

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **555/2013**

Giudice: Dott.ssa Caterina TRENTINI

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. Cagliari n. 17 Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158 e-mail: mbonetti@fastwebnet.it

**Beni immobili siti in POZZO D'ADDA(MI)
Via Maria Teresa di Calcutta n. 4/6**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento e cantina** siti in Via Maria Teresa di Calcutta, al civico 4/6.

Appartamento posto al piano sottotetto costituito da soggiorno, una camera, bagno e due disimpegni. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 56,60 circa.

Cantina posta al piano interrato con superficie lorda di circa mq 6,9

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

1/1 Signora XXXXX nata a XXXXX il XX/XX/XXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

descrizione:

Comune di Pozzo D'Adda (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 514, Sub. 15, Cat A/3; classe 5, consistenza vani 3,5; posto al piano 2-S1; rendita euro 207,87 (appartamento) graffato al foglio Fg. n. 3; Mapp. n. 536, Sub. 23 (cantina).

Variatione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Variatione toponomastica richiesta dal Comune del 31/08/2011 n.

380621.1/2011 in atti dal 31/08/2011 (protocollo n. MI0946664)

Variatione del classamento del 08/11/2001 n. 48069.1/2001 in atti dal 08/11/2001 (protocollo n. 1024825)

Costituzione del 04/10/2000 n. 4979.1/2000 in atti dal 04/10/2000 (protocollo n. 39799)

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

Proprietà di terzi (altro appartamento); cortile comune; proprietà di terzi (altro appartamento) con corridoio comune di accesso e proprietà di terzi (altro appartamento); esterno.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

Corridoio comune di accesso; corsello box; proprietà di terzi (altra cantina); proprietà di terzi (altra cantina).

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del **Box** sito in Via Maria Teresa di Calcutta n. SC
n. 1 Box al piano interrato per una superficie lorda di mq 16,00 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

1/1 XXXXXXXX nata a XXXXX il XX/XX/XXXX (cf: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

descrizione:

Comune di Pozzo d'Adda(MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 536, Sub. 36, Cat C/6;
classe 4, mq. 16; posto al piano S1; rendita euro 49,58.

Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 31/08/2011 n.

380662.1/2011 in atti dal 31/08/2011 (protocollo n. MI0946705)

Variazione del classamento del 08/11/2001 n. 48069.1/2001 in atti dal
08/11/2001 (protocollo n. 1024825)

Costituzione del 04/10/2000 n. 4979.1/2000 in atti dal 04/10/2000
(protocollo n. 39799)

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

Altra proprietà (altro box); corsello box comune; altra proprietà (altro
box); terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Posizione periferica nel comune di
Pozzo d'Adda che è situato a est
rispetto alla città di Milano. Il centro di
Milano è raggiungibile in auto in circa
40 minuti.

Il complesso immobiliare nel quale si
trova l'immobile oggetto d'esecuzione
è servito da una zona a parcheggio
libero.

Caratteristiche zone limitrofe:

edilizia residenziale

Servizi offerti dalla zona:

Alcuni piccoli supermercati nelle
vicinanze (sufficiente), negozi al
dettaglio(sufficiente), farmacie (non
verificato), parco giochi (non
verificato), asili nido e scuole
dell'infanzia (buono), scuola
elementare (buono), scuola media
inferiore (insufficiente), scuola media
superiore (insufficiente), ospedale e
pronto soccorso Crotto Oltrocchi
(buono), spazi verdi (buono).

La zona è provvista di servizi di
urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km):

Collegamento pubblico alla periferia di
Milano tramite autobus (circa 30
minuti). Il centro di Milano è
raggiungibile con autobus e
metropolitana in circa 50 minuti.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato al momento del sopralluogo dall'esecutata xxxxx insieme ai suoi due figli minorenni. Si precisa che **non risulta cancellato il contratto di locazione** per l'appartamento ed il box stipulato con il signor xxxxxx e registrato in data 21/04/2010 presso l'Ufficio Territoriale di Gorgonzola al n. 2394 serie 3. (allegato n. 6 alla presente perizia).

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: **si veda di seguito**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non conosciute**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non conosciuti**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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 XXXX a favore di XXXXX con sede a XXXXX atto a firma del Dott. Cortese Giovan Giuseppe (Notaio in Milano - MI) in data del 07/11/2006 al Rep n. 80324/13681, iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 14/11/2006 ai nn. 174222/43286

Importo: Euro 265.600,00

Iscrizione giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo emesso in data 22/03/2012 rep. 30118/4811 contro XXXXXX a favore di XXXXXX con sede in XXXXXX, iscritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 22/03/2012 ai nn. 30118/4811.

Importo: € 11.749,93

4.2.1. Pignoramenti:

Pignoramento: atto di pignoramento del 18/01/2013 al Rep. n. 1155 notificato dal Tribunale di Monza, contro Signora XXXXX a favore di XXXXX Via XXXXX, CF XXXXXXX; trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 15/04/2013 Registro particolare 23627 Reg. Gen. 34416.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Compravendita: atto di compravendita in data 15/12/1993 rep. 14302 a favore di XXXXX che ha acquistato la piena proprietà di terreni edificabili su cui ha costruito i suddetti immobili atto a firma del Dott. Giovanni Battista Mattarella (Notaio in Trezzo D'Adda, registrato a Milano in data 23/12/1993 al n. 28909 iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 30/12/1993 ai

nn. 97291/65873 e successivo atto di identificazione catastale autenticato dallo stesso notaio in data 3/06/1996 rep. n. 25423, registrato a Milano il 6/06/1996 al n. 16346, serie 2° e iscritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 20/06/1996 ai nn. 52087/32423.

Compravendita: atto di compravendita in data 31/01/2001 rep. 44467 contro XXXXX, a favore di XXXXXX atto a firma del Dott. Giovanni Battista Mattarella (Notaio in Trezzo D'Adda, registrato a Gorgonzola in data 12/02/2001 al n. 1152V iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 20/03/2001 ai nn. 25686/17786.

Compravendita: atto di compravendita in data 21/10/2003 rep. n. 11700 contro XXXXXX a favore di XXXXXX atto a firma del Dott. Luca Zona (Notaio in Milano) registrato a Milano il 6/11/2003 al n. 5046 1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 28/10/2003 ai nn. 155566/93407.

Compravendita: atto di compravendita in data 28/12/2004 rep. n. 13565/7043 contro XXXXXX a favore di XXXXXX atto a firma del Dott. Luca Zona (Notaio in Milano) rep. 13565/7043 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 31/12/2004 ai nn. 192835/102009.

Compravendita: atto di compravendita in data 07/11/2006 rep. n. 80323/13680 contro XXXXXX a favore di XXXXXX atto a firma del Dott. Giovan Giuseppe Cortese (Notaio in Milano) iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 14/11/2006 ai nn. 174221/90782.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: non conosciute

Osservazioni: E' stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II in data 23/11/1995 ai n. 98276/59878 una convenzione di lottizzazione tra il Comune di Pozzo d'Adda e la società XXXXXX. Non è stata eseguita la visione della suddetta convenzione.

4.2.5 Annotazioni

Annotazione a iscrizione n. 1108 del 2000 -Restrizione di beni: in data 19/02/2004 rep. n. 12225/5941 atto a firma del Dott. Luca Zona (Notaio in Milano) iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 22/04/2004 ai nn. 14815/55176.

Annotazione a iscrizione n. 1108 del 2000 -Frazionamento in quota: in data 09/11/2000 rep. n. 43486 atto a firma del Dott. Giovanni Battista Mattarella (Notaio in Trezzo sull'Adda) iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 21/11/2008 ai nn. 27671/179305.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Lo scrivente perito ha fatto richiesta di visionare gli atti di fabbrica relativi all'immobile presso il Comune di Pozzo D'Adda in data 29/02/2016 e ha potuto visionare i documenti richiesti. Non sussistono difformità di carattere urbanistico o edilizio e l'immobile risulta regolarmente licenziato.

4.3.1. Conformità catastale: L'immobile presenta solo una piccola difformità catastale nel corridoio di ingresso. Nella planimetria catastale il corridoio di ingresso ha uno scacco a circa metà della lunghezza, per cui la larghezza del corridoio varia da 130 a 115 cm. Nella realtà il corridoio ha larghezza costante di 130 cm.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 628,63 (abitazione)
€ 42,52 (box)
€ 12,88 (cantina)
Spese straordinarie già deliberate: € 402,56 (importo a carico dell'esecutato)

Impianti condominiali: certificazioni esistenti e regolari
In corso di aggiornamento il CPI e la certificazione di messa a terra condominiale

Cause in corso: nessuna

Ammontare del debito dell'esecutato al 31/05/2015 e deliberato dall'assemblea condominiale: € 11.395,93

Ammontare del debito attuale: € 12.186,20 (in fase di bilancio preventivo)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

Sig.ra XXXX per la quota di 1/1 proprietaria dal 07/11/2006 fino alla data di stesura della presente in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Giovan Giuseppe Cortese (notaio in Milano) in data 07/11/2006 n. 80323/13680 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 14/11/2006 ai nn. 174221/90782.
La signora XXXXX acquista dal sig. XXXXXX.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 XXXXX con sede in XXXXX ha acquistato la piena proprietà dei terreni edificabili su cui ha costruito i suddetti immobili per titoli anteriori al ventennio.

6.2.2 XXXXXX e XXXXX proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 31/01/2001 al 21/10/2003 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Giovanni Battista Mattarella (Notaio in Trezzo D'Adda, registrato a Gorgonzola in data 12/02/2001 al n. 1152V iscritta presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 20/03/2001 ai nn. 25686/17786.

6.2.3 XXXXXX e XXXXX, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 21/10/2003 al 28/12/2004 in forza di atto rep. 11700 a firma del Dott. Luca Zona (Notaio in Milano) registrato a Milano il 6/11/2003 al n. 5046 1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 28/10/2003 ai nn. 155566/93407.

6.2.4 XXXXXX e XXXXX proprietario per la quota di 1/1 dal 28/12/2004 al 07/11/2006 in forza di atto di compravendita del 28/12/2004 a firma del Dott. Luca Zona (Notaio in Milano) rep. 13565/7043 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – Milano 2 in data 31/12/2004 ai nn. 192835/102009. Con l'atto la signora XXX ha ceduto la quota di metà della piena proprietà dei suddetti immobili.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione dell'immobile oggetto d'esecuzione è iniziata nell'anno 1998. Le pratiche edilizie disponibili e visionate dallo scrivente perito sono le seguenti:

7.1 Richiesta di concessione edilizia n. 55/1998 PG 7904 presentata al Comune di Pozzo D'Adda.

Concessione edilizia del 17/03/1999.

7.2 Seguono varianti al progetto iniziale: pratica edilizia n. 61/1999, n. 37/2000, n. 17/1999, n. 38/2000, n. 26/2000 PG 4555 del 28/8/2000, n. 27/2000, n. 37/2000 PG 5605.

Certificato di abitabilità: il perito è entrato in possesso del certificato di abitabilità e agibilità del 14.11.2000 Prot. N. 7976.

Descrizione dell'appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento e cantina** siti in Pozzo d'Adda (MI) Via Maria Teresa di Calcutta, al civico 4/6.

Appartamento posto al piano sottotetto costituito da soggiorno, una camera, bagno e due disimpegni. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 56,60 circa.

Cantina posta al piano interrato con superficie lorda di circa mq 6,9

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

1/1 xxxxxxxx nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx (cf: XXXXXXXX)

descrizione:

Comune di Pozzo D'Adda (MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 514, Sub. 15, Cat A/3; classe 5, consistenza vani 3,5; posto al piano 2-S1; rendita euro 207,87 (appartamento) graffiato al foglio Fg. n. 3; Mapp. n. 536, Sub. 23 (cantina).

Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Variazione toponomastica richiesta dal Comune del 31/08/2011 n.

380621.1/2011 in atti dal 31/08/2011 (protocollo n. MI0946664)

Variazione del classamento del 08/11/2001 n. 48069.1/2001 in atti dal 08/11/2001 (protocollo n. 1024825)

Costituzione del 04/10/2000 n. 4979.1/2000 in atti dal 04/10/2000 (protocollo n. 39799)

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

Proprietà di terzi (altro appartamento); cortile comune; proprietà di terzi (altro appartamento) con corridoio comune di accesso e proprietà di terzi (altro appartamento); esterno.

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

Corridoio comune di accesso; corsello box; proprietà di terzi (altra cantina); proprietà di terzi (altra cantina).

La costruzione dell'immobile risale alla fine degli anni Novanta.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile da 2,33 a 3,80 m poiché si tratta di un sottotetto.

| Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|-------------------------|--------------|--------|------------------|-------------|------------|
| Piano sottotetto | | | | | |
| Appartamento | 56,58 | 1 | 56,58 | Su due lati | Buone |
| Balconi e terrazze | 3,60 | 0,30 | 1,08 | Est | Buone |
| Cantina | 6,90 | 0,30 | 2,07 | | Buone |
| Totale | 67,08 | | 57,73 | | |
| Totale | | | 58,00Arr. | | |

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni materiale/tipologia: cemento armato
(struttura):

materiale: cemento armato

Strutture verticali
(struttura):

| | |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Travi (struttura):</i> | materiale: cemento armato |
| <i>Solai (struttura):</i> | tipologia solaio di calpestio: tipo tradizionale in latero-cemento armato tipologia solaio di copertura: travi ed assito in legno Condizione: Buone |
| <i>Muratura (struttura):</i> | tipologia: con intonaco e tinteggiatura per esterni. Condizioni: Buone |
| <i>Copertura (struttura e rivestimento)</i> | tipologia: a falda in legno. Manto di copertura in cotto. |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in legno Condizioni : buone |
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | tipologia: ante a battente in legno con vetro doppio Condizioni: Buone Protezioni esterne: Persiane in legno e inferriate in ferro di sicurezza. |
| <i>Plafoni (componente edilizia):</i> | materiale: travi ed assito in legno Condizioni buone, nessun segno di infiltrazione |
| <i>Pareti (interne):</i> | materiale: forati + intonaco + tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono. |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | ubicazione: bagno piano sottotetto, materiale: piastrelle in ceramica di media qualità cm 20 x20 su quattro lati |
| <i>Pavimenti : (componente edilizia):</i> | Ingresso, soggiorno, cucina e bagni: piastrelle in ceramica di media qualità cm 40x40 posate in diagonale Camera: parquet tinta rovere in buone condizioni |
| <i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i> | tipologia: portoncino blindato in legno. |
| <i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i> | tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta |

| | |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Antifurto (componente edilizia):</i> | tipologia: non presente |
| <i>Gas (impianto):</i> | alimentazione: gas metano. acqua calda e riscaldamento con caldaia autonoma condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute |
| <i>Elettrico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, Certificazioni: non conosciute. |
| <i>Fognatura (impianto):</i> | tipologia: condominiale Fognatura: linea comunale. |
| <i>Telefonico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia. Centralino: presente |
| <i>Citofonico (impianto):</i> | Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute |
| <i>Idrico (impianto):</i> | alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completo di quattro apparecchi (vasca da bagno attrezzata con cristallo per doccia) |
| <i>Termico (impianto):</i> | tipologia: termosifoni condizioni: non verificate Certificazioni: non conosciute |
| <i>Scala interna (componente edilizia):</i> | tipologia: non presente all'interno dell'appartamento. Scala condominiale in buone condizioni. rivestimento: non presente |
| <i>Certificazione energetica:</i> | Non Presente. |
| <i>Ascensore (impianto)</i> | Non presente Condizione: ===== Certificazioni: ===== |
| <i>Condizionamento (componente edilizia):</i> | tipologia: non presente Condizioni: ===== Certificazioni: ===== |
| <i>Altri impianti:</i> | Non è stata fornita alcuna documentazione. Certificazione elettrica non fornita |

Descrizione del box di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del **Box** sito in Comune di Pozzo d'Adda Via Maria Teresa di Calcutta n. SC
n. 1 Box al piano interrato per una superficie lorda di mq 20,26.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

1/1 Signora XXXXX nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX (cf: XXXXXXXXXX)

descrizione:

Comune di Pozzo d'Adda(MI) - Fg. n. 3; Mapp. n. 536, Sub. 36, Cat C/6;

classe 4, consistenza mq. 16; posto al piano S1; rendita euro 49,58.

Variatione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

Variatione toponomastica richiesta dal Comune del 31/08/2011 n.

380662.1/2011 in atti dal 31/08/2011 (protocollo n. MI0946705)

Variatione del classamento del 08/11/2001 n. 48069.1/2001 in atti dal 08/11/2001 (protocollo n. 1024825)

Costituzione del 04/10/2000 n. 4979.1/2000 in atti dal 04/10/2000 (protocollo n. 39799)

Coerenze del box in blocco unico, da nord in senso orario:

Altra proprietà (altro box); corsello box comune; altra proprietà (altro box); terrapieno.

La costruzione dell'immobile risale alla fine degli anni Novanta.

Il box ha un'altezza interna di m 2,50.

| Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Condizioni |
|------------------------|------------|--------|-------------------|------------|
| Piano interrato | | | | |
| Box | 20,26 | 1 | 20,26 | Discreto |
| Totale | | | 20,00 Arr. | |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il valore degli immobili saranno utilizzati due diversi procedimenti di stima. Il primo riguarda l'appartamento con tutti i vani accessori e le pertinenze ed utilizza il metodo comparativo diretto con la formula: $V_{mb} = p_{om} \times S_b$ dove:

V_{mb} = 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

Il secondo riguarda il box ed utilizza un metodo "a corpo" considerata la posizione dell'immobile, la superficie utile di parcheggio e le caratteristiche costruttive.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Milano (MI)
- Osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2015
 - O.S.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Milano
- Agenzie immobiliari di Milano

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.100 €/mq a 1.550 €/mq (Agenzia Entrate) e da 1.150€/mq a 1600 €/mq (Camera di Commercio).

Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.700 €/mq.

Si ritiene che il valore più probabile dell'appartamento sia pari a 1.600 €/mq

Immobile B I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da € 14.500 a € 16.000. Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 15.000 €, ma va tenuto in conto che la zona è periferica e che c'è ampia possibilità di parcheggio libero all'esterno del complesso immobiliare.

Si ritiene che il valore più probabile del box sia 13.000 €/mq.

8.3. Valutazione degli immobili

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore medio al mq | Valore intero medio ponderale |
|----|--------------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| A | Appartamento compresa cantina | mq 58,00 | € 1.600,00 | € 92.800,00 |
| | | | Valore a corpo | |
| B | Box | mq 20,00 | €13.000 | €13.000 |
| | | | Tot. | € 105.800,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Riduzione del valore del 15% 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: | - € 15.870,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: | Nessuno |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | Nessuna |

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile A(appartamento) e l'immobile B(box) sono due beni distinti e quindi possono essere venduti separatamente. Tuttavia lo scrivente giudica improbabile vendere il box disgiunto dall'appartamento perché, considerato il contesto in cui si trovano gli immobili e la facilità di parcheggio libero all'esterno del complesso immobiliare, le possibilità di vendita sono ridotte. Inoltre, fatta eccezione per gli stessi abitanti del complesso immobiliare, trovandosi l'immobile in periferia si giudica assai improbabile trovare un compratore interessato all'acquisto del solo box così ubicato.

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**

Milano 11/04/2016

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) Contratto di locazione
- 7) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti