

Esecuzione Immobiliare N. 148/2021  
Promossa da: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]

---

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Immobiliare

Promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. R.G.E. **148/2021**

Giudice: Dott.ssa Galioto Marianna  
Custode Giudiziario: Avv. Paolo Borlone

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti**

Isritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233  
C.F. PGLGUO71L30H118Y

con studio in MILANO - Via Filippo Argelati n.30-B  
Cellulare: +39 329 433 85 94  
e-mail: ugopaglietti@gmail.com

---

Giudice: Dott.ssa Galioto Marianna  
Custode giudiziario: Avv. Paolo Borlone

1



**RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:**

Il beni pignorati consistono in:

**Lotto A:**

**Appartamento sito in comune di Inveruno (MI), loc. Furato, via Col di Lana n. 16,** identificato al Foglio 11, mappale 647, sub. 6, del NCEU del Comune di Inveruno, di proprietà esclusiva dell'esecutato, occupato da [REDACTED]

Valore dell'immobile se libero 65.500,00 €

Valore dell'immobile se occupato 52.400,00 €

**Lotto B:**

**Box auto sito in comune di Inveruno (MI), loc. Furato, via Col di Lana n. 14/16,** identificato al Foglio 11, mappale 647, sub. 17, del NCEU del Comune di Inveruno, di proprietà esclusiva dell'esecutato, occupato da [REDACTED]

Valore dell'immobile se libero 11.400,00 €

Valore dell'immobile se occupato 9.120,00 €

**Indice**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....	3
<b>LOTTO A.....</b>	<b>4</b>
A.2. DESCRIZIONE SOMMARIA .....	5
A.3. STATO DI POSSESSO .....	5
A.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	5
A.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	6
A.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	6
A.7. PRATICHE EDILIZIE .....	6
<b>DESCRIZIONE DEL BENE .....</b>	<b>6</b>
A.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE .....	9
<b>LOTTO B.....</b>	<b>11</b>
B.2. DESCRIZIONE SOMMARIA .....	11
B.3. STATO DI POSSESSO .....	11
B.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	11
B.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	12
B.6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	13
B.7. PRATICHE EDILIZIE .....	13
<b>DESCRIZIONE DEL BENE .....</b>	<b>13</b>
B.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE .....	14
ALLEGATI - LOTTO A .....	10
ALLEGATI - LOTTO B .....	15



### LOTTO A

**Appartamento** sito in Inveruno (MI), via Col di Lana n. 16, al piano terra di un maggiore fabbricato.

**Composto da:** ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno con antibagno oltre un ampio giardino al piano. L'appartamento collegato con una scala interna ad una cantina con bagno al piano seminterrato e ha un accesso diretto al lotto B.

**Superficie commerciale lorda: mq 69,00.**

**Identificato in Catasto al:** Foglio 11, Mappale 647, Sub. 6, del NCEU del Comune di Inveruno(MI).

### LOTTO B

**Box auto** sito in Inveruno (MI), via Col di Lana n. 14/16, al piano seminterrato.

**Composto da:** box auto al piano seminterrato con accesso al lotto A.

**Superficie commerciale lorda: mq 20,00.**

**Identificato in Catasto al:** Foglio 11, Mappale 67, Sub. 17, del NCEU del Comune di Inveruno(MI).

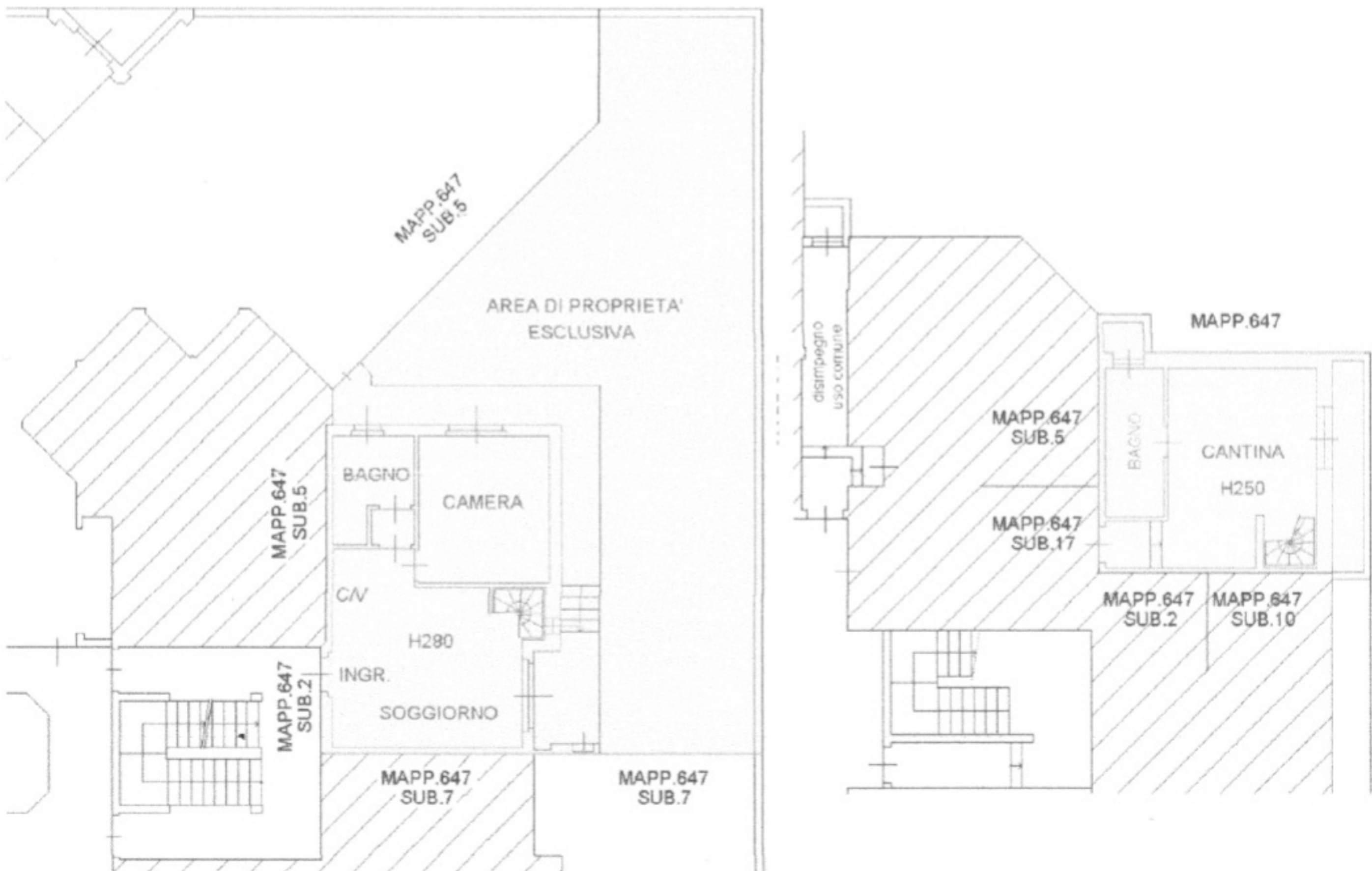
### UBICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

### LOTTO A e B



**FIGURA 1 - Veduta satellitare indicante la posizione dei beni pignorati.**

**Lotto A**  
**Appartamento**  
**Via Col di Lana n. 16 - Inveruno (MI)**



**FIGURA 2° – Fotografia esterna del fabbricato e planimetria dell'Appartamento e della cantina (evidenziati in giallo) - Lotto A - sito in Via Col di Lana n. 16, Inveruno (MI).**

## A.2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<b>Caratteristiche zona:</b>	periferica, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti.
<b>Caratteristiche zone limitrofe:</b>	residenziali.
<b>Servizi offerti dalla zona:</b>	scuole materne, oratori, , ristoranti, palestre, etc.. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<b>Collegamenti pubblici :</b>	fermata del bus a 850 metri .

## A3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato da [REDACTED] che esibisce un contratto di locazione allegato alla presente perizia.

## A.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### A.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 provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

#### A.4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 , in data 08/07/2010 ai nn. 86332/20893.

#### A.4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento** trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 , in data 30/12/2019 ai nn. 163418/108742 a favore di Consorzio dei Comuni di Navigli.

**Pignoramento** trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2, in data 10/3/2021 ai nn. 32029/21368 a favore di Leviticus spv srl.

**A.4.2.3. Altre trascrizioni:** nessuna;

**A.4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

### A.4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### A.4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

L'immobile in questione è stato edificato in esecuzione al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Inveruno in data 17 settembre 2007 a seguito di richiesta presentata in data 27 aprile 2007 (protocollo n.5325, pratica edilizia n. 55/07), e con denuncia di Inizio Attività presentata dal medesimo Comune in data 15 maggio 2009 (protocollo 5849, pratica edilizia n. 52/09). Lo stato di fatto del fabbricato è conforme alla planimetria catastale.

**A.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/19	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2019/20	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020/21	non pervenute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	non pervenute
Spese condominiali insolute alla data della perizia:	non pervenute
Cause in corso:	non pervenute
Atti ablativi:	non pervenute

**A.6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:****A.6.1 Attuale proprietario:**

[REDACTED] proprietaria dal 1/07/2010 al 10/03/2021 in forza di atto compravendita notaio Gavosto Franco del 1/07/2010 rep. nn. 66424/19788, contro [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 il 8/07/2010 ai nn. 86331/50501.

**A.6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

**A.6.2.1** [REDACTED] proprietaria dal 1/03/2007 al 1/07/2010 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Gavosto Franco del 1/03/2007 rep. n. 62080/16223, contro [REDACTED] e [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 il 2/03/2007 ai nn. 36797/19513.

**A.6.2.2** [REDACTED] e [REDACTED], proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 2/5/1996 al 1/03/2007 in forza di successione, in morte [REDACTED] deceduto il 2/05/1996, registrata il 30/06/1996 al n. rep. 65/448 trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 il 9/09/1997 ai nn. 67272/49740; l'accettazione tacita risulta trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 12/03/2007 ai nn. 36798/19514.

**A.7. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile in questione è stato edificato in esecuzione al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Inveruno in data 17 settembre 2007 a seguito di richiesta presentata in data 27 aprile 2007 (protocollo n.5325, pratica edilizia n. 55/07), e con denuncia di Inizio Attività presentata dal medesimo Comune in data 15 maggio 2009 (protocollo 5849, pratica edilizia n. 52/09).

**Descrizione Lotto A: Appartamento**

Appartamento sito in Inveruno (MI), via Col di Lana n. 16, al piano terra di un maggiore fabbricato.

Composto da: ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno con antibagno oltre un ampio giardino al piano. L'appartamento collegato con una scala interna ad una cantina con bagno al piano seminterrato e ha un accesso diretto al lotto B.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale lorda di: **mq 69,00** vedasi più sotto.



Identificato in Catasto come segue:**Intestazione:**

La proprietà dell'intero bene è intestata a [REDACTED]

**Dati catastali:**

Unità Immobiliare: Foglio 11, mappale 647, sub. 6, del NCEU del Comune di Inveruno, Cat. A3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 216,91 euro, posto al piano terra e seminterrato.

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

Altro terreno, altro subalterno, scala comune, altro subalterno, via col di lana.

Descrizione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Unità immobiliare:					
appartamento	48,00	1,00	48,00	Nord-ovest	Normali
giardino	130,00	0,10	13,00	-	Normali
cantina	32,00	0,25	8,00		Normali
<b>Totale</b>	<b>210,00 mq</b>		<b>69,00 mq</b>		

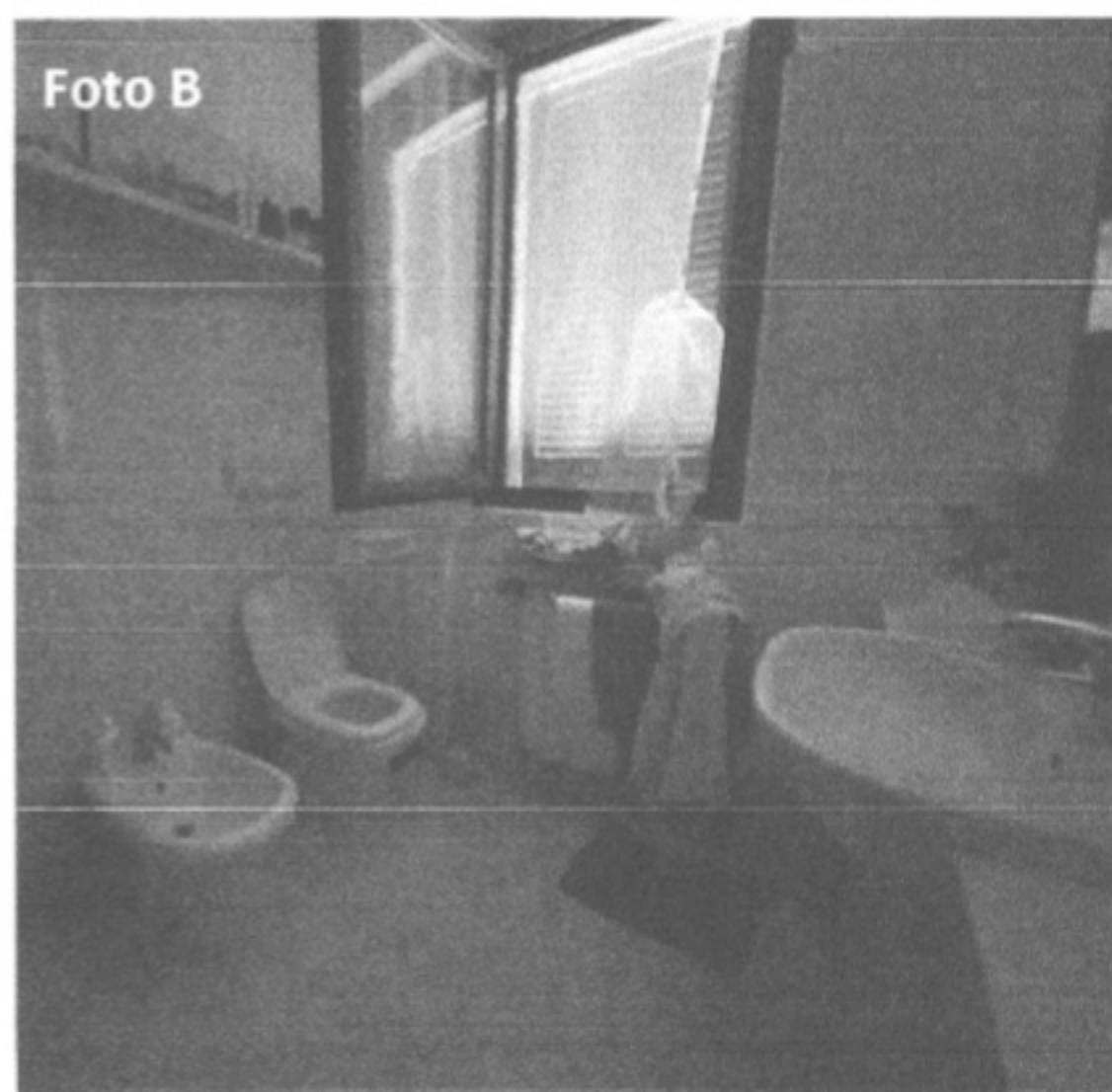


Foto A–Ingresso – Soggiorno; Foto B– Bagno.

**Caratteristiche costruttive:**

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: cemento armato  
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.

Strutture verticali (struttura): materiale: cemento armato e muratura portante  
Si riferisce limitatamente a: intero edificio.

Travi (struttura solai):	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
Solai (struttura):	tipologia: laterocemento Condizione: buona Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
Copertura (struttura e rivestimento)	Si riferisce limitatamente a: intero edificio. tipologia: a falde Si riferisce limitatamente a: intero edificio.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: legno Condizioni :buone
Infissi esterni (componente edilizia):	Si riferisce limitatamente a: appartamento. tipologia: infissi in legno con vetrocamera Condizioni: buone Protezioni esterne: persiane
Plafoni(componente edilizia):	materiale: intonaco pitturato Stato dei plafoni: buono Si riferisce limitatamente a: appartamento.
Pareti (interne):	materiale: intonaco +rasatura + tinteggiatura Stato delle pareti: buone Si riferisce limitatamente a: appartamento.
Rivestimento (componente edilizia)	ubicazione: bagni, materiale: gress porcellanato Si riferisce limitatamente a: appartamento.
Pavimenti : (componente edilizia):	Gress Si riferisce limitatamente a: appartamento.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: legno Si riferisce limitatamente a: appartamento.
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: non verificata Condizione: non verificata Certificazione : non conosciuta Si riferisce limitatamente a: appartamento.
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: appartamento.
Gas (impianto):	alimentazione: presente; condizioni: non verificato certificazioni:non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificato Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: appartamento.
Fognatura (impianto):	tipologia: scarico condominiale Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: unità immobiliare.



Telefonico (impianto):	tipologia: non verificata, centralino: non verificato Si riferisce limitatamente a: unità immobiliare.
Citofonico (impianto):	Tipologia: audio video condizioni: da verificare Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: unità immobiliare.
Idrico (impianto):	alimentazione lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: non verificato Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: unità immobiliare.
Termico (impianto):	a radiatori
Certificazione energetica:	scaduta
Ascensore(impianto)	Non Presente

---

## A.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### A.8.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda, la stima, deve essere precisato che:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata.
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche.
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo.
- I procedimenti di stima utilizzati sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità.
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica, è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile.
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale.
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.



**A.8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Inveruno,
- Ufficio Tecnico del comune di Inveruno (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2021 Prezziario Imm.re di Inveruno
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -1° semestre 2021

**A.8.3. Valutazioni Lotto A**

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore a mq	Valore
A	Appartamento	69,00 mq	€ 1.000,00	€ 69.000,00
			Arrotondamenti	+€ 000,00
			Sommano:	€ 69.000,00

**A.8.4.. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 3.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-catastale:	<b>Nessuna</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
• Arrotondamenti	-€ 50,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile *de quo* costituisce una piccola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.



#### A.8.5. Prezzo base d'asta del lotto se libero

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

€ 65.500,00

#### A.8.5. Prezzo base d'asta del lotto se occupato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova oltre una deprezzamento del 20% sul valore del bene per immobile occupato

€ 52.400,00

Milano, 10 giugno 2021

Il perito

Dott. Ing. Ugo Paglietti



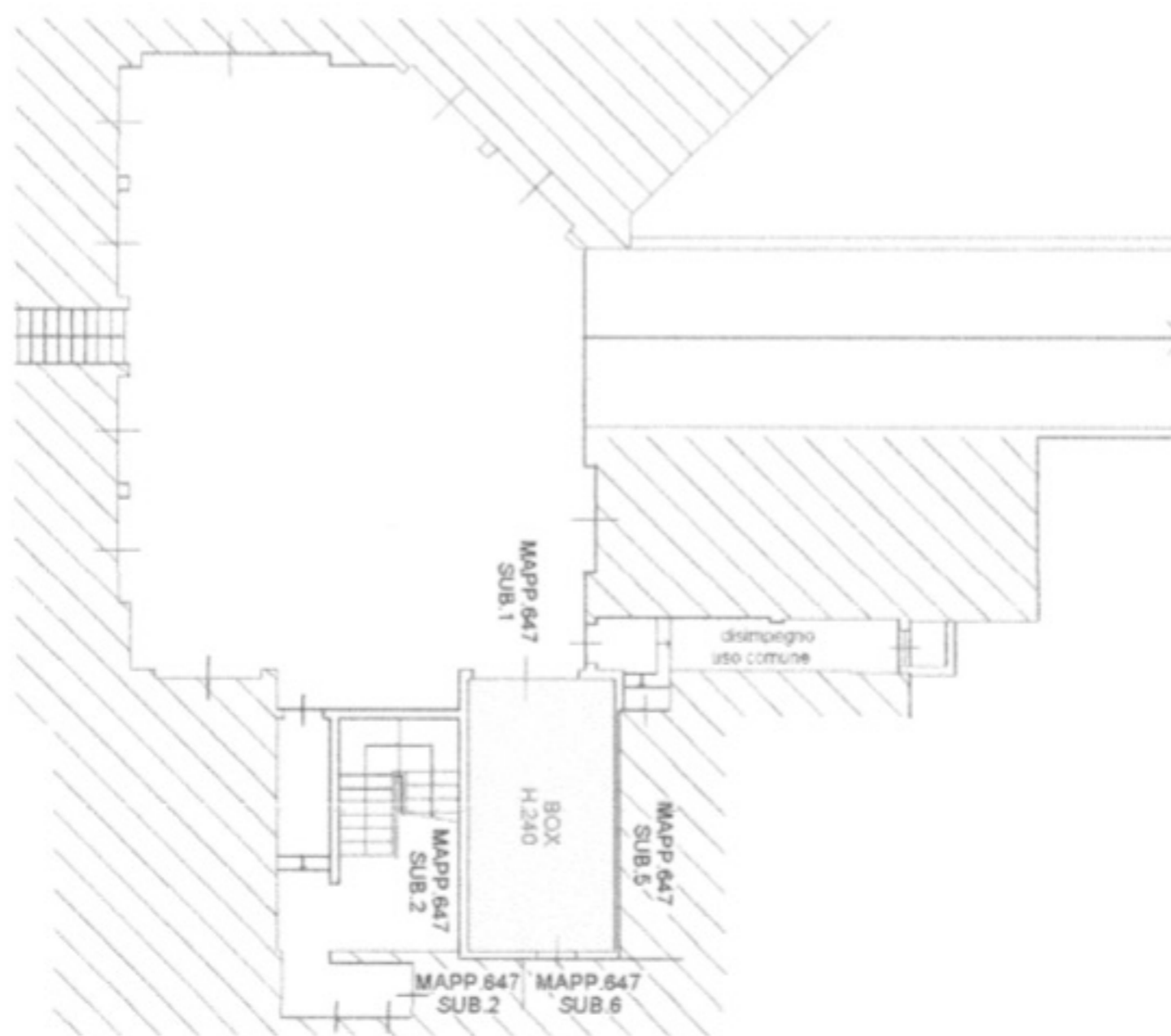
Elenco della documentazione allegata all'originale:

- A.1) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- A.2) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- A.3) Fotografie esterne ed interne del bene;
- A.4) Planimetria catastale del bene pignorato;
- A.5) Contratto di Locazione;
- A.6) Atto di provenienza;
- A.7) Ispezione Ipotecaria Aggiornata.

## **Lotto B**

### **Box Auto**

**Via Col di lana nn. 14-16 – Inveruno (MI)**



**FIGURA 2B – Fotografia ingresso corsello e box auto (evidenziato in giallo)  
- Lotto B - sito in Via Col di Lana 14-16, Inveruno (MI)**



## B.2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<b>Caratteristiche zona:</b>	periferica, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti.
<b>Caratteristiche zone limitrofe:</b>	residenziali.
<b>Servizi offerti dalla zona:</b>	scuole materne, oratori, , ristoranti, palestre, etc.. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<b>Collegamenti pubblici :</b>	fermata del bus a 850 metri .

## B3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato da [REDACTED] che esibisce un contratto di locazione che si allega.

## B.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### B A.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 provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

#### B.4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 , in data 08/07/2010 ai nn. 86332/20893.

#### B.4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento** trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 , in data 30/12/2019 ai nn. 163418/108742 a favore di Consorzio dei Comuni di Navigli.

**Pignoramento** trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2, in data 10/3/2021 ai nn. 32029/21368 a favore di Leviticus spv srl.

**B.4.2.3. Altre trascrizioni:** nessuna;

**B.4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

### B.4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### A.4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia e catastale:

L'immobile in questione è stato edificato in esecuzione al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Inveruno in data 17 settembre 2007 a seguito di richiesta presentata in data 27 aprile 2007 (protocollo n.5325, pratica edilizia n. 55/07), e con denuncia di Inizio Attività presentata dal medesimo Comune in data 15 maggio 2009 (protocollo 5849, pratica edilizia n. 52/09). Lo stato di fatto del fabbricato è conforme alla planimetria catastale.

## B.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/19	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2019/20	non pervenute
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020/21	non pervenute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma	

non ancora scadute al momento della perizia:	non pervenute
Spese condominiali insolute alla data della perizia:	non pervenute
Cause in corso:	non pervenute
Atti ablativi:	non pervenute

## B.6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### B.6.1 Attuale proprietario:

[REDACTED], proprietaria dal 1/07/2010 al 10/03/2021 in forza di atto compravendita notaio Gavosto Franco del 1/07/2010 rep. nn. 66424/19788, contro [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 il 8/07/2010 ai nn. 86331/50501.

### B.6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

**B.6.2.1** [REDACTED] proprietaria dal 1/03/2007 al 1/07/2010 in forza di atto di compravendita a rogito notaio Gavosto Franco del 1/03/2007 rep. n. 62080/16223, contro [REDACTED] e [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 il 12/03/2007 ai nn. 36797/19513.

**B.6.2.2** [REDACTED], proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 2/5/1996 al 1/03/2007 in forza di successione, in morte [REDACTED] deceduto il 2/05/1996, registrata il 30/06/1996 al n. rep. 65/448 trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 il 9/09/1997 ai nn. 67272/49740; l'accettazione tacita risulta trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 12/03/2007 ai nn. 36798/19514.

## B.7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile in questione è stato edificato in esecuzione al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Inveruno in data 17 settembre 2007 a seguito di richiesta presentata in data 27 aprile 2007 (protocollo n.5325, pratica edilizia n. 55/07), e con denuncia di Inizio Attività presentata dal medesimo Comune in data 15 maggio 2009 (protocollo 5849, pratica edilizia n. 52/09).

### Descrizione **Lotto B: Box Auto**

Box Auto sito in Inveruno (MI), via Col di Lana n. 14/16, al piano semi interrato di un cortile condominiale.

Composto da: Box auto al piano seminterrato con accesso al lotto A.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di: **mq 20,00** vedasi più sotto.

#### Identificato in Catasto come segue:

#### **Intestazione:**

La proprietà dell'intero bene è intestata [REDACTED]

#### **Dati catastali:**

**Unità Immobiliare:** Foglio 11, mappale 647, sub. 17, del NCEU del Comune di Inveruno, Cat. C6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita catastale 43,38 euro, posto al piano semi interrato.

#### **Coerenze del Box Auto in blocco unico, da nord in senso orario:**

Lotto A, scala condominiale, corsello, altro subalterno.

Descrizione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Unità Immobiliare:</b>					
Box Auto	20,00	1,00	20,00		buone
<b>Totale</b>	20,00 mq		20,00 mq		

## B.8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### B.8.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda, la stima, deve essere precisato che:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata.
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche.
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo.
- I procedimenti di stima utilizzati sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità.
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica, è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile.
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale.
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

### B.8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Inveruno,
- Ufficio Tecnico del comune di Inveruno (MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2021 Prezziario Imm.re di Inveruno
  - Q.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio -1° semestre 2021

### B.8.3. Valutazioni Lotto B

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore a mq	Valore
B	Box Auto	20,00 mq	€ 600,00	€ 12.000,00
			Arrotondamenti	+€ 00,00
			Sommano:	€ 12.000,00



**B.8.4. . Adegualiamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 600,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-catastale:	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile *de quo* costituisce una piccola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

**B.8.5. Prezzo base d'asta del lotto se libero**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 11.400,00

**B.8.5. Prezzo base d'asta del lotto se occupato**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova oltre una deprezzamento del 20% sul valore del bene per immobile occupato € 9.120,00

Dopo quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera completa, il mandato affidatogli dal Giudice.

Milano, 10 giugno 2021

Il perito

Dott. Ing. Ugo Paglietti




Elenco della documentazione allegata all'originale:

- B.1) Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
- B.2) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- B.3) Fotografie esterne ed interne del bene;
- B.4) Planimetria catastale del bene pignorato;
- B.5) Contratto di Locazione
- B.6) Atto di provenienza;
- B.7) Ispezione Ipotecaria Aggiornata.

