

TRIBUNALE DI MILANO**RGE 659/2026**

Integrazione della perizia con migliore descrizione del compendio immobiliare e ridefinizione del valore dei singoli corpi attribuendo il valore del cortile in proporzione ai singoli subalterni.

Descrizione del **lotto unico** composto dai corpi A, B, C:

"In Comune di Bresso (MI) via Vittorio Veneto 43 edificio a due piani oltre piano interrato composto da: androne di ingresso a piano terra, appartamento a piano primo con cucina a piano intermedio, deposito e wc sul retro, vano scantinato a piano interrato, negozio a piano terra con accesso indipendente dalla strada e da portoncino affacciante su androne, appezzamento di terreno (area cortilizia) catastalmente graffato al mappale 201 del foglio 7."

Coerenze del lotto unico:

a Nord civ. 41 di Via V. Veneto mapp. 199 e 200,
a Est camminamento a confine con il mapp. 206,
a Sud mapp. 612 e 202
a Ovest Via Vittorio Veneto

CORPO A (foglio 7 mapp. 201 sub. 102)

Appartamento a piano primo di tre vani più ampio bagno e cabina armadio, cucina a piano intermedio con accesso da scala interna, ampia cantina al piano interrato.

CORPO B (foglio 7 mapp. 201 sub. 101)

Locale deposito con wc sul retro del corpo A e affacciante sull'area cortilizia graffata al mappale 201.



CORPO C (foglio 7 mapp. 201 sub. 103)

Negoziato composto da un unico locale con bagno sul retro e piccolo locale sottoscala annesso.

Precisazione su area cortilizia comune ai sub. 102, 101, 103

Trattandosi di edificio interamente pignorato, l'area cortilizia, è stata valutata in perizia ed attribuita al sub. 102, non avendo la stessa un proprio identificativo separato e non potendo quindi essere valutato a parte.

Risultando graffiata al mappale 201 e quindi indivisa, anche se il valore complessivo del lotto non varia, per precisione di calcolo la si ripartisce pro quota rispetto ai tre subalterni.

Corpo A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	96,4	100%	96,4
balcone	mq.	1,9	30%	0,6
cantina	mq.	49,8	20%	10,0
		148,1		106,9

Corpo B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
deposito	mq.	15,6	35%	5,5
wc esterno	mq.	2,6	100%	2,6
		18,2		8,1

Corpo C

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
negoziato	mq.	33,1	100%	33,1
parte retro ex sub. 102	mq.	10,8	100%	10,8
		43,9		43,9



Area cortilizia comune valutata separatamente

giardino	mq.	102,0	10%	10,2
----------	-----	-------	-----	-------------

Valutazione corpo A

Mq. 106,9 x €/mq. 1.800 = € 192.420

Valutazione corpo B

Mq. 8,1 x €/mq. 1.800 = € 14.580

Valutazione corpo C

Mq. 43,90 x €/mq. 1.900 = € 83.410

Totale corpi A, b, C escluso area cortilizia € 290.410

Valutazione area cortilizia comune ai tre corpi

Mq. 10,20 x €/mq. 1.800 = € 18.360

Totale valore corpo A, B, C e area cortilizia € 308.770

Ripartizione valore area cortilizia in proporzione ai corpi A, B, C:

Valore area		Valore corpo A		Valore totale corpi A, B, C	Corpi	Incremento valore corpi
18.360	*	192.420	/	290.410	A	12.164,98 €
18.360	*	14.580	/	290.410	B	921,76 €
18.360	*	83.410	/	290.410	C	5.273,26 €

Valore totale lordo corpi A, B, C compreso incremento proporzionale valore area:

Valore totale lordo corpo A	192.420,00 €	12.164,98 €	204.584,98 €
Valore totale lordo corpo B	14.580,00 €	921,76 €	15.501,76 €
Valore totale lordo corpo C	83.410,00 €	5.273,26 €	88.683,26 €
		Tornano	308.770,00 €



Riepilogo valutazioni nette:**Valore Lotto 001**

<u>Corpo A)</u>	<u>f. 7 mapp. 201 sub. 102</u>	204.584,98 €
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi		194.355,73 €
<u>Corpo B)</u>	<u>f. 7 mapp. 201 sub. 101</u>	15.501,76 €
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi		14.726,67 €
<u>Corpo C)</u>	<u>f. 7 mapp. 201 sub. 103</u>	88.683,26 €
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi		84.249,10 €
Valore complessivo lotti A-B-C netto riduzione 5%		293.331,50 €
Decurtazione per regolarizzazione edilizio-catastale		10.000,00 €
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni occupati		283.331,50 €
Ulteriore riduzione del valore per presenza contratto locazione relativamente al corpo C		11.885,93 €
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni		271.445,57 €

Precisazione androne di ingresso

L'androne non rientra nella valutazione in quanto trattasi di bene comune non censibile atteso che rientra all'interno del sedime del fabbricato.

Dal punto di vista catastale, si definiscono BCNC quelle aree o locali condominiali che non hanno una capacità reddituale autonoma e che servono a garantire l'accesso o la funzionalità alle diverse unità immobiliari.

Si ribadisce che tutto il compendio immobiliare dovrà essere oggetto di integrale aggiornamento catastale che rappresenti le tre ui come da stato di fatto e inoltre crei un elaborato planimetrico al fine di determinare correttamente gli spazi comuni cui verrà attribuito un nuovo identificativo catastale che li raggruppi in bene comune non censibile.



Milano, 08/07/2026

dott. geom. Flavia Balestri

