

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

UBI S.p.A.

contro

N. Gen. Rep. **780/2018**

Giudice: Dott. GIACOMO PURICELLI

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. Cagliero 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 SEGRATE (loc. Novegro)
Via Dante Alighieri n. 4**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà di **Appartamento** sito in Segrate (Loc. Novegro) in via Dante Alighieri n. 4 (Edificio C). Appartamento ubicato al piano secondo e composto da: soggiorno con spazio cottura, balcone, una camera da letto, disimpegno e bagno. Una cantina di pertinenza si trova al piano interrato. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 60,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/3

Proprietà 1/3 della signora

Proprietà 1/3 della signora

descrizione:

Comune di Segrate - Fg. n. 40; Mapp. n. 142, Sub. 704, Cat A/3, Edificio C, classe 3, consistenza vani 3,5; posto al piano 2 + cantina di pertinenza esclusiva al piano S1; rendita € 307,29.

Variazione toponomastica del 22/02/2018 protoc. MI0075228 (n. 19714.1/2018)

Variazione toponomastica del 15/07/2016 protoc. MI0374139 (n. 135580.1/2016)

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

Variazione toponomastica del 02/02/2005 protoc. MI0087902 (n. 10491.1/2005)

Variazione nel classamento del 10/03/2004 protoc. MI015361 (n. 20252.1/2004)

Divisione del 04/07/2002 protoc. 562394 (n. 33400.1/2002)

Variazione per fusione del 19/07/1999 (n. 323797.1/1999)

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

a nord altro appartamento proprietà di terzi; a est cortile comune; a sud altro appartamento proprietà di terzi; a ovest ballatoio comune scale, ascensore e altri appartamenti proprietà di terzi.

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

a nord altra cantina proprietà di terzi; a est corridoio comune alle cantine, o sud altra cantina proprietà di terzi; a ovest intercapedine (bocca da lupo per aerazione) e terrapieno).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Posizione molto periferica nel Comune di Segrate in località Novegro. L'edificio si trova all'interno di un complesso costituito da tre fabbricati. Il tessuto urbano al contorno è poco densamente abitato.

- Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziale, industriale di piccole e medie dimensioni e commerciale della grande distribuzione. Tessuto urbano datato di modesta qualità architettonica frammisto a costruzioni di recente realizzazione.
- Servizi offerti dalla zona:** Zona molto periferica: qualche attività commerciale e di ristorazione (Mc Donald, gelateria, pizzeria, ecc); supermercati e negozi al dettaglio assenti (insufficiente); nessuna farmacia nelle vicinanze (insufficiente); parco giochi Europark Idroscalo a circa 300 mt (ottimo); asili nido e/o scuole dell'infanzia, scuole elementari, scuole medie e scuole superiori piuttosto lontane (insufficiente); ospedale San Raffaele con relativo centro di pronto soccorso a circa 8,5 km (insufficiente); spazi verdi in tutta l'area limitrofa dell'Idroscalo (ottimo), centri sportivi e palestre (ottimo). La zona è piuttosto isolata ma urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Necessario l'utilizzo dell'auto per disporre dei principali servizi.
- Collegamenti pubblici (Km):** Collegamento agevole con il centro della città di Milano con mezzo pubblico. Linea di superficie autobus n. 73 con fermata a circa 300 mt. Altri collegamenti possibili ma più complicati con linea ferroviaria (passante) e linee metropolitane. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 55 min.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dalla signora _____ eseguita (C.Id: _____ con scadenza il 10/01/2026) insieme a due figli entrambi minorenni (vedi certificati anagrafici **allegato 6**). All'interno dell'appartamento risiede anche il signor _____ in forza di un contratto di locazione. Il perito ha p _____ all'immobile con il Custode Giudiziario nominato Avv. Balzarano e l'occupante ha permesso di visionare compiutamente tutti i locali. Da interrogazione in Anagrafe Tributaria presso l'ufficio competente di Milano UT 3 risulta registrato il **contratto di locazione n. 10767 Serie 3t del 01/11/2017 (opponibile)** avente come dante causa la signora _____ eseguita scadenza e come locatario il signor _____ scadenza 31/10/2021 rinnovabile di quattro anni, canone di € 6.000,00 annui. (**allegato 7**).

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: Nessuna
- 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

per la quota di 1/3 ciascuna di proprietà a favore di Banca Regionale Europea SpA con sede in Cuneo via Roma n. 13 c.fisc. 01127760047, atto a firma del Notaio Dott. Massimo CESARIO (Notaio in Milano) del 20/11/2002 al Rep. n. 5132 iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 22/11/2002 ai nn. 147541/33877.
Importo capitale: € 135.000,00
Importo complessivo: € 270.000,00

4.2.2. Trascrizioni:

Compravendita: atto contro Capelli Nadia a favore delle signore **per la quota di 1/3 ciascuna di proprietà**, atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Massimo CESARIO (Notaio in Milano) del 20/11/2002 al Rep. n. 5131 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 22/11/2002 ai nn. 147540/85550.

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento: al n. Rep. 12124 del 08/06/2018. Atto contro le signore

per la quota di 1/3 ciascuna di proprietà a favore di UBI Finance Srl con sede in Milano c.fisc. 06132280964, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 20/06/2018 ai numeri Registro particolare 53480 Reg. Gen. 80857.

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 complesso condominiale di via Dante Alighieri n. 4 è stato costruito a partire dal 1996 come specificato di seguito.

- **Concessione Edilizia del 25/06/1996.** I progettisti sono l'Arch. Gherardo Ghioni e l'Arch. Giancarlo Masini con richiesta di permesso e progetto **pratica n. 84/1995 n. 60041** del 29/11/1995.
- **DIA n. 182/662/97 protoc. 031207** del 14/07/97 per varianti in corso d'opera
- **DIA n. 196/662/99 protoc. 032216** del 25/06/99 per varianti in corso d'opera
- Comunicazione di fine lavori in data 24/06/1999.
- **Permesso di costruire in sanatoria n. 11/04 protoc. 10737** del 23/01/2006 per il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano interrato (non relativi all'immobile pignorato)
- **Permesso di costruire in sanatoria n. 8/15 protoc. 4057** del 02/02/2015. Permesso presentato da parte dell'allora amministratore del Condominio Rag. Lommi per sanare alcune difformità: si precisa che le difformità erano conformi alla disciplina urbanistica e edilizia.

Per quanto riguarda nello specifico l'immobile oggetto d'esecuzione non sussistono difformità rispetto a quanto licenziato con l'ultima variante depositata in Comune di Segrate. L'immobile rispetta i requisiti richiesti in termini di altezze utili interne, dimensioni dei locali, rapporti aero-illuminanti. L'immobile è conforme dal punto di vista sia edilizio che urbanistico.

4.3.2. Conformità catastale: La scheda catastale è conforme allo stato di fatto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio ELLE EMME con sede in via 4 Novembre a Corsico (MI) che ha fornito le informazioni che seguono:

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2016: € 1.419,73
Spese ordinarie annue di gestione immobile 2017: € 1.331,51
Spese ordinarie annue di gestione immobile (previsione) 2018: € 1.204,00
Ammontare del debito degli esecutati al 29/11/2018 (come comunicato dall'amministrazione): **€ 3.040,36.**

Cause in corso: nessuna

Millesimi di proprietà : 22,130
Millesimi di gestione 22,32
Millesimi di ascensore : 43,030

Riscaldamento di tipo autonomo

Le principali certificazioni e documentazioni in materia di impianti sono nella disponibilità dell'amministrazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietà 1/3

proprietà 1/3

proprietà 1/3

almeno al 12/2018 (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 06/2018 in forza di atto di

compravendita a firma del Notaio Dott. Massimo CESARIO (Notaio in Milano) del 20/11/2002 al Rep. n. 5131 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 22/11/2002 ai nn. 147540/85550.

Le signore

acquistano l'immobile dalla signora Capelli Nadia.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

1999-2002: Capelli Nadia nata a Milano il 20/11/1950 c.fisc. CPL NDA 50S60 F205V proprietaria per la quota di 1/1 **dal 20/07/1999 fino al 20/11/2002** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Sergio LUPPI del 20/07/1999 al Rep. n. 28932 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 27/07/1999 ai nn. 77029/52746.

La signora Capelli Nadia acquista l'immobile dalla società Residenza Pita SpA.

Per titoli anteriori al ventennio:

1995-1999: Società Residenza Pita SpA con sede in Milano (c. fisc. 01064990052) proprietaria per la quota di 1/1 **dal 20/07/1995 fino al 20/07/1999** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Francesco MARAGLIANO del 20/07/1995 al Rep. n. 66815/8178 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 04/08/1995 ai nn. 73073/45572.

La società Residenza Pita SpA acquista l'area sulla quale sorgerà poi l'immobile (cioè il bene nella sua originaria consistenza) dalla società Fintex SpA con sede in Milano.

Ante 1995: Società Fintex SpA con sede in Milano c.fisc. 09898990156.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Autorizzazione edilizia:

- Concessione Edilizia del 25/06/1996
 - DIA n. 182/662/97 protoc. 031207 del 14/07/97
 - DIA n. 196/662/99 protoc. 032216 del 25/06/99
 - Permesso di costruire in sanatoria n. 11/04 protoc. 10737 del 23/01/2006
 - Permesso di costruire in sanatoria n. 8/15 protoc. 4057 del 02/02/2015.
- (vedi cap. 4.3 della relazione)

7.2 Certificato di abitabilità: Il certificato di abitabilità è allegato alla comunicazione di fine lavori e riguarda l'intero complesso immobiliare (tre corpi di fabbrica).

Nello specifico l'immobile oggetto di pignoramento rispetta i requisiti richiesti in termini di superfici minime, di altezza e di rapporti aero-illuminanti. Dal punto di vista igienico sanitario è necessario un intervento che preveda la pulitura profonda dalle muffe e dalle macchie dovute ai ponti termici soprattutto nel locale bagno.

7.3 Altre certificazioni:

7.3.1 Certificazione energetica

Da indagine effettuata presso l'archivio CENED della Regione Lombardia il bene non risulta essere stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi.

7.3.2 Documentazione tecnica in materia di impianti

I beni oggetto d'esecuzione fanno parte di uno stabile condominiale, perciò la gran parte delle certificazioni non attengono nello specifico al bene in oggetto ma all'intero condominio.

Per tutti gli impianti "minori" non elencati (automazione di porte e cancelli, impianti radiotelevisivi, antenne, impianti elettronici in genere ed altre attrezzature condominiali che necessitano di conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione) viene svolta regolare manutenzione ordinaria, con interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso e a far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi. Ciò avviene con ditte specializzate secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore.

Per quanto riguarda nello specifico l'immobile oggetto d'esecuzione il perito ha potuto visionare quanto di seguito:

- **dichiarazione di conformità alla regola dell'arte Legge 46/90** relativa all'impianto cottura, di riscaldamento acqua e di riscaldamento ambiente del 04/06/1998 a firma del termoidraulico Trampolin Guido con sede in via V. Veneto n. 27 a Carugo;
- **dichiarazione di conformità alla regola dell'arte Legge 46/90** relativa all'impianto elettrico del 22/10/1998 a firma della società ElettricBat Sas con sede in Piazza Sicilia n. 7 a Milano.
- **dichiarazione di rispondenza DM n. 37/08 (e successive varianti)** relativa all'impianto idrico sanitario a firma dello Studio Tecnico Associato Ing. Sirianni e Arch. Savino.

Descrizione immobile pignorato di cui al punto A

- A.** Piena proprietà di **Appartamento** sito in Segrate (Loc. Novegro) in via Dante Alighieri n. 4 (Edificio C). Appartamento ubicato al piano secondo e composto da: soggiorno con spazio cottura, balcone, una camera da letto, disimpegno e bagno. Una cantina di pertinenza si trova al piano interrato. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 60,00 commerciali** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/3 della signora

Proprietà 1/3 della signora

Proprietà 1/3 della signora

descrizione:

Comune di Segrate - Fg. n. 40; Mapp. n. 142, Sub. 704, Cat A/3, Edificio C, classe 3, consistenza vani 3,5; posto al piano 2 + cantina di pertinenza esclusiva al piano S1; rendita € 307,29.

Variazione toponomastica del 22/02/2018 protoc. MI0075228 (n. 19714.1/2018)

Variazione toponomastica del 15/07/2016 protoc. MI0374139 (n. 135580.1/2016)

Variazione del 9/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.
 Variazione toponomastica del 02/02/2005 protoc. MI0087902 (n. 10491.1/2005)
 Variazione nel classamento del 10/03/2004 protoc. MI015361 (n. 20252.1/2004)
 Divisione del 04/07/2002 protoc. 562394 (n. 33400.1/2002)
 Variazione per fusione del 19/07/1999 (n. 323797.1/1999)

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario:

a nord altro appartamento proprietà di terzi; a est cortile comune; a sud altro appartamento proprietà di terzi; a ovest ballatoio comune scale, ascensore e altri appartamenti proprietà di terzi.

Coerenze della cantina da nord in senso orario:

a nord altra cantina proprietà di terzi; a est corridoio comune alle cantine, o sud altra cantina proprietà di terzi; a ovest intercapedine (bocca da lupo per aerazione) e terrapieno).

L'edificio ad uso residenziale è stato **costruito nel 1996** (allegato 8).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di m 2,71 (appartamento) e di m 2,93 (cantina).

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Secondo					
Appartamento	51,70	1,00	51,70	Est	Discrete
Balcone	19,50	0,30	5,85	Est	Discrete
Piano Interrato					
Cantina	9,76	0,30	2,93	Sud	Buone
Totale	80,96		60,48		
Totale			60,00Arr.		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: cemento armato
 Si riferisce all'intero condominio

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni forati e doppio uni
 Si riferisce all'intero condominio

Travi (struttura): materiale: cemento armato
 Si riferisce all'intero fabbricato

Solai (struttura): tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento
 Condizione: non verificata
 Si riferisce all'intero fabbricato

Muratura (struttura): tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni colore giallo chiaro. Rivestimento del piano terra della zona di ingresso con mattoni paramano faccia a vista. Condizioni buone di tutte le superfici. Qualche traccia di percolatura d'acqua e di degrado sulle facciate dei balconi che prospettano sul giardino comune.

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falde con tetti in tegole Si riferisce all'intero condominio
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno con pannello opaco color noce. Maniglia in ottone. Condizioni: appena sufficienti, con segni di colpi e urti. Maniglie da sostituire.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno color noce nazionale con vetro camera. Condizioni: sufficienti. Funzionanti. Segni di degrado della verniciatura all'esterno. Cassonetti non presenti. Protezioni esterne: persiane grigliate a battente in legno molto rovinate. Necessaria carteggiatura profonda e nuova verniciatura.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco al civile e mani di tinteggiatura. Lo stato materico dei plafoni è discreto nel soggiorno/cucina e nella camera. In cattive condizioni invece il locale bagno con macchie scure diffuse di muffa.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + mani di tinteggiatura a tempera di diversi colori. Lo stato delle pareti è sufficiente dal punto di vista della consistenza materica. Superfici sporche nel soggiorno, nel disimpegno e nel bagno: necessaria nuova tinteggiatura.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Bagno: piastrelle in ceramica di media qualità cm 20 x 25 di colore bianco/grigio con motivi decorativi a righe su quattro lati fino a m 2,25 circa di altezza. Cucina: piastrelle in ceramica di media qualità cm 20 x 20 di colore bianco/beige fino a m 2,20 circa di altezza nella sola parete attrezzata con elettrodomestici. Condizioni sufficienti: non si segnalano rotture o crepe degne di nota.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Soggiorno/pranzo/cucina e disimpegno: pavimento in piastrelle di ceramica di media qualità, formato cm 20 x 20 posate a 45°. Non si segnalano crepe o altri difetti significativi. Bagno: piastrelle di ceramica formato cm 30 x 30 Camera: pavimento in parquet essenza doussiè a doghe corte posato a 45°. Numerosi segni di colpi e graffi. Balcone: piastrelle di klinker bianco/beige.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino in legno non blindato in condizioni sufficienti; molto degradata la maniglia di apertura in ottone.

- Antenna collettiva (componente edilizia):* tipologia: non verificata
Condizione: Apparecchio televisivo funzionante
Certificazione = non conosciuta
- Antifurto:* tipologia: non presente
- Gas (impianto):* alimentazione: fornello cucina ed acqua calda sanitaria
condizioni: funzionante.
certificazioni: presenti. Caldaia da sostituire perché non funzionante con regolarità.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sempre sottotraccia, tensione: 220V.
condizioni: L'impianto non manifesta criticità apparenti come cavi scoperti o allacci impropri. Manca l'apparecchio di illuminazione del balcone e gli altri apparecchi sono di modestissima fattura. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto appare funzionante
Certificazioni: dichiarazione di conformità alla regola dell'arte Legge 46/90 relativa all'impianto elettrico del 22/10/1998 a firma della società ElettricBat Sas
- Fognatura (impianto):* tipologia: condominiale
Fognatura: allaccio alla linea comunale.
Condizioni: non ispezionata
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia. Centralino: presente.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: citofono semplice.
condizioni: funzionante
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello, lavatrice e apparecchi sanitari.
Condizioni: funzionante.
Certificazioni: dichiarazione di rispondenza DM n. 37/08 (e successive varianti) relativa all'impianto idrico sanitario a firma dello Studio Tecnico Ing. Sirianni e Arch. Savino.
Bagno con quattro sanitari (vasca attrezzata con doccia).
- Termico (impianto):* tipologia: termosifoni tradizionali in alluminio. Condizioni sufficienti. Non sono installate le valvole di termoregolazione. Impianto a gas metano di tipo autonomo. La caldaia si trova in cucina.
condizioni: **non funzionante. Per il riscaldamento sono utilizzate delle stufe elettriche.**
Certificazioni: presente al momento della costruzione del fabbricato dichiarazione di conformità alla regola dell'arte Legge 46/90 relativa all'impianto cottura, di riscaldamento acqua e di riscaldamento ambiente del 04/06/1998 a firma del termoidraulico Trampolin Guido.

Scala interna (componente edilizia):	tipologia: non presente nell'appartamento rivestimento: ===== Condizioni: =====
Certificazione energetica:	Non presente.
Ascensore(impianto)	Presente. Condizione: regolarmente funzionante. Ottime condizioni
Condizionamento (componente edilizia):	tipologia: non presente Condizioni: ===== Certificazioni: =====

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: $Vm_b = p_{om} \times S_b$ dove:

Vm_b = 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'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2018 considerata la media delle seguenti zone:
Zona Periferica D1 Idroscalo, Novegro (abitazioni civili in stato di conservazione normale)
 - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano – (Zona Periferica: abitazioni civili entro 30 anni)
- Agenzie immobiliari di Segrate
- Borsino immobiliare Milano (zona A6 Novegro – Abitazioni civili in buono stato)
- Fonti emerografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.350 €/mq a 1.750 €/mq (Agenzia Entrate) da 2.350 €/mq a 2.800 €/mq (Camera di Commercio) e da 1.900 €/mq a 2.080 €/mq (Borsino Immobiliare).

Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 2.000 €/mq.

Considerate le condizioni al contorno dell'immobile (zona periferica, ampio giardino comune) e le sue caratteristiche (materiali, finiture, stato di conservazione) si ritiene che il valore più probabile del bene sia pari a 1.800 €/mq.

8.3. Valutazione degli immobili

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore medio al mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto singola quota pari a 1/3
A	Appartamento e pertinenze	mq 60,00	€ 1.800,00	€ 108.000,00	€ 36.000,00

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: - € 5.400,00
 - Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate): - € 0,00
 - Spese ordinarie di gestione insolute (ultimi 2 anni – somma arrotondata) - € 2.700,00
 - **L'immobile è locato** ed il contratto 4 + 4 scade nel 2021 (3 anni dalla data della presente relazione). L'importo annuo del canone è pari a € 6.000,00.
A parere del perito è ragionevole applicare un **deprezzamento pari al 10%** del valore dell'immobile. - € 10.800,00
- Totale - € 18.900,00**

Giudizio di comoda divisibilità: 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) **€ 90.000,00**
 Valore della singola quota **€ 30.000,00**

Milano 21/12/2018

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) Certificati anagrafici
- 7) Contratti di locazione
- 8) Atti di fabbrica e amministrativi
- 9) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti