

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 818/2023

Giudice delle Esecuzioni: **LAURA CESIRA STELLA**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare uso appartamento

Via Adua n. 30

ARLUNO



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****CORPO A**

Appartamento sito in via Adua n. 30 ad ARLUNO (MI)

Categoria A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: Comune di Arluno - Fg. n. 10; Mapp. n. 838, **Sub. 503** Cat A/4, classe 3, consistenza vani 3,5; posto al piano 1, rendita € 177,14.

CORPO B

Locale sito in via Adua n. 30 ad ARLUNO (MI)

Categoria A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: Comune di Arluno - Fg. n. 10; Mapp. n. 835, **Sub. 502** Cat A/4, classe 2, consistenza vani 1; posto al piano 1, rendita € 43,38.

Il corpo A ed il corpo B risultano tra loro uniti a formare un solo immobile.

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo l'immobile (sub 503+sub 502) è occupato dalle due figlie degli esecutati (di cui una minorenni). Nell'immobile risiede anche il padre

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

- Proprietà per 1/2 di nato in regime di comunione dei beni con
- Proprietà per 1/2 di nata in regime di comunione dei beni con

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero prezzo del lotto (sub 503 + sub 502): **€ 102.000,00**

LOTTO 1

Corpo A+B: Appartamento al piano primo al sub 503 + locale attiguo e collegato al sub 502

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Appartamento sito in Arluno in via Adua n. 30 al piano primo di un edificio a corte di due piani fuori terra. Immobile al **sub 503** composto da: ingresso con zona cucina, soggiorno, camera e bagno. Immobile al **sub 502** costituito da un solo locale. I due subalterni sono stati collegati e il sub 502 utilizzato come seconda camera da letto. Il bene immobile nel suo complesso sviluppa complessivamente una superficie di mq 87,00 commerciali circa (opportunamente calcolata con i dovuti coefficienti di ponderazione) e si affaccia su un cortile di uso comune di circa mq 180 accessibile con passo carraio dalla via Adua.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

- Pignoramento del 02/08/2023 al numero repertorio 20297/23 trascritto a Milano 2 in data 12/09/2023 ai nn. 120743/84669 gravante sulla **quota di 1/2** di proprietà del signor _____ nato _____ in regime di comunione dei beni con _____ e sulla **quota di 1/2** di proprietà della signora _____ nata _____ in regime di comunione dei beni con _____

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

SUB 503

Intestazione:

- Proprietà per 1/2 di _____ nato _____ in regime di comunione dei beni con _____
- Proprietà per 1/2 di _____ nata _____ in regime di comunione dei beni con _____

Descrizione:

Dati Catastali: Comune di Arluno - Fg. n. 10; Mapp. n. 838, **Sub. 503** Cat A/4, classe 3, consistenza vani 3,5; posto al piano 1, rendita € 177,14.

Dati derivanti da:

Superficie di impianto pubblicata il 9/11/2015

Data presentazione planimetria 23/04/1993 protoc. n. 113101 in atti dal 19/03/1999

SUB 502

Intestazione:

- Proprietà per 1/2 di _____ nato _____ in regime di comunione dei beni con _____
- Proprietà per 1/2 di _____ nata _____ in regime di comunione dei beni con _____

Descrizione:

Dati Catastali: Comune di Arluno - Fg. n. 10; Mapp. n. 835, **Sub. 502** Cat A/4, classe 2, consistenza vani 1; posto al piano 1, rendita € 43,38.

Dati derivanti da:

Come sopra

1.4. Coerenze

Dell'appartamento al sub 503:

da nord in senso orario: a nord stessa proprietà al sub 502, ballatoio e poi cortile comune; a est via Auda; a sud mapp. 841 e mapp. 1166; a ovest altra unità immobiliare.

Del locale al sub 502:

da nord in senso orario: a nord altro immobile proprietà di terzi; a est via Auda; a sud stessa proprietà al mapp. 503; a ovest ballatoio comune e poi cortile.

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

Nessuna discrepanza rispetto agli atti di pignoramento e alla nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

Caratteristiche zona: Posizione semi-periferica nel Comune di Arluno, poco distante dal centro e comunque ricompresa nel nucleo storicamente consolidato del paese. Dal punto di vista ambientale il contesto è discreto. La zona è mediamente abitata, il tessuto prevalentemente a carattere residenziale di tipologia tradizionale (villette, bifamiliari e palazzine di due-tre piani fuori terra). Banca, chiesa e principali servizi tutti nell'ambito di 1 km di distanza. Gli immobili pignorati si trovano al piano primo di un fabbricato a corte interna di due piani fuori terra a destinazione residenziale.

Caratteristiche zone limitrofe: Prevalentemente a carattere residenziale, con servizi di prima necessità e attività di commercio al dettaglio poco distanti. La zona in oggetto è semi-centrale.

Collegamenti (Km): Collegamento non agevole con il centro della città di Milano (p.zza Duomo) attraverso linea di autobus extraurbano in via Giovanni XXIII (a circa 300 mt) n. Z649 fino a Pregnana Milanese, quindi linea Trenord fino a Repubblica e quindi collegamento con tutto il sistema di trasporto pubblico di Milano. Considerata la posizione dell'immobile è indispensabile l'uso dell'auto privata. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano con i mezzi pubblici è di circa 1h 10 min; in auto circa 45 minuti per 30 km mediante autostrada MI-TO. Il Comune di Arluno è piuttosto piccolo (circa 13.000 abitanti) e il centro storico è facilmente percorribile a piedi.

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. Porzioni in muratura piena si mattoni o pietrame. Impossibile la verifica.

Travi (struttura): materiale: cemento armato

Solai (struttura): tipologia: latero cemento
Condizione: non verificata

Muratura (struttura): tipologia: portante, con rivestimento di intonaco per esterni colore chiaro.
Condizioni: superfici esterne in buono stato. Non si segnalano alla vista degradi o problematiche.

Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a doppia falda semplice.
Manto di copertura: non verificato.

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: portone di ingresso allo stabile a doppia anta, carrabile con inserto di porta per passaggio pedonale, in struttura di ferro verniciato grigio. Condizioni buone.

Fognatura (impianto): Fognatura: allaccio alla linea comunale.
Condizioni: non ispezionata

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: portoncino in legno non blindato con pannello in legno sia all'interno che all'esterno e inserti di vetro smerigliato. Maniglia in ottone. Condizioni pessime soprattutto sulla superficie esposta all'esterno.

Infissi interni ed esterni (componente edilizia): Porte interne in legno con inserto in vetro smerigliato, a un battente e maniglia in ottone. Manufatto molto datati, non in perfette condizioni ma funzionanti.
Serramenti esterni in legno con vetro semplice, Oscuramento con avvolgibili in cassonetto di legno. Tutti i serramenti sono in condizioni pessime (da sostituire) salvo il serramento del locale bagno di fabbricazione più recente, in legno color noce e vetro camera.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: latero cemento intonacato al civile. In buona parte dei locali le condizioni non sono buone: si segnalano al momento del sopralluogo difetti, macchie dovute a condensa e ponti termici, esfoliazione della pittura, rappezzi di intonaco e piccole crepe.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco al civile + mani di tinteggiatura a tempera di vario colore. Lo stato delle pareti non è buono. Necessaria preparazione, carteggiatura e nuova tinteggiatura
<i>Rivestimenti:</i>	Cucina: piastrelle di ceramica rosa di media qualità, formato cm 10 x 10 sulle pareti attrezzate. Bagno: piastrelle di ceramica di media qualità, formato rettangolare fino a m 2,00 di altezza circa su tutti i lati, di colore bianco con inserti puntuali decorativi.
<i>Pavimenti :</i>	Sub 503 piastrelle effetto palladiana in ingresso, cucina e soggiorno; piastrelle di gres rettangolare effetto finto cotto, di piccolo formato, posate a lisca di pesce all'interno di riquadri (posa piuttosto articolata) all'interno del bagno; piastrelle di marmo rosso/verde effetto palladiana in camera; Sub 502 Pavimento in linoleum (o simile) effetto parquet in doghe di piccolo formato, posate a correre diritte colore doussiè. I materiali sono di bassa qualità.
<i>Antenna:</i>	Condizione: non verificata. Certificazione = non conosciuta
<i>Antifurto:</i>	non presente
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: fornello cucina ed acqua calda sanitaria condizioni: regolarmente allacciato Caldaia in cucina con scarico in esterno. Funzionante. certificazioni: non recuperate.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. condizioni: L'impianto manifesta qualche criticità alla vista con collegamenti impropri e qualche condizione di precarietà. Sono tutti montati gli apparecchi di illuminazione, i frutti elettrici, le prese e le placchette. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto funziona regolarmente. Certificazioni: non recuperate.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia.

<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: citofono tradizionale voce. condizioni: funzionante.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, lavastoviglie, lavatrice e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non recuperate Bagno con quattro sanitari (doccia). Sanitari in condizioni sufficienti. Non si segnalano malfunzionamenti.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: riscaldamento a gas metano, autonomo, con contatore in nicchia esterna su via Adua. Termosifoni tradizionali in alluminio di diversa fattura e termo arredo verticale nel bagno. Non sono installate le valvole di regolazione né i contabilizzatori di calore. condizioni: non funzionante al momento del sopralluogo Certificazioni: non disponibili.
<i>Scala interna</i>	Non presente
<i>Certific. energetica</i>	Attestato n. 1501000011013 del 2/06/2013 scaduto il 2/06/2023 per decorrenza dei 10 anni.
<i>Condizionamento</i>	tipologia: non presente.

2.4. Breve descrizione della zona

Servizi di zona: Supermercato Coop e Famila Superstore a circa 1.300 m (appena sufficiente); molti negozi al dettaglio nel centro del paese (discreto); farmacia Della Fontana a 400 m in Piazza del Popolo (sufficiente); asilo nido e/o scuole dell'infanzia a circa 1.000 m nel centro del paese (sufficiente) e scuole primarie Silvio Pellico e Aldo Moro a 500 m (sufficiente); scuola secondaria di primo grado Marconi o centro comprensivo Pellico (discreto); nessuna scuola superiore: le più prossime si trovano nella città di Magenta, a Sedriano e a Rho (insufficiente); ospedale a Magenta (7 km circa) a Rho e a Cuggiono (10 km circa) con relativi centri di pronto soccorso (appena sufficiente); ampi spazi verdi nelle vicinanze, sia di carattere agricolo sia di natura urbana (parco attrezzato comunale in via S. Apollonia a circa 200 m); campo da calcio e attrezzature sportive presso centro S. Ambrogio a circa 400 mt e centro sportivo di Arluno a 2 km (appena sufficiente). La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ma deve essere considerato l'utilizzo dell'auto per tutti gli spostamenti necessari.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento al sub 503 risulta censito al catasto energetico con Attestato n. 1501000011013 del 2/06/2013. L'attestato di prestazione energetica risulta **scaduto il**

2/06/2023 per decorrenza dei 10 anni.

Per il sub 502 non risulta depositata alcuna pratica trattandosi di locale privo di impianto di riscaldamento.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna disponibile relativa all'immobile pignorato.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il perito ha svolto un sopralluogo con il custode giudiziario in data 08/11/2023. L'immobile al momento del sopralluogo è arredato, funzionale ed è occupato dalle figlie dell'esecutato signor _____, una delle quali minorenni. E' stato dichiarato che la signora _____

Gli impianti sono funzionanti e i locali versano in condizioni normali.

3.2. Esistenza contratti di locazione

In base a quanto emerso nel corso del sopralluogo non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso riconducibili agli esecutati.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Proprietà 1/2 del signor _____ nato _____ in regime di comunione dei beni con _____ e **proprietà 1/2 di _____** nata _____ in regime di comunione dei beni con _____ **dal 20/03/2006 fino almeno al 01/2024** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 08/2023 in forza di atto di compravendita, atto a firma del Notaio del Notaio Dott. _____ (Notaio in Lodi) del 20/03/2006 al Rep. n. 236479 racc. 11491 registrato a Lodi il 21/03/2006 al n. 1723 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 23/03/2006 al Registro Particolare n. 22225 Reg. Gen. 44254.

I signori _____ acquistano l'immobile dalla signora _____

4.2. Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:

1992 - 2006: Proprietà 1/2 della signora _____ in forza di successione testamentaria del proprio padre _____ deceduto in data 30/10/1992. Denuncia di successione registrata presso l'Ufficio Registro di Rho in data 28/04/1994 al n. 249 vol. 135 e trascritta a Milano 2 in data 28/01/1995 ai nn. 8106/5296. Segue accettazione espressa di eredità con atto ricevuto dal Dott. _____ del 25/09/2003 al repertorio n. 34963/8954 trascritto a Milano 2 in data 10/10/2003 ai nn. 147070/88819.

2002 - 2006: Proprietà 1/2 della signora _____ in forza di successione testamentaria della propria madre _____ deceduta in data 11/07/2002. Denuncia di successione regi-

strata presso l'Ufficio Registro di Rho in data 31/12/2002 al n. 1084 vol. 2002 e trascritta a Milano 2 in data 18/03/2003 ai nn. 44524/29168. Segue accettazione espressa di eredità con atto ricevuto dal Dott. del 25/09/2003 al repertorio n. 34963/8954 trascritto a Milano 2 in data 10/10/2003 ai nn. 147068/88817.

La signora diviene proprietaria degli immobili per successione in morte dei genitori.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dott. alla data del 12/09/2023 implementata dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione eventuale di note al ventennio) alla data del 24/01/2024 si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Non conosciute.
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Non conosciute

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

Si precisa che le formalità di seguito elencate riguardano sia il sub 503 che il sub 502.

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo **contro** per la quota di proprietà di **1/2** in regime di comunione dei beni con **e contro** per la quota di **1/2** in regime di comunione dei beni con **, a favore di** con sede in c.fisc. , atto a firma del Notaio Dott. (Notaio in) del 20/03/2006 al Rep. n. 236480 racc. 11492 iscritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 23/03/2006 al Registro Particolare n. 10009 Reg. Gen. 44255.
Importo capitale: € 160.000,00
Importo complessivo: € 320.000,00
- **Pignoramenti**
Pignoramento: al n. Rep. 20297/2023 del 02/08/2023. Atto contro nato per la quota di proprietà di **1/2** in regime di comunione dei beni con **e** **contro** per la quota di **1/2** in regime di comunione dei beni con **, a**

favore di con sede in trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 12/09/2023 ai numeri Registro particolare 84669 Reg. Gen. 120743.

● **Altre trascrizioni e/o iscrizioni**

- Accettazione tacita di eredità, notaio Dott. Dott. atto del 20/03/2006 al Rep. n. 236479 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 10/11/2023 al Registro Particolare n. 106232 Reg. Gen. 151998.
- Accettazione tacita di eredità, notaio Dott. Dott. atto del 20/03/2006 al Rep. n. 236479 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 10/11/2023 al Registro Particolare n. 106233 Reg. Gen. 151999.

● **Altre limitazioni d'uso**

Non conosciute

6 CONDOMINIO

Gli immobili oggetto del pignoramento non sono amministrati.
Il futuro aggiudicatario dovrà comunque attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese insolute.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

No

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è conforme al PGT in vigore.
Il perito ha fatto accesso agli atti di fabbrica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arluno in data 23/11/2023. Di seguito le risultanze.

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

- **Licenza n. 21/1963:** pratica edilizia originaria con la quale viene autorizzata la costruzione dell'edificio. La domanda a nome è del 9/03/1963 (pratica edilizia n. 1275) e l'Autorizzazione è del 15/03/1963.
- **10/10/1964:** l'ufficio di igiene esprime parere negativo per luce senza vedute a confine
- **P.E. protoc. n. 5830:** NON PERTINENTE. I signori chiedono un'autorizzazione in data 06/05/2003 per demolizioni di tavolati interni al piano terra.
- **P.E. 122/03:** NON PERTINENTE. Pratica del 07/11/2003 a firma del Geom. .
L'attività edilizia riguarda un immobile al piano terra. Seguono:
 - Variante n. 130/04 del 29/10/2004

- Variante n. 17/05 del 22/02/2005
- domanda di agibilità protoc. 6921 del 17/05/2005
- agibilità n. 8 del 30/05/2005

Dopo la licenza originaria della costruzione del 1963 non sono presenti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del comune pratiche edilizie riguardanti i subalterni oggetto di pignoramento.

7.2. Conformità edilizia:

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

La pratica edilizia originaria del 1963 prevede la realizzazione del piano primo con una distribuzione interna dei tavolati e una collocazione delle aperture esterne diversa rispetto all'attualità e non sono disponibili pratiche edilizie che legittimino lo stato di fatto.

Lo stato di fatto non è comunque conforme poiché:

- è stato demolito un tavolato all'interno del sub 503 che separava l'ingresso dalla cucina creando un locale che aveva funzione di filtro rispetto al bagno;
- è stato realizzato un passaggio che mette in collegamento diretto il subalterno 503 con il sub 502 accorpando le due unità immobiliari e dando vita ad un immobile di diversa consistenza;
- nel subalterno 502 è stata chiusa l'originaria porta di accesso dal ballatoio esterno e rimane in essere solo l'adiacente finestra;

L'immobile è dotato di impianti funzionanti al momento del sopralluogo, seppur non certificati e con evidenti improprietà. Non si trova in condizioni igienico-sanitarie precarie e potrebbe essere abitabile, fermo restando la creazione dell'antibagno.

La dimensione dei locali in relazione alla loro destinazione d'uso e l'altezza utile interna sono conformi. Da verificare i rapporti aeroilluminanti rispetto alle prescrizioni del regolamento di igiene.

La situazione edilizia deve essere in ogni caso regolarizzata. Occorre concertare con l'Ufficio Tecnico comunale le modalità di regolarizzazione, sia sul piano delle modifiche interne ed esterne che sul piano dell'accorpamento dei subalterni, fermo restando le verifiche di doppia conformità.

A parere del perito per le sanzioni dovute, i diritti, le attività tecniche e gli interventi di ripristino/adequamento necessari, si può stimare un costo forfettario di **€ 6.500,00**.

7.3. Conformità catastale

Sub 503: la scheda catastale del 1993 redatta dall'Arch. allo stato di fatto:

NON è conforme

- non è presente la parete dividente la zona cucina dall'ingresso e dal locale bagno;
- non è rappresentata la porta che mette in comunicazione diretta il sub 503 con l'adiacente sub 502 in lato nord;
- l'altezza interna dei locali non è corretta

Sub 502: la scheda catastale del 1993 redatta dall'Arch. allo stato di fatto:

NON è conforme

- non è rappresentata la porta che mette in comunicazione diretta il sub 502 con l'adiacente sub 503 in lato sud;
- la porta che originariamente consentiva l'ingresso al locale dal ballatoio comune è stata murata. In lato ovest è presente solo una finestra,
- l'altezza interna del locale non è corretta

In assenza di pratiche edilizie non è chiaro in forza di quale titolo l'Arch. ab-
bia elaborato delle nuove schede catastali.

E' necessario il rifacimento della scheda catastale dell'appartamento nella sua consistenza attuale (sub 503 + sub 502) a seguito di attività di regolarizzazione edilizia. Il costo per l'attività professionale è di circa **1.000,00 €** compresi diritti.

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). Mentre non è stato considerato il ballatoio comune al primo piano perché a servizio di altre unità immobiliari, il cortile al piano terra e l'androne di ingresso carraio comuni rappresentano un'opportunità per tutti gli immobili che affacciano sulla corte, per attività varie o per il parcheggio dei veicoli. Pertanto il perito ha ritenuto congrua l'applicazione di un coefficiente di ponderazione del 5% (in linea con il coefficiente applicato per i giardini di pertinenza) sulla superficie totale stimata della corte.

CORPO A + B (sub 503 + sub 502)

Destinazione	U.M.	Superf. Lorda	Coeff.	Superf. commerciale
Piano Primo				
Appartamento	mq	87,18	100%	87,18
Ballatoio comune	mq	/	/	/
Area comune/cortile	mq	circa 180 mq	5%	9,00
Totale	mq	187,18		96,00Arr.

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2023 (ultimo disponibile) considerata la zona:
 - B1 - Intero centro urbano (microzona 0) per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale
- Agenzie immobiliari di Arluno e zone limitrofe
- Borsino immobiliare di Arluno (via Adua) per abitazioni in stabili di 2° fascia (min e max) nell'ambito dell'intero centro urbano
- Fonti emerografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Attico, ecc) ove disponibili.

Immobile 1 I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 950 €/mq a 1.250 €/mq (Agenzia delle Entrate), da 1.200 €/mq a 1.400 €/mq (Borsino immobiliare). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti varia da 1.000 a 1.400 €/mq. Considerate le condizioni dell'immobile, la sua ubicazione, il contesto di corte e le caratteristiche dell'appartamento (finiture, materiali, distribuzione, stato di conservazione, affacci, ecc) **il perito ritiene che il valore più probabile sia pari a 1.100 €/mq.**

9.3. Valutazione LOTTO 1 (sub 503 + sub 502)

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore intero
Abitazione + pertin.	A/4	mq 96,00	€ 1.200,00	€ 115.200,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	5.760,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- €	7.500,00
• Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni). Stabile non amministrato.	- €	0,00
Totale	- €	13.260,00

9.5. Divisibilità del lotto 1

I due immobili potrebbero essere venduti separatamente così come accatastati, ma l'ipotesi appare difficilmente percorribile. Il perito ritiene che i due immobili debbano essere accorpati e regolarizzati con le attività edilizie e professionali necessarie, quindi venduti congiuntamente come un solo appartamento.

9.6. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile (sub 502 + sub 503) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 102.000,00**

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

L'immobile deve essere regolarizzato dal punto di vista edilizio e catastale.

Il sottoscritto Arch. Marco Bonetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo mail ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 24/01/2024

l'Esperto Nominato



ELENCO ALLEGATI

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