteristiche zone limitrofe:

prevalentemente residenziale.

### Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di negozi commerciali e di servizi nelle vicinanze.  
Municipio di Bollate a 150 mt. di distanza.

### Collegamenti pubblici (Km):

Stazione ferroviaria Bollate centro a 200 mt. di distanza, presenza di servizi per il trasporto pubblico di superficie interurbano a 500 mt di distanza.

---

## 3. STATO DI POSSESSO

A seguito di avviso conferimento incarico con data del sopralluogo all'immobile inviata a mezzo RR1, in data 3 giugno 2014 la sottoscritta si recava sul posto e procedeva ad effettuare il sopralluogo operando una ispezione all'interno e all'esterno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e descrizione dei beni.  
(comunicazioni sopralluogo con ricevuta di consegna e Verbale di sopralluogo allegati sotto A )

I beni sono risultati, al momento del sopralluogo, stabilmente occupati dall'esecutato Sig. Russo e dalla sua famiglia che dimorano al piano terreno ed al piano secondo, mentre utilizzano il piano primo per la loro attività di Bed and Breakfast.

L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate ha appurato che non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato d'uso per i beni in oggetto a nome dell'esecutato quale Dante Causa.  
(Ispezione Agenzia entrate con risposta dell'ufficio competente allegata sotto C)

---

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, alla data del 09.09.2014, si rileva quanto segue:

### 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. Atfi di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

Giudice: Dott. ssa Caterbi  
Perito: Arch. Barbara Marchesi

**ONISSIS**



al Piano 3, al Fg. 41, Mapp. n. 75, Sub. 704 l'autorimessa al Piano S1.

Note: nulla

- 4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;  
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica aggiornata alla data del 09.09.2014 allegata sotto C)

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia + 4.3.2. Conformità Catastale:

- Alla data del sopralluogo (03.06.2014) gli immobili in oggetto sono risultati conformi alle ultime schede catastali in atti.
- Alla data del sopralluogo (03.06.2014) gli immobili in oggetto sono risultati conformi ai titoli edilizi.  
(pratiche edilizie al punto 7 della presente)

---

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

##### Spese condominiali scadute ed insolute per l'ultimo biennio:

La palazzina, composta da n. 3 unità abitative di unica proprietà, non è eletta a Condominio.

##### Attestato di Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente relazione, con impianto di Riscaldamento Centralizzato (tutte le unità sono servite dalla medesima caldaia al piano interrato), è risultato sprovvisto, al momento del sopralluogo, di Attestato di Prestazione Energetica.

Pertanto, come da quesito, la scrivente sta provvedendo a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile in oggetto, precisando che il risultato dell'APE, (già ACE), viste le caratteristiche edilizie e termiche del bene, non concorre alla stima del valore dell'immobile.

L'APE verrà prodotto entro la data dell'udienza delle parti fissata per il giorno 21.10.2014

---

#### 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

I beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato [REDACTED] per piena proprietà in ragione di 1/1, in forza di Atto di Assegnazione di Beni da parte della società [REDACTED] rogito Dott. Salvo Morsello Notaio in Bollate, in data 22.12.1995 rep. 21833/4304, trascritto a Milano in data 12.01.1996 ai nn. 3607/2840 come segue: " in Comune di Bollate (MI), via Turati n. 12, fabbricato su tre piani fuori terra e piano interrato, costituito da:



Agibilità in data 30.09.2013 per l'unità di cui al sub. 702 - piano primo ad uso Bed and Breakfast.

(Allegati sotto C: Concessioni edilizie, permesso di Costruire in sanatoria con stralcio tavole grafiche, richiesta agibilità con certificazioni impianti e dichiarazioni di conformità, Certificato agibilità)

### Descrizione immobile di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Villa con box doppio sita in Comune di Bollate, Via Filippo Turati 12

Trattasi di una villa in stile liberty realizzata nei primi decenni del 900, completamente cintata, con area esclusiva circostante ad uso cortile e giardino, posta nel centro storico di Bollate, in Via Filippo Turati 12.

Il Fabbricato in oggetto è costituito da un corpo di fabbrica di 3 piani fuori terra compreso il piano terra oltre il piano seminterrato ad uso cantina e box, tre balconi (due al primo ed un altro al secondo piano) e da un'area esclusiva circostante.

La villa ha quadruplo affaccio, a Nord, Est, Sud ed Ovest, su area esclusiva ed è composta da:

- al piano terra un atrio di ingresso con vano scala a pianta centrale, un corridoio di disimpegno, un grande locale soggiorno, una cucina abitabile con zona pranzo e camino, una camera ed un bagno finestrato con antibagno;
- al piano primo un corridoio di disimpegno, un locale soggiorno, una cucina, tre camere di cui una con il bagno all'interno cieco, un bagno finestrato e due balconi;
- al piano secondo/sottotetto un locale senza permanenza di persone con tetto a doppia falda (utilizzato dall'esecutato quale locale giorno), una cucina abitabile, due camere, un corridoio di disimpegno, un bagno finestrato ed un balcone.

Al piano seminterrato, con accesso da vano scale interno, si trova la cantina di pertinenza del sub. 701 (appartamento a piano terra) composta da: due grandi locali ad uso cucina/taverna, un bagno, un locale dotato di porta blindata uso "caveau", un locale centrale termica ed un locale uso ripostiglio.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 535,00 circa.

Sempre al piano seminterrato, con accesso sia dalla cantina che dal cortile di proprietà, si trova l'autorimessa di pertinenza, valutata a corpo.

L'autorimessa, di circa 78 mq ha portone di accesso in metallo ad apertura basculante manuale e pavimento in piastrelle.



**Identificato in Catasto fabbricati comune di Bollate come segue:**

**Intestazione:**

et  per 1/1.

**IDENTIFICATIVO CORPO: SUB. 701**

**Descrizione:**

**Abitazione di tipo civile: Fg. n. 41, Mapp. n. 75, Sub. 701, Cat A/2; classe 3, consistenza vani 8; piano T/S1; rendita € 1.198,18 – Via Filippo Turati n. 12.**

Derivante da:

- Variazione nel classamento del 10.07.2009 n. 79409.1/2009 in atti dal 10.07.2009 ( protocollo n. MI0619054) variazione di classamento;
- Variazione del 27.11.1995 n. F01053.1/1995 in atti dal 27/11/1995 Ampliamento frazionamento e fusione. (precedenti identificativi fg.41, map. 75, subb. 3 e 4)

**IDENTIFICATIVO CORPO: SUB. 702**

**Descrizione:**

**Abitazione di tipo civile: Fg. n. 41, Mapp. n. 75, Sub. 702, Cat A/2; classe 3, consistenza vani 6; piano 1; rendita € 898,64 – Via Filippo Turati n. 12.**

Derivante da:

- Variazione nel classamento del 10.07.2009 n. 79410.1/2009 in atti dal 10.07.2009 ( protocollo n. MI0619055) variazione di classamento;
- Variazione del 27.11.1995 n. F01053.1/1995 in atti dal 27/11/1995 Ampliamento frazionamento e fusione.

**IDENTIFICATIVO CORPO: SUB. 703**

**Descrizione:**

**Abitazione di tipo civile: Fg. n. 41, Mapp. n. 75, Sub. 703, Cat A/2; classe 3, consistenza vani 5; piano 2; rendita € 748,86 – Via Filippo Turati n. 12.**

Derivante da:

- Variazione nel classamento del 10.07.2009 n. 79411.1/2009 in atti dal 10.07.2009 ( protocollo n. MI0619056) variazione di classamento;
- Variazione del 27.11.1995 n. F01053.1/1995 in atti dal 27/11/1995 Ampliamento frazionamento e fusione.

**IDENTIFICATIVO CORPO: SUB. 704**

**Descrizione:**

**Autorimessa: Fg. n. 41, Mapp. n. 75, Sub. 704, Cat C/6; classe 6, consistenza 78 mq; piano S1; rendita € 277,96 – Via Filippo Turati n. 12.**

Derivante da:

- Variazione nel classamento del 10.07.2009 n. 79412.1/2009 in atti dal 10.07.2009 ( protocollo n. MI0619057) variazione di classamento;
- Variazione del 27.11.1995 n. F01053.1/1995 in atti dal 27/11/1995 Ampliamento frazionamento e fusione.

\*\*\*\*\*

**Coerenze in blocco unico dell'intero Lotto da nord:**

mappale 74, mappali 507 e 506, Via Filippo Turati, mappale 72.

Salvo errori e come meglio in fatto.



(Allegati sotto C: ultime schede catastali in atti presentate nel 1995, visure catastali, estratto di mappa.)

\*\*\*

La superficie "lorda commerciale" dell'unità è di circa **535 mq** valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà e le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, locali cantine/lavagna/sgombero al piano seminterrato 2/3, balconi 1/4, area a giardino 1/10, porzione Sottotetto non abitabile 2/3).

Il box singolo pertinenziale di circa 78 mq di sup. lorda commerciale viene valutato a corpo.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione
Appartamento al P. terra Sub. 701	142,89	1	142,89	Nord, Est, Sud, Ovest
Area pertinenziale al P. terra Sub. 701	340,8	1/10	34,08	Nord, Est, Sud, Ovest
Appartamento al P. 1 Sub. 702	142,89	1	142,89	Nord, Est, Sud, Ovest
Appartamento al P. 2 /Sottotetto Sub. 703	80,78	1	80,78	Nord, Est, Sud, Ovest
Porzione di Sottotetto <u>non abitabile</u> al P. 2 Sub. 703	53,04	2/3	35,3	Nord, Est, Sud, Ovest
Balconi p. T + p. 1	23,73	1/4	5,93	
Locali Cantina al P. Seminterrato Sub. 701	139,0	2/3	92,7	
Autorimessa P. Seminterrato Sub. 704 - MQ 78,00		<u>a corpo</u>		
Totale	923,13		534,6	
<b>Totale</b>	<b>923,00 arr.</b>		<b>535,00 arr.</b>	



## Caratteristiche descrittive:

Internamente il bene si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

- pavimenti:* in marmo nell'atrio di ingresso a P. terra e nel vano scala; in gres porcellanato nel corridoio e nei locali a P. Terra; in parquet di legno a diversi formati nei locali e nei disimpegni dei P.1° e P.2°; in piastrelle di ceramica nei bagni ai tre piani; in piastrelle tipo colto al Piano seminterrato;
- pareti:* intonacate e rivestite in marmo fino ad h. 110 cm circa sul vano scala; intonacate e verniciate a civile nei locali e nei disimpegni; rivestite con piastrelle di ceramica sino ad h. 2,10 mt. circa nei bagni e sino ad h. 1,70 mt. circa sul lato cottura nei locali cucina a P. T., 2° ed S1;
- soffitti:* a cassettoni in legno con decorazioni nei corridoi ed in alcuni locali al P. T. e P. 1°; con travi in legno a vista in camera al P. 2°;
- infissi:* i serramenti delle finestre sono in legno con doppi vetri e scuri in legno; griglie in ferro di protezione a P. T, P. 1 e P. S1;
- porte:* le porte interne sono a battente a doppia anta in legno lavorato laccato bianco con inserti in vetro smerigliato lavorato e colorato nei locali principali a P.T.; a battente a doppia anta in legno lavorato laccato bianco nel corridoi a P.1; a battente ad anta singola in legno lavorato laccato bianco nei restanti locali al P. T. e P. 1; a battente ad anta singola in legno tipo noce con inserti in vetro smerigliato al P. 2.
- impianti:* sia l'impianto di riscaldamento, ad elementi radianti (caloriferi), che l'impianto di acqua calda sanitaria sono Centralizzati per l'intera villa con centrale termica al Piano S1;  
N.B: impianto di riscaldamento anche al piano seminterrato.  
l'impianto elettrico sottotraccia pare, a "semplice vista", a norma;  
impianto video-citofonico esistente;  
impianto di condizionamento assente.
- Certificazioni:* Impianto riscaldamento con caldaia, impianto gas e idrico-Sanitario.  
E' mancante la Certificazione relativa all'Impianto elettrico.
- Note:** si segnalano infiltrazioni e formazioni di condensa e muffe nei locali al piano secondo/sottotetto



Esternamente il fabbricato ha zoccolatura in pietra di 40 cm circa e facciate rivestite in mattoncini a giacitura orizzontale con posa sfalsata con inserti intonacati e verniciati a disegno lavorato e porzioni intonacate e verniciate di colore beige; i balconi hanno parapetti in muratura a disegno lavorato.

I portoncini dei due ingressi sono in legno;

L'atrio di ingresso ha pavimentazione in marmo;

la scala interna è rivestita in marmo con pareti rivestite in marmo fino ad h. 110 cm circa ed intonacate e verniciate a civile.

La palazzina non è dotata di ascensore.

La palazzina è dotata di impianto video-citofonico.

Per tipologia edilizia, caratteristiche costruttive e qualità dei materiali impiegati, il livello generale della villa, può essere considerato buono, con un grado di conservazione e manutenzione discreto.

La villa, risalente ai primi decenni del 900, è citata in alcune pubblicazioni cartacee e online riguardanti il patrimonio architettonico lombardo.

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico - comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistico, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene 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 informazioni

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona



- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 2° semestre 2013 – Osmi Borsa Immobiliare Milano
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 2° semestre 2013

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Villa composta dai subb.701,702,703 + a corpo sub.704	535,00	€ 1.500.000,00	€ 1.500.000,00

Attenendosi al modello in uso alla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima come richiesto, demandando all'Ill.mo GE ogni determinazione in merito.

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del <u>valore del 15%</u> 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;	- € 225.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto 001 – libero – a corpo

Valore dell'immobile a corpo al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**€ 1.275.000,00**

### 8.6. Prezzo base d'asta del lotto 001 – occupato – a corpo

La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo



opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicitaria tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

Euro 1.275.000,00 x 0,80 = Euro 1.020.000,00

---

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza  
Milano, 9 settembre 2014

l'Esperto nominato  
arch. Barbara Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

**Allegati sotto A**

- Comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali e avviso di ricevimento delle raccomandate;
- Verbale di sopralluogo.

**Allegati sotto B**

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- Copia Atto di provenienza;

**Allegati sotto C**

- Visure, schede catastali ed estratto di mappa;
- Concessioni edilizie, permesso di Costruire in sanatoria con stralcio tavole grafiche, richiesta agibilità con certificazioni impianti e dichiarazioni di conformità, Certificato agibilità;
- Ispezione conservatoria RR.ll. mediante servizio di consultazione telematica alla data del 09.09.2014;
- Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta ufficio competente;

**Allegati sotto D**

- Fotografie esterne ed interne.

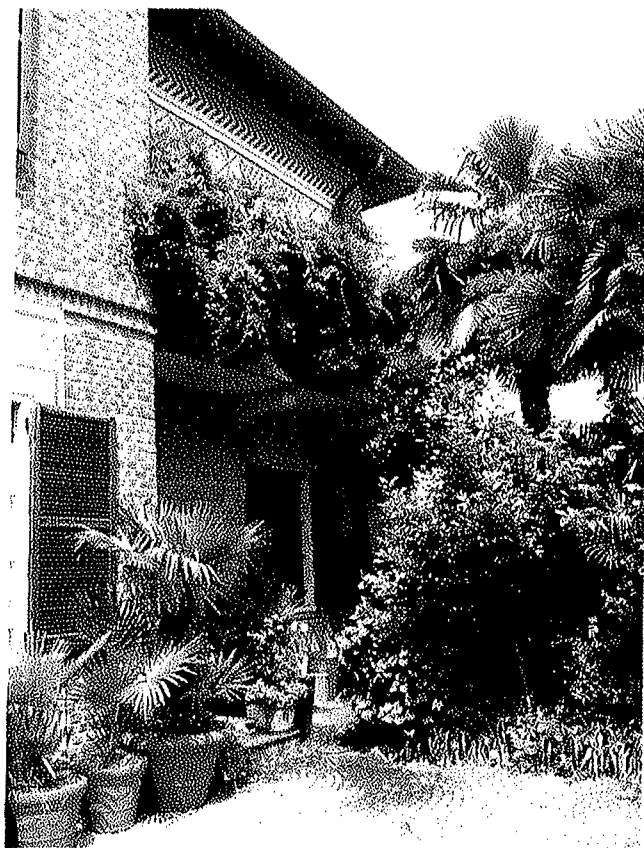
Attestazione dell'invio della perizia alle parti





Viste della palazzina da Via Turati





Viste del cortile interno



Viste verso ingresso laterale e box di pertinenza