

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 289/2023

Giudice delle Esecuzioni: **IDAMARIA CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare uso appartamento

Via Gorizia n. 42

BARANZATE (MI)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

CORPO A

Appartamento sito in via Gorizia n. 42 Baranzate (MI)

Categoria A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Comune di Baranzate - Fg. n. 70; Mapp. n. 51, Sub. 704 Cat A/3, classe 3, consistenza vani 6,5; posto al piano 6-S1, rendita € 553,90.

Stato occupativo

Corpo A: al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dall'esecutato signor

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

- Proprietà per 1/2 di
- Proprietà per 1/2 di

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero prezzo del lotto: **€ 84.000,00**

LOTTO 1

Corpo A: Appartamento al piano Sesto con cantina al piano interrato

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A (Appartamento + cantina)

1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito in Baranzate in via Gorizia n. 42 al piano sesto di un edificio condominiale di 7 piani fuori terra. Appartamento composto da: ingresso, cucina, 3 camere, bagno, "veranda" uso soggiorno/pranzo con accesso diretto dalla cucina e possibile accesso da una camera. Al piano interrato del condominio si trova una cantina di pertinenza. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di mq 83,00 commerciali circa, opportunamente calcolata con i dovuti coefficienti di ponderazione.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 27/03/2023 al numero repertorio 5873 trascritto a Milano 2 in data 25/05/2023 al n. 71461/49777

- gravante sulla **quota di 1/2** di proprietà
- gravante sulla **quota di 1/2** di proprietà

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

Intestazione:

- Proprietà per **1/2** di
- Proprietà per **1/2** di

Descrizione:

Dati Catastali: Comune di Baranzate - Fg. n. 70; Mapp. n. 51, Sub. 704 Cat A/3, classe 3, consistenza vani 6,5; posto al piano 6-S1, rendita € 553,90.

Dati derivanti da:

Data di presentazione della planimetria 21/03/2006 protoc. n. MI0179757

Variatione territoriale del 22/05/2004 in atti dal 11/06/2007 L.R. n. 13 proveniente dal Comune A940 e trasferito al Comune A618 (n. 37/2007)

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

1.4. Coerenze

Dell'appartamento al piano 6°:

da nord in senso orario: a nord via Gorizia; a est altra proprietà; a sud cortile comune condominiale e vano scala comune; a ovest corpo scala e vano scala condominiali, altro appartamento proprietà di terzi.

Della cantina al piano interrato:

da nord in senso orario: a nord terrapieno e poi via Gorizia; 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 alla nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Caratteristiche zona: Posizione periferica nel Comune di Baranzate, ma più vicina al confine urbano della città di Milano. Non molto lontano il Municipio. Dal punto di vista ambientale il contesto non è particolarmente piacevole per effetto della presenza diffusa di edilizia economica/popolare. Trattasi di due corpi di fabbrica condominiali posti l'uno fronte all'altro di sette piani fuori terra a destinazione residenziale., aventi cortile comune di ingresso e corpi scala distinti. L'immobile pignorato si trova al piano sesto della scala B.

La zona è densamente abitata, il tessuto urbano di tipo misto con immobili residenziali di tipologia tradizionale, attività di commercio al dettaglio non, complessi industriali. Banca, chiesa e principali servizi non si trovano nelle immediate vicinanze. Molto complicato il parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: Prevalentemente a carattere residenziale. Nelle vicinanze attività commerciali di dettaglio e all'ingrosso.

Collegamenti (Km): Collegamento non agevole con il centro della città di Milano (p.zza Duomo): fermata linea di tram 1 a circa 800 mt in prossimità dell'ospedale Sacco, quindi 5 fermate fino a Milano Certosa stazione, quindi linea ferroviaria Trenord fino a P.zza Repubblica, quindi collegamento con tutto il sistema di trasporto pubblico di Milano. Considerata la posizione dell'immobile è preferibile 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 50 min. Il Comune di Baranzate è piuttosto piccolo e il centro storico è raggiungibile a piedi.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non verificata ma in CA come da relazione di collaudo statico

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: probabile doppia parete di mattoni forati con intercapedine. Impossibile la verifica.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: cemento armato
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero cemento Condizione: non verificata
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante, con rivestimento esterno in intonaco tinggiato marrone. Condizioni: superfici esterne delle facciate in stato di conservazione appena sufficiente. Non si segnalano alla vista degradi o problematiche particolarmente importanti ma sussistono dei distacchi puntuali di intonaco e delle evidenze di percolazioni d'acqua.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a doppia falda semplice. Manto di copertura: non verificato. Sono state segnalate dall'esecutato frequenti infiltrazioni d'acqua.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portone di ingresso allo stabile in struttura di ferro verniciato scuro con specchiature in vetro. Condizioni appena sufficienti.
<i>Fognatura (impianto):</i>	Fognatura: allaccio alla linea comunale. Condizioni: non ispezionata

2.3. Caratteristiche descrittive interne

<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	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.
<i>Infissi interni ed esterni (componente edilizia):</i>	Porte interne con anta a battente, pannello di legno cieco con cornice decorativa e maniglia in ottone. Porta del ripostiglio a soffietto in PVC. Manufatti funzionanti e in discrete condizioni. Serramenti esterni in alluminio colore bianco con vetro camera, regolarmente funzionanti. Nella veranda serramenti in ferro verniciato marrone con vetro semplice. Oscuramento con avvolgibili in PVC in cassonetto di legno.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	<p>materiale: latero cemento intonacato al civile e tinteggiato. In gran parte dei locali le condizioni sono pessime: si segnalano distacchi superficiali di pittura, qualche crepa, macchie diffuse di umidità, muffe scure e segni di infiltrazioni d'acqua (non in corso al momento del sopralluogo).</p> <p>Il plafone del locale veranda è realizzato con controsoffitto in doghe di legno.</p>
<i>Pareti (interne):</i>	<p>materiale: forati + intonaco al civile + mani di tinteggiatura a tempera di colore chiaro. Lo stato delle pareti non è buono: macchie diffuse, ponti termici, muffe e imbrattamenti.</p>
<i>Rivestimenti:</i>	<p>Cucina: piastrelle di ceramica chiare, di tipologia molto data-ta, formato cm 20 x 20 con inserti decorativi, fino a m 1,60 di altezza sulle pareti attrezzate con elettrodomestici.</p> <p>Bagno: piastrelle di ceramica di bassa qualità, formato rettangolare fino a m 2,20 di altezza circa su tutti i lati, di doppio colore, posate a correre sfalsate a creare effetto geometrico.</p>
<i>Pavimenti :</i>	<p>Corridoio e camere: piastrelle di ceramica di vario colore, formato cm 30 x 30 o formati standard, posate sfalsate.</p> <p>Cucina e veranda: piastrelle grigie di ceramica, formato rettangolare posate sfalsate. Bagno: piastrelle rosa di ceramica, formato cm 30 x 30 posate sfalsate.</p> <p>I materiali sono di modesta qualità e le superfici non sempre si presentano in buone condizioni: sono state accertate crepe, lesioni e puntuali scheggiature.</p>
<i>Antenna:</i>	<p>Condizione: non verificata. Presumibilmente condominiale.</p> <p>Certificazione = non conosciuta</p>
<i>Antifurto:</i>	<p>non presente</p>
<i>Gas (impianto):</i>	<p>alimentazione: fornello cucina ed acqua calda sanitaria</p> <p>condizioni: regolarmente allacciato</p> <p>Caldaia nel ripostiglio della camera con scarico all'esterno. Funzionante.</p> <p>certificazioni: non recuperate.</p>
<i>Elettrico (impianto):</i>	<p>tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.</p> <p>condizioni: Sono tutti montati gli apparecchi di illuminazione, i frutti elettrici e le prese. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto funziona regolarmente. Presente quadro con salvavita in prossimità dell'ingresso. L'impianto manifesta però molte criticità alla vista come collegamenti impropri, fili penzolanti, prese non a norma, ecc.</p> <p>Certificazioni: non recuperate.</p>

Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia.

Citofonico (impianto): Tipologia: citofono tradizionale voce.
condizioni: funzionante.

Idrico (impianto): alimentazione: lavello, vaschetta lavatoio, lavatrice e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante.
Certificazioni: non recuperate
Bagno con quattro sanitari (doccia). Sanitari in condizioni sufficienti. Non si segnalano malfunzionamenti.

Termico (impianto): tipologia: riscaldamento autonomo a gas metano. Termosifoni tradizionali in alluminio in stato sufficiente. Non sono installate le valvole di regolazione e nemmeno i contabilizzatori di calore.
condizioni: funzionante al momento del sopralluogo
Certificazioni: disponibili.

Scala interna Non presente

Certific. energetica Non presente

Condizionamento tipologia: presente di tipo tradizionale, con split interni (in due camere da letto) e macchina esterna posta sulla facciata della veranda verso nord. Non testato il funzionamento.

2.4. Breve descrizione della zona

Servizi di zona: Supermercato Carrefour a 850 m (appena sufficiente); diversi negozi al dettaglio (discreto); farmacia Longari a 300 m in via I° Maggio(buono); asilo e/o scuole dell'infanzia Sacro Cuore e scuola materna M. Polo a circa 900 m (appena sufficiente); scuole elementari pubbliche Gianni Rodari a 700 mt (discreto); scuola secondaria di primo grado Istituto Comprensivo G. Rodari a circa 1,2 km (discreto); nessuna scuola superiore nelle vicinanze: le più prossime fanno parte dell'offerta formativa della città di Milano (sufficiente); ospedale Sacco a 1 km circa con relativo centro di pronto soccorso (ottimo); parco di via Merano a 600 mt (sufficiente); campo da calcio e attrezzature sportive presso Polisportiva Baranzatese a circa 1,5 km (sufficiente). La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche:

A seguito dell'accertamento presso l'Archivio Energetico Regionale l'appartamento **NON** risulta censito al catasto energetico.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna disponibile relativa all'immobile pignorato.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Presente. Certificato di collaudo registrato presso la Prefettura di Milano al n. 2696 Div. 4° in data 15/05/1962.

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Il perito ha svolto un sopralluogo con il custode giudiziario in data 14/02/2024. L'immobile al momento del sopralluogo è arredato ed è occupato dal signor _____ il quale ha dichiarato di ospitare saltuariamente altra persona.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In base a quanto comunicato dall'Ufficio Registro dell'Agenzia delle Entrate (richiesta del perito con PEC in data 14/12/2023) non risultano contratti di locazione o comodato intestati ai soggetti eseguiti.

4 PROVENIENZA**4.1. Attuali proprietari**

Proprietà 1/2 del signor _____ e proprietà 1/2 della signora _____ dal 29/06/2007 fino almeno al 02/2024 (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 03/2023 in forza di atto di compravendita, atto a firma del Notaio Dott. _____ (Notaio in Milano) del 29/06/2007 al Rep. n. 111950 racc. 22646 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 05/07/2007 al Registro Particolare n. 55422 Reg. Gen. 105771.

I signori _____ acquistano l'immobile dai signori _____

4.2. Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:

1985 - 2007: Proprietà 1/2 del signor _____ e proprietà 1/2 della signora _____ dal 22/02/1985 al 29/06/2007 in forza di atto di compravendita, atto a firma del Notaio Dott. _____ del 22/02/1985 al Rep. n. 2072 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 16/03/1985 al Registro Particolare n. 11871 Reg. Gen. 15367.

I signori _____ acquistano l'immobile dalla signora _____. Si precisa che all'epoca l'immobile si trovava nel Comune di Bollate (attualmente in Baranzate).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dott.ssa _____ alla data del 29/05/2023 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 19/02/2024 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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo **contro** il signor _____ per la quota di proprietà pari a **1/2** e contro la signora _____ per la quota di proprietà pari a **1/2 a favore di** _____ con sede in _____, atto a firma del Notaio Dott. Dott. Dott. _____ (Notaio in Milano) del 29/06/2007 al Rep. n. 111951 racc. 22647 iscritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 05/07/2007 al Registro Particolare n. 28554 Reg. Gen. 105772.

Importo capitale: € 170.000,00

Importo complessivo: € 255.000,00

- **Pignoramenti**

Pignoramento: al n. Rep. 5873/2023 del 27/03/2023. Atto contro il signor _____ per la quota di proprietà pari a **1/2** e contro la signora _____ per la quota di proprietà pari a **1/2**, atto **a favore di** _____ con sede in _____ trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 25/05/2023 ai numeri Registro particolare 49777 Reg. Gen. 71461.

- **Altre trascrizioni e/o iscrizioni**

Nessuna

- **Altre limitazioni d'uso**

Non conosciute

6 CONDOMINIO

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

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile (arrotondate) 2023

€ 1.671,10

Spese straordinarie già deliberate

Nessuna

Ammontare del debito al 02/2024	€ 24.446,84
Millesimi di proprietà appartamento	31,05/0000
Altre cause in corso	Si
Riscaldamento	Gas metano - autonomo

Lo Studio di Amministrazione ha espressamente richiesto al perito scrivente di precisare in relazione quanto segue:

“Ai sensi e per gli effetti della legge 220 del 2012 (riforma del condominio), i contributi dovuti per le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione sono prededucibili con richiamo all'art. 111 del regio decreto 16 marzo 1942 n° 267 e successive modifiche; si precisa, altresì, che la corte di cassazione civile n. 12877/2016 ha chiarito il principio che le spese condominiali di conservazione dell'immobile sono prededucibili anche rispetto al creditore di 1° grado”.

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 Baranzate in data 23/01/2024. Di seguito le risultanze.

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

- **Pratica edilizia n. 220/60:** Licenza del 10/10/1960 con la quale viene autorizzata la costruzione dell'intero edificio condominiale, presentata dalla Immobiliare in data 21/05/1960 e successivamente in data 27/06/1960.
- **Collaudo CA:** Certificato di collaudo registrato presso la Prefettura di Milano al n. 2696 Div. 4° in data 15/05/1962.
- **Abitabilità:** Agibilità rilasciata dal Comune in data 30/10/1963.
- **Concessione edilizia n. 19122/2142/EP:** pratica edilizia n. 299/84 rilasciata in data 3/12/1984 con la quale viene autorizzata la fusione di due unità immobiliari adiacenti entrambe di proprietà

- **Condono n. 645/85:** pratica edilizia di sanatoria per ampliamento immobile con formazione di veranda chiusa di 17,40 mq utili in luogo dell'originario balcone. Condono rilasciato in data 03/02/1993.
- **D.I.A. n. 84/2005:** pratica edilizia protoc. n. 13723 del 21/12/2005 a firma _____ e a nome _____ per frazionamento di una unità immobiliare (ved. CE 19122/2142) in due unità immobiliari mediante la realizzazione di un muro divisorio. Negli elaborati grafici la veranda viene rappresentata come uno spazio con vetrata continua e n. 9 aperture.

7.2. Conformità edilizia:

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

Il condono n. 645/85 e poi la DIA n. 84/2005 dichiarano la presenza di una veranda in lato nord dell'immobile con fronte verso l'esterno completamente apribile. Ciò a determinare uno spazio con funzione di "filtro" in grado di assicurare ricambio d'aria diretto ai locali che affacciano sulla veranda (ex balcone), ovvero la cucina, la camera e soprattutto il bagno. Nello stato di fatto la veranda è stata accorpata all'immobile come locale aggiunto ed è stata trasformata in soggiorno/pranzo, con tamponamento esterno in muratura e sole tre finestre. La soluzione non è ammissibile dal punto di vista igienico. In aggiunta l'altezza utile interna è di soli m 2,44, inferiore a quanto previsto per legge per i locali abitabili.

L'immobile è dotato di impianti (funzionanti al momento del sopralluogo) ma le condizioni generali non sono buone; le condizioni igienico-sanitarie sono insufficienti per la presenza di muffe, macchie dovute a infiltrazioni (non in corso) e ponti termici.

La dimensione dei locali in relazione alla loro destinazione d'uso, l'altezza utile interna e i rapporti aeroilluminanti sono conformi, fatta eccezione per la citata veranda utilizzata impropriamente come soggiorno/pranzo.

E' necessario il ripristino della situazione licenziata della veranda, ovvero la realizzazione della vetrata continua e apribile in lato nord. Il costo stimato per l'attività professionale e per gli interventi edilizi necessari (demolizione muro perimetrale esistente e formazione vetrata continua) è di circa **15.000,00 €** comprese sanzioni.

7.3. Conformità catastale

La scheda catastale del 2006 redatta dall'Arch. _____ facendo seguito alla D.I.A. dalla stessa presentata **NON è conforme** allo stato di fatto:

- Il locale in lato nord non è una veranda con la parete esterna completamente vetrata e apribile. Trattasi invece dell'originario balcone che è stato trasformato in locale "aggiunto" con parete esterna tamponata e n. 3 finestre (non ammissibile dal punto di vista edilizio);
- nella veranda in lato est è stato ricavato uno spazio uso lavanderia.

Si precisa che la scheda catastale rappresenta lo stato dell'immobile licenziato con condono del 1985 (ovvero come dovrebbe essere), ma nella realtà la veranda dichiarata è utilizzata in modo improprio come soggiorno/pranzo.

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 + cantina)

Destinazione	U.M.	Superf. Lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Piano Sesto				
Appartamento	mq	73,00	100%	73,00
Veranda	mq	18,63	0,50%	9,31
Piano Interrato				
Cantina	mq	3,28	25%	0,82
Totale	mq	94,91		83,00Arr.

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 2023 (ultimo disponibile) considerata la zona:
 - Periferica D1 per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale (min-max) e ottimo (min-max).
- Agenzie immobiliari di Baranzate e Bollate e zone limitrofe
- Borsino immobiliare di Baranzate periferia (via Gorizia) per abitazioni in stabili di fascia media (min e max)
- Fonti emerografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Tempocasa, Attico, ecc)

Immobile 1 I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.000 €/mq a 1.350 €/mq per abitazioni di tipo economico

in stato di conservazione normale e da 1.400 €/mq a 1.850 €/mq per abitazioni in stato di conservazione ottimo (Agenzia delle Entrate), da 1.160 €/mq a 1.620 €/mq (Borsino immobiliare). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti varia da 1.300 a 1.500 €/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 1.300 €/mq.**

9.3. Valutazione LOTTO 1

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore intero
Abitazione + pertin.	A/3	mq 83,00	€ 1.300,00	€ 107.900,00

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.

• 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:	- €	5.395,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- €	15.000,00
• Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni). Arrotondate	- €	3.340,00
Totale	- €	23.735,00

9.5. Divisibilità del lotto 1

Il lotto non può essere diviso.

9.6. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 84.000,00**

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

Veranda da sanare, ovvero da riportare allo stato licenziato.

Necessaria sanificazione dell'intero immobile per la presenza di muffe diffuse.

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: 20/02/2024

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) Atti di fabbrica
- 7) Contratti di locazione
- 8) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti
- 9) Copia Privacy della relazione peritale