

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **2512/2015**

Giudice: Dott.ssa MARIANNA GALIOTO

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115

C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

con studio in Milano –Via G. Cagliari n. 17

Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158

e-mail: mbonetti@fastwebnet.it

PEC: bonetti.10728@oamilano.it

Beni immobili siti in GREZZAGO
Via Cavour n. 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di **immobile uso civile abitazione** sito in Grezzago in via Cavour n. 13. L'immobile è suddiviso in due porzioni:

- una porzione principale si sviluppa su tre piani (terra, 1 e 2) ed è composta da: cucina e soggiorno al piano terra; camera e bagno al piano primo; camera e bagno al piano secondo con balcone di pertinenza;
- una seconda porzione di immobile si trova al piano primo e consiste in due locali uso studio e camera da letto serviti da una scala in legno esterna.

In aggiunta al piano terra si trovano un ampio porticato/tettoia di ingresso pavimentato e arredato, un ripostiglio (antibagno) e un servizio igienico. Il bene immobile sviluppa una superficie di **mq 137,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 del signor _____ nato in Ecuador il 24/01/1972 in _____
regime di comunione dei beni.

descrizione:

Comune di Grezzago (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 33, Sub. 717, Cat A/4, classe 5, consistenza vani 6,5; posto al piano T-1-2; rendita € 228,27

Variatione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variatione toponomastica del 31/08/2011 prot. MI0935442 richiesta dal Comune (n. 369399.1/2011).

Variatione nel classamento del 17/09/2004 prot. MI0582791 (n. 73264.1/2004).

Costituzione del 04/03/2003 prot. n. 271034 (n. 1144.1/2003).

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

a nord cortile comune; a est altro immobile proprietà di terzi; a sud altro immobile proprietà di terzi; a ovest corpo scala e cortile comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Posizione centrale nel piccolo Comune di Grezzago, prossima alla chiesa parrocchiale ed al Municipio. L'edificio si trova all'interno di un tessuto urbano densamente abitato e storicamente consolidato.

Caratteristiche zone limitrofe:

prevalentemente residenziale e negozi di piccolo dettaglio. Tessuto urbano datato soprattutto degli anni '40-'60, di modesta qualità architettonica. Qualche intervento di ristrutturazione.

Servizi offerti dalla zona: Supermercati a Concesa e Trezzano Rosa (insufficiente) molti negozi al dettaglio (buono), farmacia in via Cavour a 50 mt (ottimo), parco giochi nessuno (insufficiente), asili nido e/o scuole dell'infanzia non presenti (insufficiente), scuola elementare Galilei a 250 m (ottimo), scuola media inferiore I. Alpi a Trezzano Rosa a circa 3 km (insufficiente); scuola superiore nessuna (insufficiente), presidio ospedaliero con relativo centro di pronto soccorso a Vaprio D'Adda POT Crotta Oltrocchi a circa 5 km (appena sufficiente); spazi verdi (discreto), centri sportivi e palestre (sufficiente).
La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Non ci sono collegamenti con mezzi pubblici con la città di Milano. Necessario l'utilizzo dell'auto. Il Comune si trova a poca distanza dall'uscita autostradale A4 di Trezzo d'Adda. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 50 min.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dalla signora (C.Id: con scadenza il 22/01/2022) insieme alla figlia minorennata nata il 04/01/2001 (C.Id: AY 1792900 con scadenza il 04/01/2023). Il perito ha potuto accedere all'immobile con il Custode Giudiziario nominato e l'occupante ha permesso di visionare compiutamente tutti i locali. La signora ha dichiarato di non sapere dove si trova l'esecutato signor e che lo stesso si reca solo saltuariamente presso l'immobile. Per i certificati anagrafici del signor si veda l'**allegato 7**.

Da interrogazione in Anagrafe Tributaria presso l'ufficio territorialmente competente risulta registrato il **contratto di locazione n. 16121415573554131 (opponibile)** avente come dante causa il proprietario esecutato; contratto è stato stipulato in data 24/11/2016 per la durata di quattro anni dal 01/12/2016 al 30/11/2020 rinnovabili, canone di € 2.400,00 annui. (**allegato 6**).

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: Non conosciute
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Non conosciute

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro _____ con debitore non datore di ipoteca il signor _____ nato in Ecuador il 24/01/1972 (cf:

) a favore di _____ con sede in Siena, Piazza Salimbeni n. 3 c.fisc. _____, atto a firma del Notaio Dott.ssa _____ (notaio in Segrate) del 20/07/2004 al Rep. n. 70.184 raccolta 4.883 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 22/07/2004 ai nn. 109233/25716.

Importo capitale: € 130.000,00

Importo complessivo: € 260.000,00

4.2.2. Trascrizioni:

Compravendita: atto contro i signori _____ a favore del signor _____ nato a Taurianova il 13/04/1958 (c.fisc. _____) proprietario per la quota di 1/2 e del signor _____

nato a Taurianova il 27/03/1960 (c.fisc. _____) proprietario per la quota di 1/2 e tra loro in regime di separazione dei beni, atto di compravendita a firma del Notaio Dott. _____ (Notaio in Segrate) del 26/03/2003 al Rep. n. 61749/8426 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 03/04/2003 ai nn. 54782/35171.

Compravendita: atto contro _____ a favore del signor _____ nato in Ecuador il 24/01/1972 (cf: _____) atto a firma del Notaio Dott.ssa _____ (notaio in Segrate) del 20/07/2004 al Rep. n. 70.185 raccolta 4.884 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 22/07/2004 ai nn. 109234/55747.

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento: al n. Rep. 43607 del 22/10/2015. Atto contro _____ il signor _____ nato in Ecuador il 24/01/1972 (cf: _____) a favore di _____ con sede in Conegliano (TV) c.fisc. _____, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 11/11/2015 ai numeri Registro particolare 72760 Reg. Gen. 111914.

4.2.4. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: non conosciute

4.2.6 Annotazioni: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Il fabbricato in oggetto ubicato all'interno di una corte comune in via Cavour n. 13 è stato **costruito prima del 1967** ma ha subito più recenti interventi di ristrutturazione. Per il dettaglio dei provvedimenti di autorizzazione si rimanda al successivo capitolo 7.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio e presenta le seguenti irregolarità:

- la tettoia in legno affiancata al portico non è indicata nei progetti autorizzativi. Benché si tratti di un manufatto di carattere provvisorio, deve essere rimossa sia perché aumenta impropriamente la superficie coperta dell'immobile, sia perché arreca pregiudizio ai rapporti aero-illuminanti del soggiorno al piano terra;
- il graticcio posato per perimetrare il portico e la tettoia deve essere rimosso poiché nei disegni di progetto è stato autorizzato solo un portico aperto;
- la porzione di immobile al piano 1° in uso all'esecutato non può essere utilizzata come unità separata con la destinazione d'uso in essere: non è ammissibile l'ingresso attraverso un'apertura di altezza pari a m 1,50 circa;
- la destinazione d'uso dei locali della porzione di immobile al piano 1° in uso all'esecutato non è corretta. Sono state autorizzate una sala hobby ed un guardaroba mentre nello stato di fatto ci sono due camere da letto;
- il ripostiglio al piano primo ha dimensioni diverse da quanto rappresentato sulle tavole di progetto;
- la finestra del soggiorno è stata autorizzata e dichiarata porta-finestra;
- la porta al piano 1° (tamponata in via provvisoria) che collega la porzione in uso all'esecutato al resto dell'immobile, non è stata autorizzata.

4.3.2. Conformità catastale: La scheda catastale non è conforme allo stato di fatto perché il locale indicato come ripostiglio (porzione di immobile in uso al signor) in realtà sono due locali distinti, uno destinato a camera e l'altro destinato a camera/ufficio. In aggiunta nel soggiorno al piano terra l'apertura raffigurata come una porta nella realtà è una finestra.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è un fabbricato indipendente e non amministrato. Non è possibile determinare i costi medi di gestione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietà 1/1 del signor nato in Ecuador il 24/01/1972 (cf:) in regime di comunione dei beni **dal 20/07/2004 fino almeno al 1/2019** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 11/2015 in forza di atto a firma del Notaio Dott.ssa (notaio in Segrate) del 20/07/2004 al Rep. n. 70.185 raccolta 4.884 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 22/07/2004 ai nn. 109234/55747.

Il signor acquista l'immobile dai signori

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

2003-2004: nato a Taurianova il 13/04/1958 (c.fisc.)
proprietario per la quota di 1/2 e il signor nato a Taurianova il
27/03/1960 (c.fisc.) proprietario per la quota di 1/2 e tra loro in regime di
separazione dei beni, **dal 26/03/2003 fino al 20/07/2004** a seguito di atto di
compravendita a firma del Notaio Dott. (Notaio in Segrate) del
26/03/2003 al Rep. n. 61749/8426 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il –
di Milano 2 in data 03/04/2003 ai nn. 54782/35171.
I signori acquistano l'immobile dai signori

Per titoli anteriori al ventennio:

1994-2003: nata a San Nicola da Crissa il 19/07/1968
c.fisc. proprietaria per la quota di 1/2 e il signor
nato a San Nicola da Crissa il 15/10/1966 c.fisc. proprietario per
la quota di 1/2 e tra loro in regime di comunione dei beni, **dal 18/10/1994 fino
al 26/03/2003** a seguito di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. .
(Notaio in Trezzo sull'Adda) del 18/10/1994 al Re p. n. 19044 trascritto presso
la Conservatoria dei RR. Il – di Milano 2 in data 10/11/1994 ai nn. 91259/56756.
*I signori acquistano l'immobile (nella sua consistenza
originaria mapp. 33 sub.ni 31 e 40) dai signori*

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Autorizzazione edilizia:

L'edificio nella sua consistenza originaria è di antica realizzazione, comunque
anteriore al 1967. Il perito ha fatto richiesta di accesso agli atti di fabbrica presso
l'Ufficio Tecnico del Comune di Grezzago e queste sono le risultanze:

- **2004** **Ordinanza n. 3 del 8/11/2004** al protoc. 8548 per sospensione lavori
eseguiti in proprio senza autorizzazione
- **2004** **Ordinanza n. 4 del 25/11/2004** al protoc. 9065 per ripristino dei luoghi
a causa di lavori non autorizzati e realizzati abusivamente
- **2004** **Denuncia Procura della Repubblica del 14/12/2004** al fascicolo n.
9536 per lavori non autorizzati
- **2005** **DIA n. 39 del 6/10/2005** al protoc. 7528
- **2005** **DIA n. 46 del 3/12/2005** al protoc. 9231 (variante alla DIA n. 39)
- **2005** **Certificato di collaudo finale del 23/12/2005** al protoc. 189 del
9/1/2006 e conformità delle opere a firma del Geom.

Allo stato attuale l'immobile NON risulta conforme dal punto di vista edilizio come
specificato al punto 4.3 della presente relazione. Per la documentazione di cui
sopra si rimanda all' **allegato 9**.

7.2 **Certificato di abitabilità:** All'interno del fascicolo relativo all'immobile depositato
presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grezzago non è stato reperito il certificato
di abitabilità. Tuttavia con la fine lavori depositata nel 2005 (relativa alla DIA prot.
9231 pratica n. 46) il tecnico assevera implicitamente la conformità dell'immobile
agli strumenti edilizi vigenti e ne attesta l'abitabilità.

Nello stato di fatto i locali dell'immobile in oggetto rispettano i requisiti richiesti in
termini di superfici minime e di rapporti aero-illuminanti. L'altezza utile interna del
piano terra può essere tollerata (seppur leggermente inferiore a m 2,70) mentre
l'altezza utile dei locali al piano secondo non rispetta i minimi previsti dalla legge.

Dal punto di vista igienico sanitario sono necessari lavori di ripristino del locale bagno al piano primo, con interventi che prevedano la pulitura profonda dalle muffe e delle macchie relative alle infiltrazione d'acqua, una sanificazione completa e la nuova tinteggiatura di pareti e soffitti.

7.3 Altre certificazioni:

7.3.1 Certificazione energetica

Da indagine effettuata presso l'archivio CENED della Regione Lombardia il bene risulta essere stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi con **Attestato n. 151100004816** protocollato il 14/11/2016 con scadenza il 14/11/2026 – Classe energetica G (**allegato 8**).

7.3.2 Documentazione tecnica in materia di impianti

I beni oggetto d'esecuzione sono stati oggetto di intervento di ristrutturazione ma all'interno dei fascicoli disponibili presso l'archivio tecnico del Comune di Grezzago non è presente alcuna documentazione riguardante gli impianti.

L'impianto elettrico, l'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento non sembrano avere criticità apparenti ma non sono disponibili i certificati di regola d'arte.

Descrizione immobile pignorato di cui al punto A

A. Piena proprietà di **immobile uso civile abitazione** sito in Grezzago in via Cavour n. 13. L'immobile è suddiviso in due porzioni:

- una porzione principale si sviluppa su tre piani (terra, 1 e 2) ed è composta da: cucina e soggiorno al piano terra; camera e bagno al piano primo; camera e bagno al piano secondo con balcone di pertinenza;
- una seconda porzione di immobile si trova al piano primo e consiste in due locali uso studio e camera da letto serviti da una scala in legno esterna.

In aggiunta al piano terra si trovano un ampio porticato/tettoia di ingresso pavimentato e arredato, un ripostiglio (antibagno) e un servizio igienico. Il bene immobile sviluppa una superficie di **mq 137,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 del signor _____ nato in Ecuador il 24/01/1972
(cf: _____) in regime di comunione dei beni.

descrizione:

Comune di Grezzago (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 33, Sub. 717, Cat A/4, classe 5, consistenza vani 6,5; posto al piano T-1-2; rendita € 228,27

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione toponomastica del 31/08/2011 prot. MI0935442 richiesta dal Comune (n. 369399.1/2011).

Variazione nel classamento del 17/09/2004 prot. MI0582791 (n. 73264.1/2004).
 Costituzione del 04/03/2003 prot. n. 271034 (n. 1144.1/2003).

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

a nord cortile comune; a est altro immobile proprietà di terzi; a sud altro immobile proprietà di terzi; a ovest corpo scala e cortile comuni.

L'edificio ad uso residenziale è stato **costruito prima del 1967** ed ha subito successivi interventi di ristrutturazione (**allegato 9**).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile:

locali al piano terra = m 2,69

locali al piano primo = m 2,70 costanti nella porzione in uso alla signora

= m 1,80 all'imposta della falda e m 3,80 al colmo (media 2,80) nella porzione in uso al signor

locali al piano secondo = m 2,64

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano T					
Appartamento	49,15	1,00	49,15	Nord	Discrete
Antibagno e wc	7,61	0,25	1,90	Nord/Ovest	Insufficienti
Portico/veranda	32,87	0,20	6,57	Nord/Ovest	Discrete
Piano 1°					
Appartamento	49,15	1,00	49,15	Nord	Discrete
Ripostiglio	6,00	0,10	0,60	//	Sufficienti
Balcone	4,30	0,30	1,29	Nord	Buone
Piano 2°					
Appartamento	27,06	1,00	27,06	Nord	Discrete
Balcone	5,52	0,30	1,66	Nord	Buone
Totale	181,66		137,38		
Totale			137,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: cemento armato e muratura portante

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni forati e doppio uni

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento
 Solaio del ballatoio al piano primo in legno.
 Condizione: non verificata

Muratura (struttura): tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni colore giallo.

Condizioni: superfici in buone condizioni ai piani primo e secondo. Molto degradato il piano terra con macchie dovute ad umidità di risalita, percolature d'acqua, distacchi di pittura e sfarinamento puntuale dell'intonaco. degradate.

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a falde con tetti in coppi
Struttura del tetto in travi e assito in legno.

Infissi interni (componente edilizia): tipologia: variabile
Piano terra: anta a battente in ferro per accedere all'antibagno/wc. Ante scorrevole in cristallo satinato tra la cucina ed il soggiorno.
Piano primo: ante a battente in legno con pannello opaco colore noce e maniglia in ottone nella porzione occupata dal signor ; porte a soffietto in PVC bianco nella porzione occupata dalla signora .
Piano secondo: ante a soffietto in PVC bianco.
Condizioni: materiali di modesta qualità.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno con vetro camera.
Condizioni: sufficienti e funzionanti. Principi di degrado dovuto all'acqua sulle superfici esterne.
Protezioni esterne: persiane a battente cieche in legno.

Plafoni (componente edilizia): materiale: soffitto in legno a vista con travi ed assito nella porzione inclinata in uso al signor . Nella porzione in uso alla signora intonaco al civile e mano di tinteggiatura. Lo stato materico dei plafoni è buono. Nel bagno al piano primo evidenze di una importante infiltrazione d'acqua.

Pareti (interne): materiale: forati + intonaco + mani di tinteggiatura a tempera di diversi colori. Lo stato delle pareti è generalmente buono. Nel bagno al piano primo evidenze di una importante infiltrazione d'acqua.

Rivestimento (componente edilizia): Piano terra
Servizio igienico esterno: piastrelle di ceramica di bassa qualità, di vario formato e colore a coprire in modo non omogeneo le pareti. Molte crepe e rotture. Condizioni insufficienti.
Cucina: piastrelle in ceramica di bassa qualità cm 20 x 20 di colore bianco/grigio su due pareti attrezzate con elettrodomestici. Condizioni sufficienti.

- Pavimenti :* Piano terra
(componente edilizia): Servizio igienico esterno: piastrelle bianche nell'antibagno e marroni nel wc, di vario formato. Materiali di bassa qualità e posa approssimativa. Alcune piastrelle rotte. Condizioni insufficienti.
Cucina e soggiorno: piastrelle di ceramica di media qualità, formato cm 30 x 30 colore bianco/beige.
- Piano primo
Camera e bagno: piastrelle di ceramica
- Piano secondo
Camera: laminato simil parquet
Bagno e disimpegno: piastrelle di ceramica
Balcone: piastrelle di gres porcellanato e refilato in serizzo
- Porzione _____: piastrelle di ceramica posate a 45° all'interno dei locali e diritte fuori.
Balcone in assito di legno.
- Portone di ingresso*
(componente edilizia): tipologia: portoncino in legno con inserto in vetro smerigliato e inferriata decorativa.
Condizioni: pessime. Da sostituire.
- Antenna collettiva*
(componente edilizia): tipologia: non verificata
Condizione: televisione presente e funzionante
Certificazione = non conosciuta
- Antifurto:* tipologia: non presente
- Gas (impianto):* alimentazione: fornello cucina, acqua calda sanitaria e riscaldamento
condizioni: funzionante.
certificazioni: non presenti. Caldaia in un armadietto metallico sotto il portico da revisionare o sostituire: libretto non disponibile. Boiler elettrico nel servizio igienico esterno al piano terra.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sempre sottotraccia, tensione: 220V.
condizioni: L'impianto non manifesta criticità significative come cavi scoperti e allacci impropri. Apparecchi di illuminazione montati. Qualche presa non in buone condizioni. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto appare funzionante
Certificazioni: non conosciute.
- Fognatura (impianto):* tipologia: privata
Fognatura: allaccio alla linea comunale.
Condizioni: non ispezionata
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia. Centralino: presente.

<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: citofono semplice. condizioni: funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, lavatrice e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute Bagno Piano T (esterno): attacco lavatrice, latrina e lavabo Bagno piano 1: quattro sanitari (vasca) Bagno piano 2: quattro sanitari (doccia)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: termosifoni tradizionali in alluminio. Condizioni sufficienti. Non sono installate le valvole di termoregolazione. Impianto a gas metano autonomo. condizioni: funzionante al momento del sopralluogo Certificazioni: non conosciute
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: n. 2 scale a chiocciola in ferro rivestimento: nessuno Condizioni: appena sufficienti. Manufatti funzionali ma estremamente semplici e di modesta qualità. Scala esterna in legno parzialmente inagibile (manca un gradino) per la porzione in uso al signor
Certificazione energetica:	Presente. Attestato n. 1511000004816 protocollo del 14/11/2016 con scadenza il 14/11/2026 –Classe energetica G
Ascensore (impianto)	Non presente Condizione: =====
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: presenti n. 2 macchine per refrigerazione collocate in esterno, una sulla facciata anteriore (sotto il portico) e una sul balcone del piano secondo. Collegamenti non appropriati a split interni nel soggiorno e nella camera al piano secondo. Condizioni: apparecchi funzionanti Certificazioni: non verificate.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il valore dell'appartamento con tutti i vani accessori e le pertinenze sarà utilizzato il metodo comparativo diretto con la formula: $V_{mb} = p_{om} \times S_b$ dove:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima

p_{om} = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

S_b = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima

8.2. Fonti di informazioni

- Osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 1° semestre 2018 considerata la media delle seguenti zone: Zona centro urbano – Abitazioni civili in stato di conservaz. normale)
- Agenzie immobiliari della zona (Grezzago, Pozzo d'Adda, Trezzano Rosa)
- Borsino immobiliare Milano (fascia monozonale)
- Fonti emerografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 900 €/mq a 1.350 €/mq (Agenzia Entrate) e si attestano a 1.050 €/mq (Borsino Immobiliare).
Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.200 €/mq.

Considerate le condizioni dell'immobile e le sue caratteristiche si ritiene che il valore più probabile del bene sia pari a 1.100 €/mq

8.3. Valutazione degli immobili

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto singola quota
A	Appartamento e pertinenze	mq 137,00	€ 1.000,00	€ 137.000,00	€ 137.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni di stima

- 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: - € 6.850,00
 - Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate): - € 2.800,00
 - Spese ordinarie di gestione insolute (non quantificabili) - € 0,00
-
- Totale - € 9.650,00**

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile è diviso in due porzioni distinte, servite ciascuna da scale indipendenti. Tuttavia la porzione in uso al signor al piano primo non dispone di cucina ed il servizio igienico si trova separato al piano terra. Il portico comune alle due porzioni identifica nei fatti un unico immobile.
A giudizio del perito l'immobile **non può essere diviso.**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato)

€ 127.000,00

Milano 24/01/2019

Il perito
Arch. Marco Bonetti



Elenco degli allegati all'elaborato peritale:

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Contratti di locazione
- 7) Certificati anagrafici
- 8) Attestato Certificazione energetica
- 9) Atti di fabbrica e amministrativi
- 10) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti