

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 664/2020

Giudice delle Esecuzioni: **IDAMARIA CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare + BOX

Via Platone n. 15

PIOLTELLO (MI)



LOTTO 1**(Appartamento al piano Terzo con cantina di pertinenza)****(BOX al piano interrato)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A (Appartamento + cantina)****1.1. Descrizione del bene**

Appartamento sito in Pioltello in via Platone n. 15 - Torre 1 – Scala E all'interno di un edificio a torre condominiale di 9 piani fuori terra. Si precisa che **fino al 21/09/2016** l'immobile risulta catastalmente in via Cimabue Giovanni 1/A. Segue variazione toponomastica.

Appartamento ubicato al piano terzo e composto da: ingresso, cucina con balcone, soggiorno, una camera e un bagno. Al piano interrato del condominio si trova una cantina di pertinenza. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di mq 56,00 commerciali circa.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

- Pignoramento del 24/07/2020 al numero repertorio 9044 gravante sulla quota di **1/2** di proprietà del signor _____ nato in _____ il _____ (cf: _____) e sulla quota di **1/2** di proprietà della signora _____ nata in _____ il _____ (cf: _____)

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello come segue:Intestazione:

- Proprietà 1/2 del signor _____ nato in _____ il _____ (cf: _____)
- Proprietà 1/2 della signora _____ nata in _____ il _____ (cf: _____)

tra loro in regime di comunione dei beni.

Descrizione:

Dati Catastali: Comune di Pioltello - Fg. n. 1; Mapp. n. 149, Sub. 22 Cat A/3, classe 4, consistenza vani 4; posto al piano 3-S1, rendita € 351,19.

Dati derivanti da:

Variazione toponomastica del 07/07/2020 protoc. MI0178566 (n. 66662.1/2020)

- Da via Cimabue Giovanni n. 1/A a via Platone n. 15

Variazione toponomastica del 21/09/2016 protoc. MI0481083 (n. 189574.1/2016)

- Da via Cimabue Cenni di Pepo n. 1/A a via Cimabue Giovanni n. 1/A

Variazione di classamento per classamenti incoerenti del 09/12/2004 protoc. MI0815708 (n. 100189.1/2004)

Variazione toponomastica del 03/05/2004 protoc. MI0288584 (n. 37612.1/2004)

- Da via Cimabue Cenni di Pepo n. 1 a via Cimabue Cenni di Pepo n. 1/A

Variazione del 15/12/1983 in atti dal 31/08/1999 per PF 98/99 (punto fiduciale) - (n. 117082.1/1999)

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Variazione del 19/05/1992 in atti dal 10/06/1993 per variazione progetto finalizzato (n. C00171/1990)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

Dell'appartamento:

a nord altra unità immobiliare proprietà di terzi; a est passaggio comune e poi corpo scala; a sud altra unità immobiliare proprietà di terzi; a ovest cortile comune.

Della cantina:

a nord cortile comune; a est altra cantina proprietà di terzi; a sud corridoio comune alle cantine; a ovest altra cantina proprietà di terzi.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna discrepanza rispetto agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

CORPO: B (Box)

1.1. Descrizione del bene

BOX sito in Pioltello in via Cimabue Giovanni n. 1/A. Si precisa che a seguito di variazione toponomastica **dal 21/09/2016** l'immobile risulta catastalmente in via Cimabue Giovanni 1/A, ma è al servizio degli immobili a torre identificati in via Platone n. 1 (ved. corpo A).

Il box si trova ubicato al piano interrato rispetto al piano stradale ma in un fabbricato a cielo aperto, accessibile da un corsello comune di manovra con ingresso da passo carraio direttamente dalla via Platone. Il bene immobile sviluppa una superficie utile per il parcheggio di mq 11,91.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 24/07/2020 al numero repertorio 9044 gravante sulla quota di **1/2** di proprietà del signor nato in il (cf:) e sulla quota di **1/2** di proprietà della signora nata in il (cf:)

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pioltello come segue: (allegato 2)

- Proprietà 1/2 del signor nato in il (cf:)
- Proprietà 1/2 della signora nata in il (cf:)

tra loro in regime di comunione dei beni.

Descrizione:

Dati Catastali: Comune di Pioltello - Fg. n. 1; Mapp. n. 153, Sub. 24 Cat C/6, classe 5, consistenza 13 mq; posto al piano S1, rendita € 40,28.

Dati derivanti da:

Variazione toponomastica del 21/09/2016 protoc. MI0481223 (n. 189713.1/2016)

- *Da via Cimabue Cenni di Pepo n. 1/A a via Cimabue Giovanni n. 1/A*

Variazione di classamento per classamenti incoerenti del 09/12/2004 protoc. MI0816629 (n. 100327.1/2004)

Variazione toponomastica del 03/05/2004 protoc. MI0288737 (n. 37753.1/2004)

- *Da via Cimabue Cenni di Pepo n. 1 a via Cimabue Cenni di Pepo n. 1/A*

Variazione del 15/12/1983 in atti dal 31/08/1999 per PF 98/99 (punto fiduciario) - (n. 117082.1/1999)

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Variazione del 19/05/1992 in atti dal 10/06/1993 per variazione progetto finalizzato (n. C00315/1990)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

Del box:

a nord corsello comune ai box; a est altro box proprietà di terzi; a sud confine di proprietà con altro mappale; a ovest altro box proprietà di terzi.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna discrepanza rispetto agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Caratteristiche zona: Posizione semi-centrale nel Comune di Pioltello a circa 500 m dal nucleo storico più antico. L'immobile pignorato si trova al piano terzo di una torre a destinazione residenziale di nove piani fuori terra ubicata all'interno di un comprensorio di notevoli dimensioni con altri edifici a torre e/o in linea di notevoli dimensioni circondati da aree pertinenziali verdi a giardino. L'area si attesta sull'asse viario San Francesco che collega la Strada Provinciale 103 (tangenziale) e la ex SS 11 e fronteggia in lato ovest una zona di aperta campagna. La zona è mediamente abitata, il tessuto prevalentemente a carattere residenziale, di tipologia non tradizionale, costituito da importanti lottizzazioni con edifici di notevoli dimensioni.

Caratteristiche zone limitrofe: Prevalentemente a carattere residenziale degli anni '70. La zona in oggetto risulta piuttosto marginale e periferica ma la distanza

dal centro cittadino e dai principali servizi è modesta.

Collegamenti (Km): Collegamento non agevole con il centro della città di Milano (p.zza Duomo): fermata linea di Trenord alla stazione Pioltello Limite distante 3 km (raggiungibile con linea autobus Z402 con fermata a 650 m circa). Arrivo in piazza della Repubblica e collegamento con tutto il sistema di trasporto pubblico di Milano. Considerata la posizione dell'immobile è indispensabile l'uso dell'auto privata. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 1h 10 min. Il "centro storico" di Pioltello si raggiunge a piedi percorrendo circa 800 m.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non verificata ma certamente in CA.

Strutture verticali: materiale: probabile doppia parete di mattoni forati con intercapedine. Impossibile la verifica.

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: latero cemento
Condizione: non verificata

Muratura (struttura): tipologia: portante, con rivestimento di intonaco e tinteggiatura per esterni colore rosso e arancione.
Condizioni: superfici esterne in buono stato: non si segnalano evidenze di percolamenti d'acqua, lesioni, ammaloramenti dell'intonaco o altro.

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a padiglione
Manto di copertura non verificato.

Infissi esterni: tipologia: ante a battente in metallo verniciato bianco con vetro semplice.
Condizioni: appena sufficienti. Non si segnalano malfunzionamenti ma principi di degradi alle guarnizioni di tenuta. Protezioni esterne: avvolgibili in PVC colore grigio chiaro.

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: portone in metallo verniciato blu scuro e vetro stratificato. Buone condizioni

Fognatura (impianto): Fognatura: probabile allaccio alla linea comunale.
Condizioni: non ispezionata

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Dell'appartamento CORPO A

<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino in legno blindato in condizioni non buone, con pannello in noce nazionale sia all'interno che all'esterno piuttosto rovinato da segni, rigature e colpi. Maniglia in ottone con cromatura molto deteriorata.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta a battente nel bagno con pannello opaco liscio colore noce nazionale e maniglia in ottone. Porte a soffietto in camera e in cucina. Presenti sopra luce fino a soffitto con vetro smerigliato. Condizioni: buone. Regolarmente funzionanti.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: latero cemento intonacato al civile. In tutti i locali le condizioni sono buone. Non si segnalano al momento del sopralluogo difetti.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco al civile + mani di tinteggiatura a tempera di vario colore in tutti i locali. Lo stato delle pareti è buono. Non si segnalano infiltrazioni d'acqua, distacchi di pittura o degradi.
<i>Rivestimenti:</i>	Cucina: piastrelle di ceramica di media qualità, fino a m 1,60 di altezza circa sulla parete attrezzata, di colore chiaro, con motivi geometrici degli anni '70. Bagno: piastrelle di ceramica di media qualità, formato quadrato fino a m 2,00 di altezza circa su tutti i lati, di vario colore con cornici e inserti decorativi datati. Condizioni rivestimenti: buone. Non si segnalano difetti.
<i>Pavimenti :</i>	Cucina, ingresso, soggiorno e camera: piastrelle di ceramica di media qualità, formato quadrato cm 20 x 20 di colore marrone, posate sfalsate a correre diritte. Bagno: piastrelle in ceramica di media qualità, formato cm 20 x 20 posate diritte, di colore arancio chiaro con elementi geometrici di decoro. Materiali piuttosto datati. Balcone: piastrelle standard di klinker antigelivo rettangolari, colore mattone, di piccolo formato.
<i>Antenna:</i>	Condizione: non verificata. Presumibilmente condominiale. Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto:</i>	tipologia: non presente

<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: fornello cucina ed acqua calda sanitaria condizioni: funzionante. Caldaia in cucina con regolare scarico. certificazioni: non disponibili.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. condizioni: L'impianto non manifesta criticità alla vista. Sono tutti montati gli apparecchi di illuminazione. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica. Certificazioni: non disponibili.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: citofono tradizionale voce. condizioni: funzionante.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, lavatrice, e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non disponibili Bagno con quattro sanitari (vasca idromassaggio con doccia). Sanitari in buone condizioni.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: termosifoni tradizionali in alluminio in buono stato. Nel bagno è installato un termo-arredo a sviluppo verticale. Non sono installate le valvole di regolazione né i contabilizzatori di calore. condizioni: funzionante al momento del sopralluogo Certificazioni: non disponibili.
<i>Scala interna</i>	Non presente
<i>Certific. energetica</i>	Non presente
<i>Condizionamento</i>	tipologia: presente di tipo tradizionale, con split interno (soggiorno) e macchina esterna.
<i>Cantina:</i>	pavimento in battuto di cemento, solaio in laterocemento, pareti in blocchetti di calcestruzzo non intonacati. Porta di accesso in lamiera zincata. Condizioni: buone.

Del Box CORPO B

<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: cemento armato non intonacato.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: blocchi di calcestruzzo non intonacati

Pavimenti : Pavimento in battuto di cemento.

Elettrico (impianto): tipologia: linea a vista, tensione: 220V. Corpo illuminante lampada tradizionale a plafone.
condizioni: L'impianto non manifesta criticità alla vista in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica.
Certificazioni: non disponibili.

2.4. Breve descrizione della zona

Servizi di zona: Supermercati Carrefour a 800 m e Penny Market a 1 km (sufficiente), negozi al dettaglio non in zona ma verso il centro (insufficiente), farmacia comunale Farcom a 300 m (sufficiente), asili nido e/o scuole dell'infanzia pubblici e/o privati a qualche centinaio di metri in via Signorelli o in centro storico(discreto), scuola primaria Salvo D'Acquisto in via Togliatti o Bontempi in via Bizet a circa 400 mt (discreto), scuola media statale a 900 mt; istituto comprensivo Mattei – Di Vittorio in via Bizet (discreto); ospedale Uboldo a Cernusco sul Naviglio a 2,5 km (buono); ampi spazi verdi all'interno del complesso residenziale (buono); campo da calcio e attrezzature sportive presso Polisportiva OMR a circa 1, km (sufficiente). La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico.
Il box NON necessita di certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna disponibile

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il perito ha svolto un sopralluogo con il custode giudiziario in data 16/12/2021. L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dalla signora _____ e dal compagno, quest'ultimo figlio degli esecutati _____ e _____. Il signor _____ risulta abitante in via Platone 15/E a Pioltello e immigrato da Trieste in data 24/05/2017; la signora _____ risulta residente in Trieste via Italo Svevo n. 42 dal 29/08/2014 (**allegato 6**). I locali sono arredati e versano in buone condizioni.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso riconducibili agli esecutati.

4 PROVENIENZA (allegato 5)

4.1. Attuali proprietari

Proprietà 1/2 del signor nato in il (cf:) e **proprietà 1/2 della signora** nata in il (cf:) tra loro in regime di comunione dei beni **dal 14/04/2000 fino almeno al 01/2022** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 07/2020 in forza di atto di compravendita, atto a firma del Notaio Dott. (Notaio in Milano) del 14/04/2000 al Rep. n. 7472 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 06/05/2000 al Registro Particolare n. 29231 Reg. Gen. 42824.

Il signor e la signora acquistano l'immobile dai signori e .

4.2. Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:

1999-2000: Proprietà 1/2 ciascuno dei signori e dal 22/03/1999 al 14/04/2000 in forza di atto di compravendita, atto a firma del Notaio Dott. (Notaio in Buccinasco) del 22/03/1999 al Rep. n. 1192/393 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 25/03/1999 al Registro Particolare n. 18682 Reg. Gen. 26432.

I signori e acquistano l'immobile dal signor .

1995-1999: Proprietà 1/1 del signor dal 2/12/1995 al 22/03/1999 in forza di atto di compravendita, atto a firma del Notaio Dott. (Notaio in Paderno Dugnano) del 2/12/1995 al Rep. n. 138963.

Il signor acquista l'immobile dalla signora .

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dott. in Parabiago alla data del 21/09/2020 implementata dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione eventuale di note al ventennio) alla data del 27/09/2021 si evince quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non conosciute.

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione**

del coniuge superstite

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Non conosciute

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

Si precisa che le formalità di seguito elencate riguardano sia il Corpo A (appartamento + cantina) che il Corpo B (Box).

- **Iscrizioni**

Iscrizione volontaria: derivante da conc. amministrativa/riscossione **contro** nato in il (cf:) a **favore di** con sede a Roma, atto al rep. 8911/6816 del 26/09/2016 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 29/09/2016 ai nn. 20272/108135.

- **Pignoramenti**

Pignoramento: al n. Rep. 9044 del 24/07/2020. Atto contro i signori nato in il (cf:) **e contro** nata in il (cf:) atto **a favore di** c.f. trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 12/08/2020 ai numeri Registro particolare 58614 Reg. Gen. 92826.

- **Altre trascrizioni e/o iscrizioni**

Nessuna. Dall'ispezione ipotecaria risultano annotazioni relative a cancellazione di iscrizioni relative a ipoteca volontaria a garanzia di mutuo.

- **Altre limitazioni d'uso**

Non conosciute

6 CONDOMINIO

Il perito ha ripetutamente contattato lo Studio per avere riscontro in ordine alle spese condominiali di gestione ordinaria, all'ammontare del debito degli esecutati, ai millesimi di proprietà e in genere a tutte le informazioni utili riguardanti l'immobile.

Alla data di presentazione della relazione l'Amministrazione non ha dato risposta.

6.1. Spese di gestione condominiale

Non precisate.

In base all'atto di pignoramento il alla data del 23/6/2020 vanterebbe un credito di **€ 8.010** circa compresi interessi e spese legali.

Il futuro aggiudicatario dovrà comunque attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condo-

miniali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuti

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è conforme al PGT in vigore.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Il perito ha fatto richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello di accesso agli atti di fabbrica in data 14/12/2021.

Causa rallentamenti e difficoltà operative legate alla pandemia da Covid-19 alla data di invio della presente relazione il Comune non ha ancora fissato l'appuntamento per la presa visione degli atti.

Il perito deposita la relazione impegnandosi a integrare la documentazione a corredo appena sarà possibile prendere visione degli atti di fabbrica (allegato 8).

7.2. Conformità edilizia:

L'immobile parrebbe conforme dal punto di vista edilizio perché la scheda catastale del 1983 riporta uno stato di fatto interno del tutto sovrapponibile alla situazione attuale. Tuttavia il perito si riserva conclusioni certe all'esito della verifica presso l'Ufficio Tecnico di Pioltello. L'immobile è dotato di impianti funzionanti, non si trova in condizioni igienico-sanitarie precarie ed è abitabile al momento del sopralluogo.

La dimensione dei locali in relazione alla loro destinazione d'uso, l'altezza utile interna e i rapporti aeroilluminanti sono conformi.

7.3. Conformità catastale

La scheda catastale del 1983 è conforme allo stato di fatto, sia per quanto riguarda il bene A (appartamento + cantina) che il bene B (box auto).

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calco-

late convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO A (Appartamento + cantina)

Destinazione	U.M.	Superf. Lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Piano Terzo				
Appartamento	mq	53,32	100%	53,32
balcone	mq	5,51	30%	1,65
Piano Interrato				
Cantina	mq	3,53	25%	0,88
Totale	mq	62,36		56,00Arr.

CORPO B (Box)

Destinazione	U.M.	Superf. Utile	Coeff.	Superf. commerciale
Piano interrato				
Box	mq	11,91	/	14,31
Totale	mq			14,00Arr.

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2021 (ultimo disponibile) considerata la zona:
Centrale B1- Centro, San Francesco, Mantegna per abitazioni di tipo civile in stato normale (min. e max.)
- O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano - (Pioltello - min. centro e max periferia) Appartamenti recenti entro 30 anni

- Agenzie immobiliari di Pioltello e zone limitrofe
- Borsino immobiliare di Pioltello per abitazioni in stabili di fascia media (min e max)
- Fonti emerografiche (Tecnoca, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile 1 I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.650 €/mq a 1.900 €/mq (Agenzia delle Entrate), da 1.550 €/mq a 1.850 €/mq (Borsino immobiliare) e da 1.600 €/mq a 1.700 €/mq (Camera di Commercio). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.800 €/mq.

Considerate le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione, il contesto condominiale e le caratteristiche dell'appartamento (finiture, materiali, distribuzione, stato di conservazione, affacci, ecc) **il perito ritiene che il valore più probabile sia pari a 1.800 €/mq.**

Immobile 2 I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 800 €/mq a 1.150 €/mq (Agenzia delle Entrate), da 700 €/mq a 1.000 €/mq (Borsino immobiliare) e da 13.000 € a 16.000 € (Camera di Commercio).

Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è considerato "a corpo" ed è pari a 15.000 €: va tenuto in conto che il box si trova nell'area comune del condominio in posizione molto comoda riguardo all'immobile residenziale e che è facilmente accessibile dalla strada pubblica (pratico). Tuttavia nella zona non c'è molta possibilità di parcheggio libero.

Si ritiene che il valore più probabile del box sia pari a € 13.000,00.

9.3. Valutazione LOTTO 1

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto quota 1/2
Abitazione economica	A/3	mq 56,00	€ 1.750,00	€ 100.800,00	€ 50.400,00
BOX	C/6	mq 14,00	/	€ 13.000,00	€ 6.500,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito. L'adeguamento è stato applicato solo sull'abitazione e non sul box.

- Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 5.040,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate): - € 0,00
- Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile

(ultimi 2 anni). Spese solo stimate perché NON disponibili alla data di presentazione della perizia	- €	2.500,00
	Totale - €	7.540,00

9.5. Divisibilità del lotto 1

I due immobili possono essere venduti separatamente e nella zona c'è possibilità di parcheggio libero. Il box non è strettamente necessario e potrebbe essere di interesse per altri abitanti del complesso immobiliare delle torri di via Platone.

Il perito tuttavia ritiene che la vendita congiunta dei due immobili sia preferibile perché più appetibile e coerente tenuto conto del contesto nel quale si trovano.

9.6. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile (Corpo A + Corpo B) al netto delle decurtazioni € 106.000,00
nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato)

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna in particolare.

Il sottoscritto Arch. Marco Bonetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo mail ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 17/01/2021

I'Esperto Nominato



ELENCO ALLEGATI

- 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) Atti di fabbrica
- 9) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti
- 10) Copia Privacy della relazione peritale