

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 97/2020

Giudice delle Esecuzioni: **MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare + BOX

Via Pio La Torre n. 2 (già via L. Da Vinci n. 37)

SEGGIANO di PIOLTELLO



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Appartamento sito in Seggiano di Pioltello in via L. Da Vinci n. 37 (ingresso da via Pio La Torre n. 2) Fabbricato denominato "Edificio A"
Categoria A/3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: Comune di Pioltello - Fg. n. 6; Mapp. n. 613, Sub. 27 Cat A/3, classe 4, consistenza vani 5,5; posto al piano T-2-3, rendita € 482,89.

Corpo B

BOX sito in Seggiano di Pioltello in via L. Da Vinci n. 37 (ingresso da via Pio La Torre n. 2) Fabbricato denominato "Edificio A"
Categoria C/6 (autorimessa)
Dati Catastali: Comune di Pioltello - Fg. n. 6; Mapp. n. 613, Sub. 42 Cat C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq; posto al piano S1, rendita € 40,28.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero e non occupato. Arredato.

Corpo B: libero e non occupato. Vuoto il box. Materiali depositati sul soppalco interno

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero prezzo del lotto (corpo A + corpo B): € 115.000,00

LOTTO 1

(Appartamento ai piani 2° e 3° con cantina di pertinenza)
(BOX al piano interrato)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A (Appartamento + cantina)

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di Appartamento sito in Seggiano di Pioltello in via Pio La Torre n. 2 all'interno del Condominio "Alessandra".

Appartamento ubicato al piano secondo e terzo composto da: unico grande locale al piano secondo con angolo cottura, pranzo e soggiorno, piccolo balcone e bagno; due camere e un bagno al piano terzo serviti da scala in legno interna. Al piano terra del condominio si trova una cantina di pertinenza. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di mq 76,00 commerciali circa.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di
nata a Caltagirone (cf:)

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

Intestazione:

Proprietà 1/1 della signora nata a Caltagirone (cf:)

Descrizione:

Comune di Pioltello via L. Da Vinci n. 37 - Fg. n. 6; Mapp. n. 613, Sub. 27 Cat A/3, classe 4, consistenza vani 5,5; posto al piano T-2-3, rendita € 482,89.

Dati derivanti da:

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

Variazione per progetto finalizzato n. C02436/1990 del 19/05/1992 in atti dal 10/06/1993

Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

Dell'appartamento identificato al n. 11:

(al piano secondo) a nord corridoio comune; a est altra unità immobiliare proprietà di terzi n. 12; a sud giardino comune; a ovest altra unità immobiliare proprietà di terzi n. 10.

(al piano terzo) a nord giardino comune; a est altra unità immobiliare proprietà di terzi n. 12; a sud giardino comune; a ovest altra unità immobiliare proprietà di terzi n. 18.

Della cantina identificata al n. 18 (già n. 111 nella scheda catastale):

a nord parte comune; a est vano scala; a sud disimpegno comune; a ovest altra unità immobiliare 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 all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione.

Il bene è identificato catastalmente in via Leonardo Da Vinci n. 37 ma si trova in via Pio La Torre n. 2 a causa di cambio di toponomastica. Già l'atto di provenienza precisa che il "Fabbricato A" all'interno del quale si trova l'immobile pignorato ha ingresso da via Pio La Torre (già via L. Da Vinci 37).

CORPO: B (Box)

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di BOX sito in Seggiano di Pioltello in via Pio La Torre n. 2 all'interno del Condominio "Alessandra".

Box ubicato al piano interrato, attrezzato con scaletta interna a servizio di soppalco uso deposito. Il bene immobile sviluppa una superficie utile per il parcheggio di mq 12,65 e una superficie di soppalco di mq 11,00 circa.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di nata a Caltagirone (cf:)

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

Intestazione:

Proprietà 1/1 della signora nata a Caltagirone (cf:)

Descrizione:

Comune di Pioltello via L. Da Vinci n. 37 - Fg. n. 6; Mapp. n. 613, Sub. 42 Cat C/6, classe 5, consistenza 13 mq, superficie catastale 13 mq; posto al piano S1, rendita € 40,28.

Dati derivanti da:

Scrittura privata del 10/04/1986 in atti dal 26/02/1994 (n. 172825.1/1986)

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Scrittura privata del 10/11/1983 in atti dal 26/02/1994 (n. 189673.1/1983) antecedente l'impianto meccanografico.

Variazione per progetto finalizzato n. C02447/1990 del 19/05/1992 in atti dal 10/06/1993

Impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

Del box identificato al n. 5 (già n. 205 nella scheda catastale):

a nord corsello comune di manovra; a est altro box proprietà di terzi al n. 4 (già n. 204 nella scheda catastale) e altro locale; a sud parte comune; a ovest altro box proprietà di terzi al n. 6 (già n. 206 nella scheda catastale).

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

Nessuna discrepanza rispetto all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione.

Valgono le stesse considerazioni di cui al CORPO A che precede.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

- Caratteristiche zona: Posizione periferica nel Comune di Pioltello rispetto al nucleo storico più antico attestato sull'asse viario di via Milano, in frazione Seggiano. L'immobile pignorato si trova all'interno di un complesso di notevoli dimensioni, costituito da due corpi di fabbrica condominiali disposti in parallelo, di sei piani fuori terra, ubicati in un lotto recintato e circondati da aree verdi. La zona è mediamente abitata, il tessuto prevalentemente a carattere residenziale. L'area su cui insiste l'immobile si trova a ridosso della via San Francesco e di un'area industriale di importanti dimensioni, a 800 mt circa dal Municipio di Pioltello.
- Caratteristiche zone limitrofe: Prevalentemente a carattere residenziale, nelle immediate vicinanze di altre lottizzazioni importanti a densità medio-alta soprattutto degli anni '60 e '70. A poca distanza si trovano un'area industriale di dimensioni molto importanti e alcuni centri commerciali/supermercati.
- Collegamenti (Km): Collegamento non agevole con il centro della città di Milano (p.zza Duomo) attraverso linee di servizio pubbliche. Considerata la posizione della frazione di Seggiano è quasi indispensabile l'uso dell'auto privata. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città è di circa 45 min.

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 chiaro.
Condizioni: superfici esterne in discreto stato, con qualche evidenza di percolamenti d'acqua in corrispondenza dei davanzali e qualche porzione di intonaco di facciata con micro lesioni/crepe.

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: piana Manto di copertura in guaina impermeabile.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente in legno verniciato marrone chiaro con vetro semplice. Condizioni: sufficienti. Alcuni meccanismi da rivedere. Cassonetti in legno. Protezioni esterne: avvolgibili in PVC colore rosso scuro e/o marrone.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino comune al ballatoio del piano secondo in alluminio verniciato rosso scuro e vetro stratificato. Serratura semplice.
<i>Fognatura (impianto):</i>	Fognatura: probabile allaccio alla linea comunale. Condizioni: non ispezionata

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Dell'appartamento CORPO A

<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: portoncino in legno blindato in discrete condizioni, con pannello in noce nazionale all'interno e pannello in laminato chiaro all'esterno. Maniglia in ottone.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno (a scomparsa nel bagno al piano secondo) con pannello opaco liscio colore noce nazionale chiaro. Maniglia in ottone e sopraluca fino al soffitto in vetro smerigliato. Condizioni: buone. Regolarmente funzionanti.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: latero cemento intonacato al civile. In tutti i locali le condizioni sono buone. Non si segnalano al momento del sopralluogo scrostature, macchie, tracce di umidità, infiltrazioni o altri difetti.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + mani di tinteggiatura a tempera di colore bianco in tutti i locali. Lo stato delle pareti è buono. Non si segnalano infiltrazioni d'acqua, muffe, distacchi di pittura, degradi o altri difetti.
<i>Rivestimenti:</i>	Bagno al piano 2°: piastrelle di ceramica di bassa qualità, formato quadrato fino a m 1,65 di altezza circa su tutti i lati colore beige con inserti di piastrelle a fiori. Materiali datati. Cucina: piastrelle di ceramica di bassa qualità, fino a m 1,80 di altezza circa sulla parete attrezzata, di colore chiaro, con inserti di piastrelle decorate a fiori.

Bagno al piano 3°: piastrelle di ceramica di discreta qualità, formato quadrato fino a m 2,10 di altezza circa su tutti i lati colore grigio chiaro con inserto di cornice decorativa in alto. Condizioni: generalmente buone. Non si segnalano crepe, lesioni, scheggiature o altre criticità degne di nota.

Pavimenti :

Tutti i locali: piastrelle in ceramica di media qualità, formato cm 40 x 40 di colore grigio chiaro, posate a 45° al piano 2° e posate diritte a correre al piano 3°.

Balcone: piastrelle standard di klinker antigelivo rettangolari, colore mattone, di piccolo formato, con refilato in marmo.

Condizioni: generalmente buone. Non si segnalano crepe, lesioni, scheggiature o altre criticità degne di nota.

Antenna:

Condizione: non verificata. Presumibilmente condominiale.

Certificazione = non conosciuta

Antifurto:

tipologia: non presente

Gas (impianto):

alimentazione: fornello cucina ed acqua calda sanitaria

condizioni: non funzionante. Allaccio del gas disattivato. Manca il contatore. Caldaia in cucina con regolare scarico.

certificazioni: non disponibili.

Elettrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.

condizioni: L'impianto non manifesta criticità alla vista. Sono tutti montati gli apparecchi di illuminazione. Al momento del sopralluogo non c'è l'energia elettrica.

Certificazioni: non disponibili.

Telefonico (impianto): tipologia: sottotraccia.

Citofonico (impianto): Tipologia: videocitofono

condizioni: non verificate.

Idrico (impianto):

alimentazione: lavello, lavatrice, e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante.

Certificazioni: non disponibili

Bagno al piano secondo con il solo water.

Bagno al piano terzo con cinque sanitari (vasca idromassaggio + doccia). Sanitari in bone condizioni.

Termico (impianto):

tipologia: termosifoni tradizionali in alluminio in buono stato. Nel bagno è installato un termo-arredo a sviluppo verticale. Non sono installate le valvole di regolazione né i contabilizzatori.

condizioni: non funzionante al momento del sopralluogo

Certificazioni: non disponibili.

<i>Scala interna</i>	tipologia: a rampa diritta in legno per raggiungere il piano superiore con le camere ed il bagno.
Certific. energetica:	NON presente.
<i>Condizionamento</i>	tipologia: non presente.

Del Box CORPO B

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: calcestruzzo non intonacato sul soppalco. Il plafone del box sottostante è rappresentato dal piano di pavimento del soppalco ed è realizzato in struttura metallica e pannellature portanti.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: blocchi di calcestruzzo non intonacati
<i>Pavimenti :</i>	Pavimento in battuto di cemento liscio. Presenti macchie di olio e di salnitro, queste ultime dovute a umidità di risalita.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: prese esterne e linee a vista in canalina, tensione: 220V. Corpi illuminanti neon. condizioni: L'impianto non manifesta criticità alla vista in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile. Al momento del sopralluogo non c'è l'energia elettrica. Certificazioni: non disponibili.
<i>Scala interna</i>	tipologia: a rampa diritta in ferro, molto ripida e stretta per raggiungere il soppalco.

2.4. Breve descrizione della zona

Servizi di zona:	Supermercati Penny Market a circa 1,00 km e U2 a circa 1,2 km (appena sufficiente), pochi negozi al dettaglio (insufficiente), farmacia Dei Popoli, Centrale e Beretta a 600 mt circa (appena sufficiente), asili nido e/o scuole dell'infanzia in via W. Tobagi a 300 mt (buono), scuola primaria Rodari in via Galilei a 500 mt (buono), scuole medie nel plesso scolastico di via Iqbal Masih a 400 mt in prossimità del Comune (discreto), scuola media superiore nessuna nella zona; ospedale Uboldo a Cernusco sul Naviglio a 5 km o San Raffaele a circa 8,50 km (appena insufficiente); spazi verdi già all'interno del complesso condominiale e giardini con parco giochi in via Tobagi (buono); campo da calcio, piscina e attrezzature sportive a circa 1,5 km (sufficiente). La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
------------------	--

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico

Il box NON necessita di certificazione energetica

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna disponibile

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il perito ha svolto un sopralluogo con il custode giudiziario in data 13/07/2021. L'immobile al momento del sopralluogo non è occupato. I locali sono arredati e versano in buone condizioni. L'esecutata signora _____ nata a Caltagirone (cf: _____) allo stato attuale risulterebbe in casa di riposo.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da interrogazione presso l'Ufficio Registro territorialmente competente, non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso riconducibili all'esecutata (**allegato 6**).

4 PROVENIENZA (allegato 5)

4.1. Attuali proprietari

Proprietà 1/1 della signora _____ nata a _____ (cf: _____) **dal 11/05/2011 fino almeno al 08/2021** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 06/2020 in forza di dichiarazione di successione in morte del signor _____ registrata a Gorgonzola il 08/05/2012 al n. 648 vol. 990 trascritta presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 il 05/09/2012 al Registro Particolare n. 61743 Reg. Gen. 90066.

L'immobile perviene alla signora _____ perché l'eredità del signor _____ si è devoluta al coniuge.

4.2. Precedenti proprietari

2005-2011: Proprietà 1/2 del signor _____ nato a _____ (cf: _____) **e proprietà 1/2 della signora _____** nata a Caltagirone (cf: _____) tra loro in regime di comunione dei beni dal **14/11/2005 fino al 11/05/2011** in forza di cessione del diritto di proprietà dell'area degli immobili in oggetto dal Comune di Pioltello ai signori _____ (questi ultimi già proprietari del diritto di proprietà superficaria e quindi dal 2005 divenuti titolari del diritto di piena proprietà) in forza di atto a firma del Notaio Dott. _____ (Notaio in Nova Milanese) del 14/11/2005 al Rep. n. 22676/12887 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 02/12/2005 al Registro Particolare n. 91896 Reg. Gen. 181565.

I signori _____ già proprietari del diritto di proprietà superficaria dal 2002 divengono titolari del diritto di piena proprietà

2002-2005: Proprietà superficaria 1/2 del signor nato a (cf:) e **proprietà superficaria 1/2 della signora** nata a Caltagirone (cf:) tra loro in regime di comunione dei beni, dal **08/02/2002 fino al 14/11/2005** in forza di atto di vendita del diritto di proprietà superficaria dai signori nato a (cf:) e nata a o il (cf:), atto a firma del Notaio (Notaio in Cernusco sul Naviglio) del 08/02/2002 al Rep. n. 38036/9390 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 27/02/2002 al Registro Particolare n. 15501 Reg. Gen. 25092.
I signori acquistano il diritto di proprietà superficaria dal 2002 dai signori

4.3 Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:

1994-2002: Titolari del diritto di superficie i signori nato a (cf:) e nata a (cf:), e **titolare del diritto di proprietà dell'area il Comune di Pioltello** (cf: 83501410159).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio in Sesto San Giovanni alla data del 19/06/2020 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente 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 03/08/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **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**
Nessuno

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

- **Iscrizioni**
Nessuna
- **Trascrizioni**
Compravendita: Atto di vendita a **favore di** e del diritto di proprietà superficaria , atto a firma del Notaio (Notaio in Cernusco sul Naviglio) del 08/02/2002 al Rep. n. 38036/9390 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 27/02/2002 al Registro Particolare n. 15501 Reg. Gen. 25092.

Denunciata successione: Atto a favore di _____ nata a _____ (cf: _____) per successione in morte del signor _____ registrata a Gorgonzola il 08/05/2012 al n. 648 vol. 990 trascritta presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 il 05/09/2012 al Registro Particolare n. 61743 Reg. Gen. 90066.

- **Pignoramenti**

Pignoramento: al n. Rep. 530 del 03/02/2020. Atto contro la signora _____ nata a _____ il (cf: _____) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, atto a favore di _____ con sede in _____ trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2, in data 17/06/2020 ai numeri Registro particolare 36713 Reg. Gen. 60077.

- **Altre trascrizioni e/o iscrizioni**

Nessuna

- **Altre limitazioni d'uso**

Non conosciute

6 CONDOMINIO

L'immobile non è occupato da tempo.

Queste le risultanze dell'indagine effettuata contattando lo studio del Dott. _____ che amministra lo stabile

6.1. Spese di gestione condominiale

L'immobile in oggetto è gestito dallo Studio _____ con sede in via _____ a _____ . Alla data di deposito della presente relazione non è stato possibile recuperare i dati relativi alle spese condominiali ordinarie, ai millesimi di proprietà, alle spese insolite. Il perito ha fatto richiesta delle informazioni necessarie ma il riscontro previsto non c'è stato. Nell'imminenza dell'udienza prevista del 13/09/2021 il perito provvede dunque al deposito. Ove ritenuto necessario dal GE il perito si impegna a integrare successivamente l'elaborato peritale.

Il futuro aggiudicatario dovrà in ogni caso attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuti

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il complesso immobiliare di via L. Da Vinci (ora via Pio La Torre) è stato edificato in cooperativa per edilizia convenzionata (P.E.E.P.) a partire dal 1980 in forza di convenzione stipulata con il Comune di Pioltello del 31/03/1981. Dal punto di vista urbanistico l'immobile è conforme al PGT in vigore.

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

Il CTU ha fatto richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Pioltello di accesso agli atti di fabbrica e in data 30/08/2021 ha concordato allo scopo un appuntamento con il Comune. Queste le risultanze dell'accertamento:

- **Concessione Edilizia n. 82/80** del 27/06/1980 protoc. 14480
- **Concessione alla variante n. 106/81 del 20/10/1981**. Variante alla Concessione Edilizia n. 82/80 del 27/06/1980 protoc. 14480
- **Pratica Vigili del Fuoco prot. 15757 del 3/07/1981**. Protocollo generale del Comune di Pioltello n. 132073 del 19/07/1980
- **Concessione Edilizia del 29/06/1982**. Rilasciata a seguito di richiesta concessione del 15/03/1982 protoc. 6252. Pratica edilizia n. 55/82 per nuova e diversa distribuzione dei tavolati interni.
- **Concessione proroga del 15/09/1982**. Concessione di proroga per l'ultimazione dei lavori a seguito della richiesta del 06/05/1982
- **Concessione Edilizia del 30/09/1982**. Rilasciata a seguito di richiesta concessione del 15/07/1982 protoc. 15393. Pratica edilizia per la realizzazione del solo locale rifiuti.
- **Concessione proroga del 19/01/1983**. Concessione di proroga per l'ultimazione dei lavori a seguito della richiesta del 02/11/1982
- **Comunicazione del 04/06/1986**. Inerente modifiche interne nel sub 27 (oggetto di pignoramento) per demolizione tavolato divisorio tra cucina e soggiorno

(allegato 7).

7.2. Conformità edilizia:

L'immobile NON è conforme dal punto di vista edilizio. Gli impianti benché non funzionanti non palesano particolari criticità. La dimensione dei locali è corretta in relazione alla loro destinazione d'uso. Tuttavia l'altezza utile interna sia al piano secondo che al piano terzo è pari a m 2,69 leggermente inferiore a quanto stabilito dalle norme di igiene (2,70) mentre i rapporti aero-illuminanti sono conformi. Il bagno al piano secondo è direttamente comunicante con il locale principale soggiorno-cucina: occorre realizzare un opportuno antibagno e separare il WC. Da accertare il regolare funzionamento del sistema di aerazione forzata dei due bagni ciechi.

Necessario presentare una istanza di costruire in sanatoria: i costi per le attività professionali e le sanzioni dovute si stimano pari a € 1.500. Per realizzare l'antibagno, ovvero per realizzare una parete dividente e una porta di separazione dal wc all'interno del piccolo locale esistente, si stimano necessarie opere per € 2.800,00 complessivi.

7.3. Conformità catastale

Le schede catastali del corpo A e del corpo B sono conformi allo stato di fatto e rappresenta gli immobili correttamente. Tuttavia, poiché le schede risalgono al 1982 riportano

numerazioni superate: la cantina non è il n. 111 (ma invece 18) e il box non è il n. 205 (ma invece 5). A parere del perito sarebbe opportuno un aggiornamento delle schede, anche per migliore precisazione dell'ubicazione, non via L. Da Vinci 37 ma invece via Pio La Torre 2. Le visure catastali riportano dati corretti, salvo l'indirizzo come sopra precisato. Costi stimati per gli aggiornamenti: 500,00

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)

Destinazione	U.M.	Superf. Lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Piano Secondo				
Appartamento	mq	34,00	100%	34,00
Balcone	mq	3,46	30%	1,04
Piano Terzo				
Appartamento	mq	39,97	100%	39,97
Piano Terra				
Cantina	mq	3,88	25%	0,97
Totale	mq	81,31		76,00Arr.

CORPO B (Box)

Destinazione	U.M.	Superf. Utile	Coeff.	Superf. commerciale
Piano Interrato				
Box	mq	12,65	100%	14,65
Soppalco	mq	11,00	30%	3,30
Totale	mq	24,65		18,00Arr.

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 - 2° semestre 2020 (ultimo disponibile) considerata la zona:
Periferica D1- Cassanese per abitazioni di tipo economico in ottimo stato
- O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano – (Pioltello- Periferia) Appartamenti recenti entro 30 anni
- Agenzie immobiliari di Pioltello e zone limitrofe
- Borsino immobiliare di Pioltello (Zona Seggiano) per abitazioni in stabili di fascia media (max) e di seconda fascia (min)
- Fonti emerografiche (Tecnoca, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile 1 I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.350 €/mq a 1.700 €/mq (Agenzia delle Entrate), da 1.500 €/mq a 1.600 €/mq (Borsino immobiliare) e da 1.250 €/mq a 1.550 €/mq (Camera di Commercio). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari 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 1.500 €/mq.**

Immobile 2 I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 800 €/mq a 1.150 €/mq (Agenzia delle Entrate), da 850 €/mq a 1.050 €/mq (Borsino immobiliare) e da 10.000 € a 13.000 € (Camera di Commercio).

Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è considerato "a corpo" ed è pari a 12.000 €, ma va tenuto in conto che il box si trova all'interno del condominio e quindi molto comodo all'immobile residenziale e che è facilmente accessibile dalla strada pubblica (pratico) e che la

sua altezza interna ha permesso di realizzare una zona soppalcata molto utile come deposito di materiale. Va altresì considerato che nella zona c'è buona possibilità di parcheggio libero. Non ultimo, molto utile la superficie destinata a deposito ricavata con la realizzazione del soppalco.

Si ritiene che il valore più probabile del box sia pari a € 15.000,00.

9.3. Valutazione LOTTO 1

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore intero	Valore diritto singola quota
Abitazione economica	A/3	mq 76,00	€ 1.500,00	€ 114.000,00	€ 114.000,00
BOX	C/6	mq 18,00	/	€ 15.000,00	€ 15.000,00

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:	- € 5.700,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- € 4.800,00
• Spese ordinarie di gestione insolte per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni). Non disponibili alla data di presentazione della perizia	
Somma capitale indicata nel decreto ingiuntivo del 2019 € 2.971,90	- € 3.000,00
Totale	- € 13.500,00

9.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile (Corpo A + Corpo B) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato e tenuto conto delle spese insolte stimate corrispondenti a due annualità) **€ 115.000,00**

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

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 posta 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: 02/09/2021

l'Esperto Nominato



A circular blue ink stamp from the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI MILANO' (Order of Architects of the Province of Milan). The stamp contains the text 'CONSERVATORI E PAESAGGISTI', 'BONETTI MARCO', and 'architetto 10728'. A blue ink signature is written over the stamp.

ELENCO ALLEGATI

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Contratti locazione
- 7) Atti di fabbrica
- 8) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti
- 9) Copia Privacy della relazione peritale