

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1056/2022

Giudice delle Esecuzioni: **CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare + BOX

Piazza 4 Giugno n. 6

BOFFALORA SOPRA TICINO (MI)



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo A**

Appartamento sito in Boffalora Sopra Ticino in Piazza IV Giugno n. 6.

Si precisa che l'ingresso avviene dall'androne posto nella piazza al civico n. 4.

Categoria A/4

Dati Catastali: Comune di Boffalora Sopra Ticino - Fg. n. 3; Mapp. n. 898, Sub. 5 Cat A/4, classe 4, consistenza vani 3,5; posto al piano 2, rendita € 153,65 (graffato al fg. 3, mapp. 161 sub 10)

(Si precisa che nella visura catastale non è riportato il piano terra dove è presente un ripostiglio di pertinenza, viceversa indicato nella scheda catastale).

Corpo B

BOX sito in sito in Boffalora Sopra Ticino in Piazza IV Giugno n. 6.

Si precisa che l'ingresso avviene dall'androne posto nella piazza al civico n. 4.

Categoria C/6 (autorimessa)

Dati Catastali: Comune di Boffalora Sopra Ticino in Piazza IV Giugno n. 6 - Fg. n. 3 Mapp. n. 899, Sub. 2 Cat C/6, classe 4, consistenza 10 mq; posto al piano T, rendita € 22,21.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo arredato ma non occupato da persone. Utenze scollegate.

Corpo B: al sopralluogo libero, ovvero occupato da materiali accatastati.

Contratti di locazione in essere

Nessuno in base alle evidenze dei luoghi e in base a quanto emerso nel corso del sopralluogo. Al momento del deposito della perizia non è ancora disponibile la dichiarazione dell'Ufficio Registro dell'Agenzia delle Entrate richiesta dal perito con PEC in data 08/02/2023

Comproprietari

- Proprietà 1/1 del signor _____ nato a _____ il _____ (cf: _____)

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero prezzo del lotto (corpo A + corpo B): **€ 68.000,00**

LOTTO 1**Corpo A: Appartamento al piano Secondo con deposito di pertinenza al piano Terra****Corpo B: BOX al piano Terra****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A (Appartamento + deposito)****1.1. Descrizione del bene**

Appartamento sito in Boffalora Sopra Ticino in Piazza IV Giugno n. 6 al piano secondo di un edificio condominiale di 3 piani fuori terra. Appartamento composto da: soggiorno con angolo cucina, una camera e un bagno. Al piano terra nel cortile di pertinenza del condominio si trova un piccolo deposito di pertinenza. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di mq 61,00 commerciali circa comprensiva del ripostiglio al piano terra nel cortile.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

- Pignoramento del 01/10/2022 al numero repertorio 25123 gravante sulla **quota di 1/1** di proprietà del signor nato a il (cf:)

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Boffalora Sopra Ticino come segue:Intestazione:

- Proprietà 1/1 del signor nato a il (cf:)

Descrizione:

Dati Catastali: Comune di Boffalora Sopra Ticino - Fg. n. 3; Mapp. n. 898, Sub. 5 Cat A/4, classe 4, consistenza vani 3,5; posto al piano 2, rendita € 153,65 (graffato al fg. 3, mapp. 161 sub 10)

Dati derivanti da:

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Variazione per progetto finalizzato del 8/06/1982 in atti dal 20/04/1999 (n. 33844.1/1982)

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. CoerenzeDell'appartamento al piano 2°:

da nord/ovest in senso orario: a nord/ovest proprietà comunale; a nord/est corpo scala comune e cortile; a sud/est cortile comune; a sud/ovest proprietà comunale.

Del deposito al piano terra:

da nord/ovest in senso orario: a nord/ovest cortile comune e altro deposito proprietà di terzi; a nord/est altra proprietà; a sud/est altra proprietà; a sud/ovest altro deposito 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 Boffalora Sopra Ticino in Piazza IV Giugno n. 6 e ubicato al piano terra nel cortile di pertinenza del condominio di cui al corpo A che precede.

Il box si trova in un fabbricato a cielo aperto ad uso esclusivo, accessibile da un passo carraio con cancello elettrico e quindi dal cortile comune di manovra. Il bene immobile sviluppa una superficie utile per il parcheggio di mq 11,25.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

- Pignoramento del 01/10/2022 al numero repertorio 25123 gravante sulla **quota di 1/1** di proprietà del signor _____ nato a _____ il _____ (cf: _____)

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Boffalora Sopra Ticino come segue:

Intestazione:

- Proprietà 1/1 del signor _____ nato a _____ il _____ (cf: _____)

Descrizione:

Dati Catastali: Comune di Boffalora Sopra Ticino in Piazza IV Giugno n. 6 - Fg. n. 3 Mapp. n. 899, Sub. 2 Cat C/6, classe 4, consistenza 10 mq; posto al piano T, rendita € 22,21.

Dati derivanti da:

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Variazione del classamento del 08/06/1982 pratica 2990894 in atti dal 12/03/2003 (n. 33846.1/1982). Notifica in corso con protocollo 537172 del 11/06/2003.

Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

Del box da nord/ovest: a nord/ovest cortile comune e proprietà comunale; a nord/est cortile comune; a sud/est altro box proprietà di terzi; a nord/ovest area libera.

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 centrale nel Comune di Boffalora sopra Ticino, nel nucleo storico del paese (piazza IV Giugno), in adiacenza al Municipio e al canale Naviglio Grande con l'imbarcadero. Dal punto di vista ambientale il contesto è piacevole. L'immobile pignorato si trova al piano secondo di un condominio di tre piani fuori terra a destinazione residenziale, costituito da due corpi di fabbrica distinti distribuiti da un corpo scala comune in posizione baricentrica.

La zona è mediamente abitata, il tessuto prevalentemente a carattere residenziale di tipologia tradizionale e di attività di commercio al dettaglio. Banca, chiesa e principali servizi tutti nelle vicinanze.

Caratteristiche zone limitrofe: Prevalentemente a carattere residenziale. La zona in oggetto è assolutamente centrale: l'androne di ingresso al condominio si attesta sulla piazza IV Giugno di fianco al Municipio.

Collegamenti (Km): Collegamento non agevole con il centro della città di Milano (p.zza Duomo): fermata linea di autobus extraurbano in via Defendente (a circa 400 mt) n. 641, quindi 14 fermate fino alla stazione della metropolitana linea Rossa Molino Dorino e quindi 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 con i mezzi pubblici è di circa 1h 30 min; in auto circa 45 minuti per 42 km mediante autostrada MI-TO. Il Comune di Boffalora sopra Ticino è piuttosto piccolo e il centro storico è facilmente percorribile a piedi.

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 giallo.
Condizioni: superfici esterne non sempre in buono stato. Si segnalano dei distacchi di pittura soprattutto lungo il corpo scala comune. Qualche evidenza di percolamenti d'acqua.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a doppia falda semplice i due corpi di fabbrica del condominio; piana con lastrico impermeabilizzato sul corpo scala comune.
Manto di copertura in tegole: non verificato.
- Infissi esterni:* tipologia: ante a battente in legno verniciato bianco con vetro camera.
Condizioni: discrete. Un vetro della finestra in soggiorno risulta crepato. Non si segnalano malfunzionamenti ma principi di degradi alle verniciature. Protezioni esterne: avvolgibili in PVC colore verde.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: cancello metallico pedonale e carraio che consente l'accesso al cortile comune di pertinenza. Condizioni sufficienti.
- Fognatura (impianto):* Fognatura: probabile allaccio alla linea comunale.
Condizioni: non ispezionata

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Dell'appartamento CORPO A

- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: portoncino in legno blindato in condizioni buone, con pannello in noce nazionale sia all'interno che all'esterno. Maniglia in ottone con cromatura dorata.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: anta a battente nel bagno e nella camera con pannello liscio colore noce nazionale e maniglia in ottone.
Condizioni: appena sufficienti, qualche segno di colpi e graffi. Regolarmente funzionanti.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: latero cemento intonacato al civile. In tutti i locali le condizioni sono buone. Non si segnalano al momento del sopralluogo difetti.
- Pareti (interne):* materiale: forati + intonaco al civile + mani di tinteggiatura a tempera effetto spugnato nel soggiorno. Lo stato delle pareti è buono. Non si segnalano infiltrazioni d'acqua, distacchi di pittura o degradi.

- Rivestimenti:* Cucina: piastrelle di ceramica rettangolari posate in verticale di media qualità di colore chiaro, fino a m 1,60 di altezza circa sulle pareti attrezzate
Bagno: piastrelle di ceramica di media qualità, formato rettangolare fino a m 2,00 di altezza circa su tutti i lati, di colore bianco con inserto di listello decorativo in alto di colore blu.
Condizioni rivestimenti: discrete. Qualche crepa nelle piastrelle della zona cucina.
- Pavimenti :* Soggiorno, zona cucina e camera: piastrelle di ceramica di bassa qualità, formato quadrato cm 30 x 30 di colore bianco/grigio chiaro posate a 45°.
Bagno: piastrelle in ceramica di bassa qualità, formato cm 20 x 20 posate a 45° di colore analogo a quelle del locale principale. Materiali piuttosto datati ma in condizioni sufficienti.
- Antenna:* Condizione: non verificata. Presumibilmente condominiale.
Certificazione = non conosciuta
- Antifurto:* tipologia: non presente
- Gas (impianto):* alimentazione: fornello cucina ed acqua calda sanitaria
condizioni: non allacciato
Caldaia in cucina con regolare scarico. Non funzionante.
certificazioni: non disponibili.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Alcuni collegamenti realizzati con fili passanti in canalina di plastica.
condizioni: L'impianto manifesta qualche criticità alla vista: necessaria una revisione generale. Non sono tutti montati gli apparecchi di illuminazione e mancano alcune placchette. Al momento del sopralluogo non c'è l'energia elettrica. Presente quadro con salvavita in prossimità dell'ingresso.
Certificazioni: non disponibili.
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: citofono tradizionale voce.
condizioni: funzionante.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello, e apparecchi sanitari; non individuata la lavatrice (solo attacco nel bagno)
Condizioni: non funzionante.
Certificazioni: non disponibili
Bagno con cinque sanitari (vasca e con doccia). Sanitari in buone condizioni.

<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto di riscaldamento autonomo. Termosifoni tradizionali in alluminio in stato sufficiente. Non sono installate le valvole di regolazione né i contabilizzatori di calore. condizioni: non 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 interni (in soggiorno e in camera da letto) e macchina esterna posta sul ballatoio di arrivo. Non testato il funzionamento perché manca la corrente elettrica.
<i>Deposito PT:</i>	pavimento in battuto di cemento, solaio in laterocemento a vista, pareti in mattoni forati intonacati al rustico. Porta di accesso in legno con chiavistello e lucchetto. Condizioni: non buone.

Del Box CORPO B

<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: solaio tradizionale in latero cemento intonacato
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: mattoni forati intonacati al rustico
<i>Pavimenti :</i>	Pavimento in battuto di cemento.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: non presente
<i>Altro:</i>	Bascula in lamiera di ferro verniciata verde. Non chiude.

2.4. Breve descrizione della zona

Servizi di zona:	Supermercato Sigma a 300 m e Conad a 3,3 km a Bernate (appena sufficiente); molti negozi al dettaglio (discreto); farmacia comunale a 300 m in via Garibaldi (sufficiente); asilo nido e/o scuole dell'infanzia a circa 200 m (buono) e scuole elementari pubbliche proprio alle spalle del condominio (ottimo); scuola secondaria di primo grado a circa 700 mt (discreto); nessuna scuola superiore: le più prossime si trovano nella città di Magenta a circa 5 km (insufficiente); ospedale a Cuggiono (11 km circa) e a Magenta (6 km circa) con relativi centri di pronto soccorso (appena sufficiente); ampi spazi verdi subito fuori dall'abitato del paese. Molto piacevole il canale Naviglio Grande proprio in prossimità, con l'imbarcadere nella piazza IV Giugno che consente durante la stagione estiva escursioni in barca; campo da calcio e attrezzature sportive presso Boffarello Sport a
------------------	---

circa 600 mt e presso l'oratorio parrocchiale a 300 mt (buono).
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 10/03/2023. L'immobile al momento del sopralluogo è arredato ma non è occupato da persone. Gli impianti non sono funzionanti (utenze staccate). I locali risultano non abitati da tempo ma versano in condizioni normali. Occorrente pulizia generale.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In base a quanto emerso nel corso del sopralluogo non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso riconducibili agli esecutati. Al momento del deposito della perizia non è ancora disponibile la dichiarazione dell'Ufficio Registro dell'Agenzia delle Entrate richiesta dal perito con PEC in data 08/02/2023.

4 PROVENIENZA (allegato 5)

4.1. Attuali proprietari

Proprietà 1/1 del signor nato a il (cf:) **dal**
09/03/2007 fino almeno al 03/2023 (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 10/2022 in forza di atto di compravendita, atto a firma del Notaio (Notaio in Milano) del 09/03/2007 al Rep. n. 22730 racc. 11595 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 16/03/2007 al Registro Particolare n. 3617 Reg. Gen. 6458.

Il signor acquista l'immobile dalla signora

4.2. Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:

1985 - 2007: Proprietà 1/1 della signora dal 11/04/1985 al 09/03/2007 in forza di atto di compravendita, atto a firma del Notaio (Notaio in Magenta) del 11/04/1985 al Rep. n. 6286/1620 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 23/04/1985 al Registro Particolare n. 2574 Reg. Gen. 3643.

La signora acquista l'immobile dal signor

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dott.ssa _____ alla data del 07/12/2022 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 11/03/2023 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 + ripostiglio) che il Corpo B (Box).

- **Iscrizioni**
Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo **contro** _____ nato a _____ il _____ (cf: _____) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, **a favore di** _____ con sede in Siena c.fisc. _____, atto a firma del Notaio _____ (Notaio in Milano) del 09/03/2007 al Rep. n. 22731 racc. 11596 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia in data 16/03/2007 al Registro Particolare n. 1438 Reg. Gen. 6459
Importo capitale: € 115.000,00
Importo complessivo: € 230.000,00

- **Pignoramenti**
Pignoramento: al n. Rep. 25123 del 1/10/2022. Atto contro il signor _____ nato a _____ il _____ (cf: _____) **a favore di** _____ con sede in Napoli c.f. _____ trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Pavia, in data 6/12/2022 ai numeri Registro particolare 16027 Reg. Gen. 24089.

- **Altre trascrizioni e/o iscrizioni**
Nessuna.

- **Altre limitazioni d'uso**

Non conosciute

6 CONDOMINIO

L'immobile oggetto del pignoramento è amministrato dallo Studio con sede in
a Magenta, il quale ha fornito le seguenti informazioni:

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile (arrotondate) 2020	€ 440,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile (arrotondate) 2021	€ 580,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile (arrotondate) 2022	€ 680,00
Spese straordinarie già deliberate	Nessuna
Ammontare del debito al 13/03/2023	€ 7.995,03
Millesimi di proprietà appartamento	52,2000/268,92
Altre cause in corso	Nessuna
Riscaldamento	Gas metano - autonomo

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

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuti

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

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

Il perito ha fatto accesso agli atti di fabbrica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Boffalora sopra Ticino in data 10/03/2023. Di seguito le risultanze

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

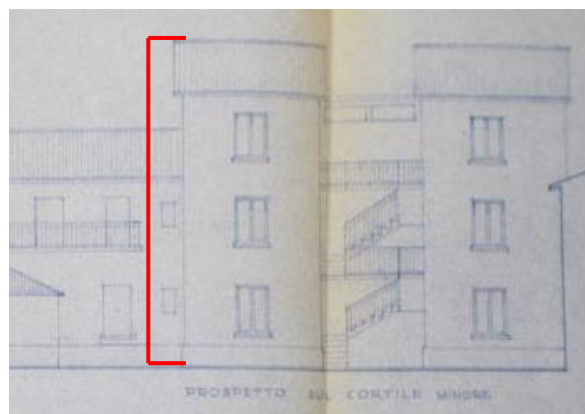
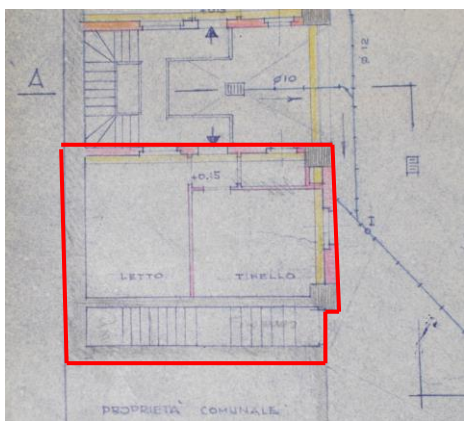
- **Licenza n. 24/1954:** pratica edilizia con la quale viene autorizzata la costruzione di un edificio (poi non realizzato) e la ristrutturazione con sopralzo di un edificio esistente dove attualmente è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione. La pratica è presentata a nome Griggi Laretta Letizia in data 26/11/1954. L'autorizzazione è datata 17/12/1954.
- **Nulla Osta 1957:** Agibilità rilasciata dal Comune in data 29/01/1957;

- **Licenza n. 103/1968:** pratica edilizia per la costruzione di n. 2 box. La pratica è presentata a nome Griggi Ennio e Griggi Lauretta Letizia in data 9/11/1968. Segue regolare nullaosta alla costruzione del 30/12/1968.
- **Licenza n. 35/1995:** pratica edilizia per la formazione di intonaco e per l'apertura di luci (in parte esistenti e in parte nuove) in lato nord/ovest. Domanda presentata in data 13/03/1985 a nome Griggi Ennio e parere favorevole del 20/04/1985.

7.2. Conformità edilizia:

L'immobile NON è conforme dal punto di vista edilizio/urbanistico.

La pratica edilizia originaria del 1954 prevede il recupero di un rustico esistente, ma la consistenza indicata sugli elaborati grafici non corrisponde a quanto poi realizzato, poiché la scala è stata accorpata all'appartamento come rappresentato nei disegni che seguono.



Non è dato sapere se la scala fosse di proprietà di chi promosse l'iniziativa (sig.ri Griggi), se fosse in comune con lo stabile di proprietà comunale posto a fianco o se addirittura fosse proprietà di terzi. In origine il rustico oggetto di recupero e ristrutturazione era quasi certamente un fabbricato con portico di due piani fuori terra adiacente un analogo fabbricato pre-esistente; il progetto prevede il sopralzo di un piano ma non l'accorpamento della scala, come invece realizzato.

La difformità è macroscopica, ma occorre sottolineare che nel 1957 il Comune rilascia regolare agibilità e che nel 1985 in occasione dell'apertura di finestre in lato nord/ovest, si autorizza l'intervento e si dà come certa la consistenza attuale (compresa la scala).

Non ci sono documenti che attestino accordi in ordine alla scala e non è chiaro in quali termini si possa parlare di abuso, senza dimenticare i nullosta del Comune e il tempo trascorso che fa della scala un elemento usocapito.

Pur prescindendo da quanto sopra esposto in termini di liceità, l'immobile **NON è conforme** dal punto di vista edilizio perché il bagno è direttamente collegato con il locale soggiorno/cucina, in contrasto con il regolamento di igiene. E' necessaria la realizzazione di un antibagno con funzione di filtro.

L'immobile è dotato di impianti (seppur non funzionanti al momento del sopralluogo a causa della disdetta delle utenze), non si trova in condizioni igienico-sanitarie precarie e potrebbe essere abitabile al momento del sopralluogo (fermo restando l'antibagno).

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

E' necessaria la realizzazione del locale antibagno con funzione di filtro, compresa pratica edilizia di sanatoria e relativi oneri. Il costo per l'attività professionale e per gli interventi edilizi è di circa **4.500,00 €** comprese sanzioni.

7.3. Conformità catastale

Appartamento + ripostiglio al PT: la scheda catastale del 1982 redatta dal Geometra Gorleza **NON è conforme** allo stato di fatto:

- il cucinotto non esiste e il locale principale è unico (soggiorno + zona cottura)
- non è rappresentata una finestra nel soggiorno in lato nord/est in prossimità della porta di ingresso sul ballatoio.
- occorre migliore precisazione della posizione del ripostiglio nel corpo di fabbrica del piano terra.

BOX: la scheda catastale del 1982 redatta dal Geometra Gorleza **è conforme**.

E' necessario il rifacimento della scheda catastale dell'appartamento a seguito di attività di regolarizzazione edilizia (come sopra descritta). Il costo per l'attività professionale è di circa **500,00 €** compresi diritti.

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

CORPO A (Appartamento + ripostiglio)

Destinazione	U.M.	Superf. Lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Piano Secondo				
Appartamento	mq	58,51	100%	58,32
Pianerottolo accesso	mq	4,27	0,20%	0,85
Piano Terra				
Ripostiglio	mq	7,32	25%	1,83
Totale	mq	70,10		61,00Arr.

CORPO B (Box)

Destinazione	U.M.	Superf. Utile	Coeff.	Superf. commerciale
Piano terra				
Box	mq	11,25	/	14,19
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 2022 (ultimo disponibile) considerata la zona:
Centrale B1- Centro, per abitazioni di tipo civile in stato normale (min. e max.)
- Agenzie immobiliari di Boffalora sopra Ticino e zone limitrofe
- Borsino immobiliare di Boffalora sopra Ticino per abitazioni in stabili di fascia media (min e max)
- Fonti emerografiche (Tecnocea, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile 1 I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 950 €/mq a 1.250 €/mq (Agenzia delle Entrate), da 940 €/mq a 1.340 €/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, 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 1.100 €/mq.**

Immobile 2 I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 800 €/mq a 1.000 €/mq (Agenzia delle Entrate), da 440 €/mq a 620 €/mq (Borsino immobiliare).
Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è considerato "a corpo" ed è variabile da 8.000 € a 13.000 €: va tenuto in conto che il box si trova proprio nel centro del paese, in posizione molto comoda e che è facilmente accessibile dalla strada pubblica. Tuttavia le sue dimensioni sono piuttosto contenute e la lunghezza di m 4,50 consente il parcheggio di una vettura di dimensioni medio-piccole (utilitaria).
Si ritiene che il valore più probabile del box sia pari a € 10.000,00.

9.3. Valutazione LOTTO 1

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore intero
Abitazione + pertin.	A/4	mq 61,00	€ 1.100,00	€ 67.100,00
BOX	C/6	mq 14,00	/	€ 10.000,00

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:	- €	3.355,00
•Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- €	5.000,00
•Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni). Arrotondate	- €	1.260,00
Totale	- €	9.615,00

9.5. Divisibilità del lotto 1

I due immobili possono essere venduti separatamente ma nella zona non c'è possibilità di parcheggio libero (solo a tempo). Il box risulta estremamente utile e funzionale all'appartamento. Il perito 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 **€ 68.000,00**
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: 15/03/2023

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