

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 386/2023**

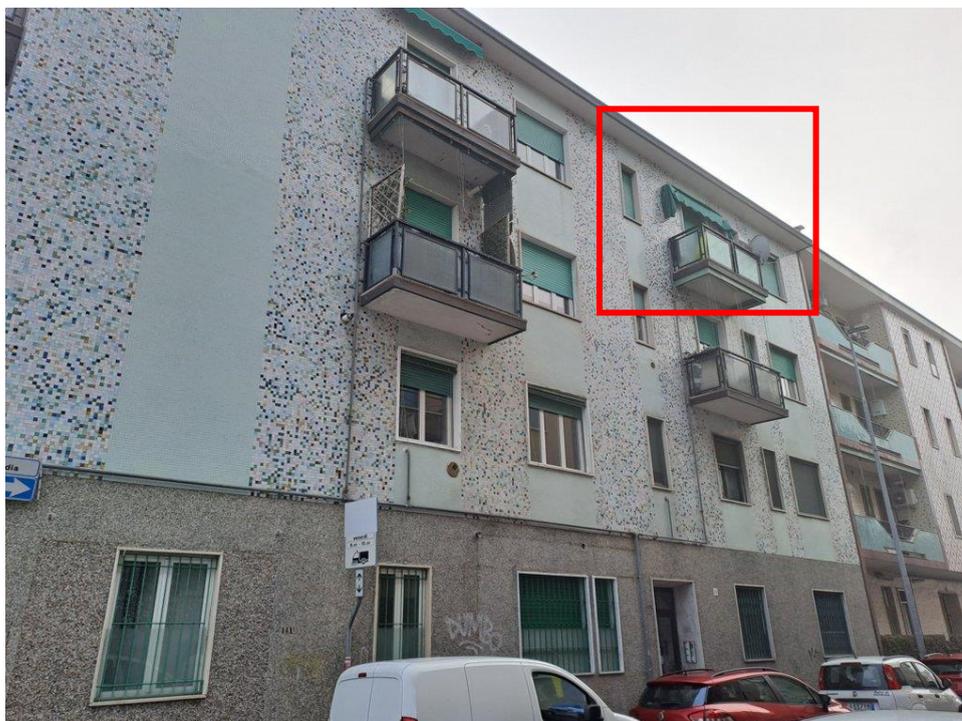
Giudice delle Esecuzioni: **FLAVIANA BONIOLO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare

Via Concordia n. 13

CORSICO (MI)



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

Appartamento sito in via Concordia n. 13 a CORSICO (Milano)

Categoria A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Comune di Corsico - Fg. n. 18; Mapp. n. 328, Sub. 15 Cat A/3, classe 3, consistenza vani 3; posto al piano 3-4, rendita € 263,39.

**Stato occupativo**

Corpo A: al momento del sopralluogo l'immobile è occupato da due persone: la signora si è qualificata come madre dell'esecutato Dolor John.

**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: **€ 92.000,00**

# LOTTO 1

**Corpo A: Appartamento al piano terzo con solaio al piano quarto**

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito in Corsico in via Concordia n. 13 al piano terzo di un edificio condominiale di 4 piani fuori terra + sottotetto per solai. Appartamento composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura e piccolo balcone, bagno e camera da letto. Al piano quarto sottotetto del condominio si trova un solaio di pertinenza. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di mq 50,00 commerciali circa, opportunamente calcolata con i dovuti coefficienti di ponderazione, escluso il solaio perché ha un'altezza utile interna media inferiore a m 1,50.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

- Pignoramento del 04/05/2023 al numero repertorio 8973/2023 trascritto a Milano 2 in data 17/05/2023 al n. 46423/66671 gravante sulla **quota di 1/2** di piena proprietà del signor \_\_\_\_\_ in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ e sulla **quota di 1/2** di piena proprietà della signora \_\_\_\_\_ in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_

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

#### Intestazione:

- Proprietà per 1/2 di \_\_\_\_\_
- Proprietà per 1/2 di \_\_\_\_\_

#### Descrizione:

Dati Catastali: Comune di Corsico - Fg. n. 18; Mapp. n. 328, Sub. 15 Cat A/3, classe 3, consistenza vani 3; posto al piano 3-4, rendita € 263,39.

#### Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 18/04/1989

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 16/12/2010 pratica n. MI1023653 in atti dal 16/12/2010 (n. 80938.1/2010) e presentazione nuova planimetria.

Variazione del classamento del 16/12/2011 pratica n. MI1356206 in atti dal 16/12/2011 (n. 552117.1/2011). Classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

### 1.4. Coerenze

Dell'appartamento al piano 3°:

da nord/est in senso orario: a nord/est corridoio comune e altra unità immobiliare proprietà di terzi; a sud/est altra unità immobiliare al mapp. 669; a sud/ovest via Concordia; a nord/ovest corridoio comune di ingresso e altra unità immobiliare proprietà di terzi.

Del solaio al piano quarto sottotetto:

da nord/est in senso orario: a nord/est corridoio comune ai solai; a sud/est altro solaio proprietà di terzi; a sud/ovest via Concordia; a nord/ovest altro solaio 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 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 piuttosto centrale nel Comune di Corsico, non distante dal nucleo storico più antico e in prossimità del Naviglio Grande. Dal punto di vista ambientale il contesto è discreto, tipico di una cittadina di piccole dimensioni. L'immobile pignorato si trova al piano terzo di una palazzina di tre quattro piani fuori terra a destinazione residenziale.

La zona è mediamente abitata, il tessuto prevalentemente a carattere residenziale di tipologia tradizionale con villette, bifamiliari e palazzine di pochi piani, con qualche attività di commercio al dettaglio. Banca, chiesa e principali servizi nelle vicinanze.

Caratteristiche zone limitrofe: Prevalentemente a carattere residenziale. La zona in oggetto è semi-centrale: nelle vicinanze il parco del Comune di Ronchetto sul Naviglio.

Collegamenti (Km): Collegamento non molto agevole con il centro della città di Milano (p.zza Duomo): fermata linea di autobus extraurbano in via Ludovico il Moro (a circa 400 mt) n. 325, quindi 10 fermate fino alla fermata del tram n. 2 (via Pestaolozzi), quindi ulteriori 11 fermate fino al centro città o possibile collegamento con tutto il sistema di trasporto pubblico di Milano. Considerata la posizione dell'immobile è preferibile l'uso dell'auto privata. Lungo la via possibilità di parcheggio libero. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano con i mezzi pubblici è di circa 45 min.

Il Comune di Corsico è piuttosto piccolo 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. Impossibile la verifica.
- Travi (struttura):* materiale: cemento armato
- Solai (struttura):* tipologia: latero cemento  
Condizione: non verificata
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, con rivestimento in piastrelle di klinker effetto tessere di mosaico, con porzioni multicolori e porzioni bianche in corrispondenza delle aperture in facciata. colore marrone posate in verticale. Piano terra con rivestimento in lastre di cemento effetto stollato.  
Condizioni: superfici esterne in buono stato. Non si segnalano alla vista degradi o problematiche particolari.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a padiglione.  
Manto di copertura: tegole. Non verificato.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: portone di ingresso allo stabile in struttura di ferro verniciato scuro con specchiature in vetro e sopra luce.  
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 blindato in condizioni discrete, con pannello in noce nazionale all'esterno e pannello chiaro all'interno. Maniglia in ottone con cromatura dorata. Telaio di metallo da riverniciare all'interno.
- Infissi interni ed esterni (componente edilizia):* Porte in legno colore noce nazionale, a battente, a due riquadri di cui uno con inserto di vetro smerigliato. Maniglia in ottone cromato. Manufatti funzionanti e in buone condizioni.  
Serramenti esterni della camera e del bagno in legno verniciato bianco con vetro semplice. Non ben funzionanti e in pessime condizioni.  
Serramento con porta del soggiorno/cucina in alluminio verniciato bianco, di fattura piuttosto semplice, con vetro camera e maniglia plastificata. Non in ottime condizioni.  
Oscuramento con avvolgibili in PVC di colore verde in cassetto di legno.

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <i>Plafoni (componente edilizia):</i> | materiale: latero cemento intonacato al civile tinteggiato di bianco. Al momento del sopralluogo si riscontrano dei distacchi di pittura nell'ingresso, dei piccoli difetti nella camera e soprattutto dei degradi importanti nel bagno e nel locale soggiorno/cucina dove si manifestano muffe scure, tracce di umidità dovute a ponti termici, piccole crepe.  |
| <i>Pareti (interne):</i>              | materiale: forati + intonaco al civile + mani di tinteggiatura a tempera di colore bianco. Lo stato delle pareti non è molto buono: soprattutto nel locale soggiorno/cucina e nell'ingresso si segnalano crepe, distacchi di pittura e imbrattamenti.  |
| <i>Rivestimenti:</i>                  | Cucina: piastrelle di ceramica bianca lucide, di formato standard, posate solo sulla parete attrezzata con elettrodomestici<br>Bagno: piastrelle di ceramica di media qualità, formato rettangolare posate in verticale, fino a m 2,10 di altezza circa su tutti i lati, di colore bianco/grigio effetto screziato con inserto di cornice decorativa in alto e piastrelle decorative puntuali  |
| <i>Pavimenti:</i>                     | Ingresso, soggiorno/cucina e camera: piastrelle di ceramica formato cm 30 x 30 posate diritte a correre, di colore bianco/rosa effetto marmorizzato.<br>Bagno: piastrelle di ceramica formato cm 30 x 30 posate a 45° di colore bianco/grigio effetto marmorizzato.<br>Balcone: piastrelle di klinker rosso posate a quadrotti ortogonali tra loro.<br>Manufatti datati, in genere sono di qualità piuttosto modesta, imbrattati e con piccole lesioni e scheggiature. |
| <i>Antenna:</i>                       | Condizione: non verificata. Presumibilmente condominiale.<br>Certificazione = non conosciuta   |
| <i>Antifurto:</i>                     | non presente   |
| <i>Gas (impianto):</i>                | alimentazione: fornello cucina ed acqua calda sanitaria<br>condizioni: regolarmente allacciato<br>Caldaia in cucina con scarico in esterno. Funzionante.<br>certificazioni: non recuperate.  |
| <i>Elettrico (impianto):</i>          | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.<br>condizioni: L'impianto non manifesta criticità alla vista. 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. Presente quadro con salvavita in prossimità dell'ingresso.<br>Certificazioni: non recuperate.  |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <i>Telefonico (impianto):</i> | tipologia: sottotraccia.  |
| <i>Citofonico (impianto):</i> | Tipologia: citofono tradizionale voce nel locale di ingresso<br>condizioni: funzionante.  |
| <i>Idrico (impianto):</i>     | alimentazione: lavello, lavastoviglie, lavatrice e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante.<br>Certificazioni: non recuperate<br>Bagno con quattro sanitari (vasca). Il bidet risulta guasto.  |
| <i>Termico (impianto):</i>    | tipologia: riscaldamento centralizzato a gas metano. Termosifoni tradizionali in ghisa in condizioni sufficienti. Sono installate le valvole di regolazione e i contabilizzatori di calore.<br>condizioni: funzionante al momento del sopralluogo<br>Certificazioni: non disponibili. |
| <i>Scala interna</i>          | Non presente  |
| <i>Certific. energetica</i>   | Presente. Attestato n. 15093-000296/14 del 06/05/2014   |
| <i>Condizionamento</i>        | tipologia: non presente.  |
| <i>Altro:</i>                 | presente un locale solaio al piano quarto sottotetto. Il locale è vuoto, con porta in assito di legno e cartello con indicazioni di altra persona.  |

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Servizi di zona: Supermercato Esselunga Buccinasco a 400 m, Carrefour a 700 m e Supermercato Lilly a 900 m (ottimo); molti negozi al dettaglio (buono); farmacia Stilo a 200 m in via Carlo Porta (ottimo); asilo nido "Passo dopo Passo" in via Turati a 250 m e "Giardino dei piccoli" in via privata Mulino a 450 m (buono); scuola primaria Robarello in via degli Alpini a 500 m o in via Galilei a 700 m (buono); scuola media statale G. Verdi e Istituto Comprensivo Galilei a circa 800 m (buono); scuole superiori IIS Falcone-Richi e Liceo G. B. Vico a circa 2 km. Nessuna altra scuola superiore in prossimità ma possibilità di collegamento mediamente agevole con tutte le scuole di Milano e dell'hinterland (sufficiente); ospedale San Carlo (2 km circa) e ospedale San Paolo (4 km circa) con relativi centri di pronto soccorso (buono); ampi spazi verdi subito fuori dall'abitato del paese: parco pubblico a 200 m e parco di Ronchetto sul Naviglio a 1 km (ottimo); campo da calcio e attrezzature sportive presso Polisportiva Oratorio San Luigi e presso Sport Time Corsico a circa 1,3 km (buono).  
La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**2.5. Certificazioni energetiche:**

L'appartamento risulta censito al catasto energetico con **Attestato n. 15093-000296/14 del 06/05/2014** a firma del tecnico abilitato (accreditamento n. ), con scadenza il 06/05/2024.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Nessuna disponibile relativa all'immobile pignorato.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica/altre certificazioni**

Idoneità statica non reperita.

Per le altre certificazioni si veda l'allegato "Atti di fabbrica".

### 3 STATO OCCUPATIVO

**3.1. Detenzione del bene**

Il perito ha svolto un sopralluogo con il custode giudiziario in data 15/01/2024. L'immobile al momento del sopralluogo è arredato ed è occupato da due persone. Gli impianti sono funzionanti e i locali versano in condizioni appena sufficienti.

**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** in regime di comunione dei beni con **e proprietà 1/2 della signora** in regime di comunione dei beni con **, dal 22/12/2010 fino almeno al 01/2024** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 05/2023 in forza di atto di compravendita, atto a firma del Notaio Dott. (Notaio in ) del 22/12/2010 al Rep. n. 12016 racc. 7341 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 05/01/2011 al Registro Particolare n. 502 Reg. Gen. 909.

*I signori acquistano l'immobile dalla sig.ra*

**4.2. Precedenti proprietari per titoli nel ventennio:**

**2009 - 2010: Proprietà 1/1 della signora** dal 17/12/2009 al 22/12/2010 in forza di atto di compravendita, atto a firma del Notaio Dott. (Notaio in ) del 17/12/2009 al Rep. n. 48870/9310 trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 23/12/2009 al Registro Particolare n. 112459 Reg. Gen. 176499.

*La signora acquista l'immobile dal signor*

**4.3. Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:**

**1995 - 2009: Proprietà 1/1 del signor** dal 20/11/1995 al 17/12/2009 in forza di atto di compravendita, atto a firma del Notaio Dott. del 20/11/1995 al Rep. n. 71262/8555 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 27/11/1995 al Registro Particolare n. 60557 Reg. Gen. n. 99199.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dott. alla data del 17/05/2023 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 26/01/2024 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**  
Si veda allegato 6 (Certificati/altri documenti) con sentenza di separazione consensuale
- **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**

- **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 proprietà di **1/2** in regime di comunione dei beni con **a favore di** atto a firma del Notaio Dott. Dott. (Notaio in ) del 22/12/2010 al Rep. n. 12017 racc. 7342 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 05/01/2011 al Registro Particolare n. 223 Reg. Gen. 910.  
Importo capitale: € 160.000,00  
Importo complessivo: € 288.000,00
- **Pignoramenti**  
**Pignoramento:** al n. Rep. 8973/2023 del 04/05/2023. Atto gravante sulla **quota di 1/2** di piena proprietà del **signor** in regime di comunione dei beni con **e sulla quota di 1/2** di piena proprietà della signora in regime di comunione dei beni con **, a favore** trascritto presso la Conservatoria

dei RR. II di Milano 2, in data 17/05/2023 ai numeri Registro particolare 46423 Reg. Gen. 66671.

• **Altre trascrizioni e/o iscrizioni**

- Atto di compravendita, atto a firma del Notaio Dott. (Notaio in ) del 17/12/2009 al Rep. n. 48870/9310 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 23/12/2009 al Registro Particolare n. 112459 Reg. Gen. 176499.
- Atto di compravendita a firma del Notaio Dott. (Notaio in ) del 22/12/2010 al Rep. n. 12016 racc. 7341 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 05/01/2011 al Registro Particolare n. 502 Reg. Gen. 909.

• **Altre limitazioni d'uso**

Non conosciute

**6 CONDOMINIO**

L'immobile oggetto del pignoramento è amministrato dallo Studio con sede in , il quale ha fornito le seguenti informazioni:

**6.1 Spese di gestione condominiale**

La durata dell'esercizio corrisponde al periodo dal 01/05 al 30/04 successivo.

|   |  |
|---|--|
| Spese ordinarie annue di gestione immobile (arrotondate) 2021-22  | € 2.200,00   |
| Spese ordinarie annue di gestione immobile (arrotondate) 2022-23  | € 1.924,00   |
| Spese ordinarie annue di gestione immobile (solo acconto) 2023-24 | € 721,00   |
| Spese straordinarie già deliberate                                | Nessuna  |
| <b>Ammontare del debito al 17/01/2024</b>                         | <b>€ 14.077,85</b>   |
| Millesimi di proprietà appartamento                               | 61,35  |
| Millesimi spese generali  | 61,35  |
| Millesimi ascensore   | /  |
| Millesimi riscaldamento   | 59,03  |
| Altre cause in corso  | Nessuna  |
| Riscaldamento   | Gas metano – centralizzato<br>Caldaia in comune con il civico 13/A |

Il futuro aggiudicatario dovrà comunque attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute 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.

**6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Non conosciuti

**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 Corsico in data 27/12/023. Di seguito le risultanze.

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

- **Licenza protoc. n. 4792/1953:** pratica edilizia con la quale viene autorizzata la costruzione di una casa di civile abitazione, come da domanda del 19/05/1953. Segue Nulla osta del 5/06/1953.
- **Abitabilità protoc. n. 11916/1955:** Abitabilità rilasciata dal Comune in data 05/10/1955
- **Licenza protoc. n. 10868/1959:** pratica edilizia del 15/09/1959 in atti al protoc. 10726 con la quale viene autorizzata la realizzazione del sopralzo per la casa di civile abitazione di tipo economico. Segue Nulla osta del 17/09/1959.
- **Abitabilità protoc. n. 3013/1960:** Abitabilità rilasciata dal Comune in data 07/03/1960
- **Licenza protoc. n. 1488/1961:** pratica edilizia del 07/02/1961 in atti al protoc. 1394 con la quale viene autorizzato l'ampliamento ed il sopralzo di due piani del fabbricato di civile abitazione di tipo medio di via Concordia 13. Segue Nulla osta del 8/09/1961.
- **DIA protoc. n. 24097/2010:** pratica edilizia del 03/12/2010 in atti al n. 238/10 con la quale comunica lo spostamento e la modifica di due tavolati nel disimpegno di accesso e la demolizione di un tavolato nel locale oggi soggiorno/cucina.

#### 7.2. Conformità edilizia:

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

L'immobile è dotato di impianti, non si trova in condizioni igienico-sanitarie precarie e può considerarsi abitabile, fermo restando la risoluzione delle macchie di muffa riscontrate al momento del sopralluogo. La dimensione dei locali in relazione alla loro destinazione d'uso, l'altezza utile interna e i rapporti aeroilluminanti sono conformi.

#### 7.3. Conformità catastale

La scheda catastale del 16/12/2010 redatta dall' \_\_\_\_\_ in occasione della DIA per modifiche interne sopra citata, è **conforme** allo stato di fatto.

Da identificare meglio il solaio al piano quarto sottotetto poiché sulla porta di ingresso al locale è riportato il nome di altra proprietà.

## 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 + solaio)**

| Destinazione        | U.M. | Superf. Lorda | Coeff. | Superf. commerciale |
|---------------------|------|---------------|--------|---------------------|
| <b>Piano Terzo</b>  |      |               |        |                     |
| Appartamento        | mq   | 49,56         | 100%   | <b>49,56</b>        |
| Balcone             | mq   | 2,49          | 0,30%  | <b>0,75</b>         |
| <b>Piano Quarto</b> |      |               |        |                     |
| Solaio              | mq   | H media < 150 | /      | /                   |
| <b>Totale</b>       | mq   | 52,05         |        | <b>50,00Arr.</b>    |

**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:
  - Centrale B1 Alzaia Trieste, Vittorio Emanuele e Resistenza per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale
- Agenzie immobiliari di Corsico, Buccinasco e zone limitrofe
- Borsino immobiliare di Corsico (via Concordia) zona Alzaia Trieste, Vittorio Emanuele e Resistenza per abitazioni in stabili di fascia media (min e max)
- Fonti emerografiche (Tecnocsa, 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 per la zona B1 (Agenzia delle Entrate), da 1.900 €/mq a 2.380 €/mq (Borsino immobiliare). Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti varia da 1.800 a 2.200 €/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 oggi sia pari a 2.000 €/mq.**

**9.3. Valutazione LOTTO 1**

| Immobile             | Categoria catastale | Superficie commerciale | Valore al mq | Valore intero       |
|----------------------|---------------------|------------------------|--------------|---------------------|
| Abitazione + pertin. | A/3                 | mq 50,00               | € 2.000,00   | <b>€ 100.000,00</b> |

**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: | - €        | 4.500,00        |
| •Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):  | - €        | 0,00            |
| •Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni). Arrotondate   | - €        | 4.100,00        |
| <b>Totale</b>  | <b>- €</b> | <b>8.600,00</b> |

**9.5. Divisibilità del lotto 1**

Il lotto non può essere diviso.

**9.6. Prezzo base d'asta del lotto 1**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 92.000,00**

**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 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: 26/01/2024

l'Esperto Nominato

Arch. Marco Bonetti



### **ELENCO ALLEGATI**

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