

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 283/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Cesira Stella**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare residenziale in  
**Limbrate - via Cesare Beccaria, 5**



**Perito estimatore: Arch. Barbara Branzi**  
**Iscrizione Tribunale Milano n° 10257**  
**Viale Cassala, 34 – 20143 Milano**  
**Indirizzo mail: info@arcadstudio.it**



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in **Limbiate Via Cesare Beccaria 5**

**Categoria: A3** [Abitazione di tipo economico]

Classe: 2

Consistenza: 3,5 vani

Dati Catastali: **foglio 38 particella 292 , subalterno 29,**

Superficie catastale: mq 46

### Stato occupativo

Corpo A:

al sopralluogo in data 30 giugno 2023, **l'appartamento era occupato dalla famiglia dei debitori esecutati**

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 59.000,00

da occupato: non ricorre il caso



# LOTTO 001 – Corpo A

(Appartamento con solaio )

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### CORPO: A

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Limbiate (MI) via Cesare Beccaria n. 5 appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto di uno stabile di 9 piani fuori terra in ottimo stato di manutenzione.

L'immobile è stato recentemente oggetto di ristrutturazione delle facciate e di riqualificazione energetica

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, servizio igienico e balcone oltre a vano solaio di pertinenza posto al piano sottotetto.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota

- di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_ di stato libero all'atto dell'acquisto.

Come da Certificato Anagrafico di Stato Civile, emesso dal Comune di Limbiate in data 05.07.2023, il Sig. \_\_\_\_\_ risulta ancora di stato libero **(all.8)**

- di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_ di stato libero all'atto dell'acquisto

Come da Certificato Anagrafico di Stato Civile, emesso dal Comune di Limbiate in data 05.07.2023, la Sig.a \_\_\_\_\_ risulta ancora di stato libero **(all.8)**

Eventuali comproprietari: nessuno.

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate come segue: (all. 1)

Intestati: \_\_\_\_\_ Proprietà ½ ciascuno

dati identificativi: **fg. 38 part. 292 sub. 29**

dati classamento: Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **3,5 vani** Rendita **€ 180,76**

Indirizzo: **Via Cesare Beccaria, 5 Limbiate**

Dati derivanti da: Variazione del 22.04.2015 per codifica piano incoerente

#### 1.4. Coerenze

dell'appartamento: a Nord: cortile comune; a Est: vano scale comune e corridoio comune; a Sud: altra U.I.U.; a Ovest: Via Privata

del solaio: a Nord: cortile comune; a Est: altra U.I.U.; a Sud: corridoio comune; a Ovest: altra U.I.U.;

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

Nessuna



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

L'immobile oggetto di perizia si trova in zona centrale del Comune di Limbiate ben servita ed attrezzata

Fascia/zona: centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: zona è dotata di negozi, scuole, uffici postali e bancari

Principali collegamenti pubblici: Ferrovia Stazione di Varedo a Km 1.5

Diverse linee di trasporto pubblico come Tranvia Milano-Limbiate o dalla sua sostitutiva, il pullman 165 Comasina M3

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1 Km SP44 e a 10 Km svincolo Autostrada A8

Limbiate è inoltre servita dal sistema viabilistico della SS527 Monza-Saronno

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 11)

Edificio di 9 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 1962/1963 del secolo scorso e ristrutturato con intervento di riqualificazione energetica nell'anno 2021

- struttura: struttura portante in c.a. costituita da travi e pilastri; solai in laterizio armati fuori opera ;
- facciate: tamponamenti in mattoni con rivestimento a "cappotto" con finitura ad intonaco e zoccolatura in pietra;
- accesso: portone in alluminio colore nero e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente in condizioni buone
- condizioni generali dello stabile: Facciate ottime in quanto di recente ristrutturazione ; parti comuni quali scale, pianerottoli ecc originali dalla costruzione degli anni '60 ma in condizioni di manutenzione Buone;

Lo stabile, recentemente riqualificato di presenta in ottime condizioni di manutenzione.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 11)

Abitazione di tipo economico, posta al piano quarto, composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno e due balconi.

All'unità si accede dal pianerottolo del piano quarto che è raggiungibile sia col vano scale che con l'ascensore

L'appartamento ha un vano solaio al piano ottavo

#### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h m 2.00 e nell'angolo cottura fino ad altezza pensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutto l'appartamento;



- infissi esterni: in alluminio con doppio vetro;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e piatto doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone

L'unità, ristrutturata da circa 15 anni, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Solaio:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: lasciati al rustico

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

Limbiate si colloca in una posizione strategica sia per la Provincia di Monza e della Brianza sia per la Città Metropolitana di Milano, costituendo di fatto un punto di cerniera tra le due.

Inoltre Limbiate è collegata con Monza e Milano e con i Comuni limitrofi da diverse autolinee interurbane.

Vicino alle frazioni di Mombello e Villaggio dei Giovi si trovano rispettivamente le stazioni di Bovisio Masciago-Mombello e quella di Varedo, servite entrambe dalle linee S2 e S4 di Trenord.

L'immobile oggetto di perizia si trova in zona centrale del comune di Comune di Limbiate ben servita ed attrezzata

#### **2.5. Certificazioni energetiche (all. 9):**

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 10802700006423 del 26/01/2023 classe Energetica "D" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 126,27 kWh/m<sup>2</sup>

Emissioni CO2 24.03 – Superficie riscaldata mq 37.20

Tecnico certificatore arch. Nicolò Ondelli - Validità fino al 26/01/2033

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

La Certificazione di Idoneità statica non presente come da comunicazione dell'amministratore condominiale in data 20.09.2023



### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Durante il sopralluogo, effettuato il 30/06/2023, è stato possibile accedere ai beni grazie al custode ed alla debitrice esecutata che ha dichiarato di occupare l'alloggio con la sua famiglia.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate che in data 29/06/2023 Registro ufficiale 221096 ha risposto alla richiesta dichiarando che non risultano contratti di locazione/comodato registrati a nome e in qualità di dante causa **(all. 3)**:

### 4 PROVENIENZA (all. 2)

#### 4.1. Attuali proprietari

proprietari per la quota di ½ ciascuno dal 19/07/2005  
In forza di Compravendita in autentica Notaio Dott. Paola Cianci in data 19/07/2005 rep nn. 8583 trascritto a Milano 2 in data 22/07/2005. ai nn. 112437/57819

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di:
  - nata a Calamonaci (AG) il 23/03/1912 per la quota di ½  
e di
  - nato a Villafranca Sicula (AG) il 09/08/1906 per la  
quota di ½

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Memoli Palma di Milano in data 26/05/1977 rep. 9236, trascritto a Milano 2 il 10/06/1977 ai nn. 26478/22053

- A seguito della morte di , deceduto il 14.03.1985, l'unità in oggetto è stata trasferita a:

In forza di certificato di denuncia di successione registrato a Desio il 09.06.2005 numero 654/2005/5 trascritto a Milano 2 il 18/03/2009 numeri 30906/18518

- A seguito della morte di , deceduta in data 13.02.2005, l'unità in oggetto è stata trasferita a:



In forza di Certificato di denuncia di successione registrato a Desio in data 09/06/2005 al numero 30909/18521 trascritto a Milano 2 il 18/03/2009 ai numeri 30909/18521

- Con atto a rogito Notaio Paola Cianci di Saronno in data 19 luglio 2005 rep. 85832, trascritto il 22 luglio 2005 ai nn. 112437/57819, i Signori:

hanno venduto agli attuali proprietari il bene oggetto di procedura

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Candore Carmelo. Notaio in Arcisate (VA) ed a seguito di ispezione ipotecaria alla data del 11/09/2023 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)**) alla data del 11/09/2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 22/07/2005 ai nn. 112440/29257 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Cianci Paola in data 19/07/2005. rep. 8584/5142.

a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena c.f. 00884060526

contro

Importo ipoteca € 210.000,00 di cui € 105.000,00 di capitale per la durata di 30 anni

Grava sul bene oggetto di procedura in Limbiate Foglio 38 Particella 292 Subalterno 29.



- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 28/03/2023 rep. 6868 trascritto il 16/05/2023 ai nn. 65960/45951 contro per la quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena c.f. 00884060526

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

## 6 CONDOMINIO (all. 7)

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrativo dott. Pierluigi Cassano con sede in Desio Via Fratelli Cervi, 21 che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 7)**

Millesimi di proprietà di pertinenza dell'immobile pignorato: 12.17

Millesimi di riscaldamento di pertinenza dell'immobile pignorato: 14.6

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Le informazioni espresse sono state fornite dallo Studio Amministrativo Cassano.

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa **€ 2.350,00**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 7.909+4.387,91**

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: **Nessuna**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: l'immobile è stato ristrutturato recentemente

Si allega Regolamento di Condominio (all. 7)

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà 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 ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

A seguito di ristrutturazione bonus 110% l'immobile è accessibile ai soggetti diversamente abili



## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

In data 27 febbraio 1962 è stato rilasciato il Nulla Osta per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione e negozi in Via Beccaria angolo Via Machiavelli

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Limbiate; il lotto oggetto d'intervento è classificato dal PGT vigente come "Ambito di potenziamento urbano a media densità (Art. 26)" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile non è assoggettato a vincoli.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 4):

A seguito di accesso atti presso il Comune di Limbiate, eseguito in data 19.06.2023, è stato possibile visionare le seguenti pratiche edilizie

- Nulla Osta n° 3294 del 27 febbraio 1962 rilasciato a al Sig. Vizzarri Quinto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione e negozi.

Tale Nulla Osta costituisce il titolo abilitativo dell'unità in oggetto

Il sopralluogo ha evidenziato che sono state eseguite opere difformi dal titolo abilitativo.

Le opere non risultano autorizzate, verranno descritte più dettagliatamente e verrà allegata alla presente relazione una tavola con indicate le difformità realizzate (all. 5)

- In data 8 ottobre 1963 è stata presentata domanda di abitabilità
- SCIA a sanatoria n° 62/2021 del 17.02.2021

La pratica è stata presentata per sanare alcune difformità rispetto al titolo abilitativo ma tali difformità non riguardano l'unità oggetto di perizia

- SCIA del 19.03.2021

La pratica non interessa l'unità oggetto

L'intervento presentato nel 2021 presso il Comune di Limbiate riguarda la riqualificazione energetica dello stabile ed ha per oggetto una serie di interventi di efficientemente energetico riconducibili all'Ecobonus e di miglioramento della qualità architettonica degli organismi edilizi.

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** e le difformità sono state rappresentate nella tavola allegata (**all. 5**)

Gli abusi consistono in:

- Demolizione di tavolato a separazione ingresso/soggiorno
- Demolizione di tavolato a separazione soggiorno/angolo cottura
- Spostamento di tavolato a separazione soggiorno/camera da letto

Con tali opere si è venuto a creare un unico open-space living composto da ingresso soggiorno e angolo cottura.

In conseguenza di questo intervento è stata ridotta la camera da letto che in base alle ridotte dimensioni si configura così, come da Regolamento Locale di Igiene della Provincia di Milano, come una camera da letto per una sola persona e non matrimoniale.



Il locale living così modificato soddisfa comunque i Rapporti aeroilluminanti previsti dal Regolamento Edilizio del Comune di Limbiate e dal Regolamento Locale di Igiene della Provincia di Milano

Il sopralluogo ha evidenziato che ci sono piccole differenze nella rappresentazione dei balconi e dell'ascensore. Non sono però indicate misure precise e si ritiene che tali differenze possano essere solamente grafiche o che siano state realizzate in costruzione e siano comuni a tutto lo stabile.

Le opere difformi **sono sanabili** mediante:

Presentazione di pratica edilizia a sanatoria presso il Comune di Limbiate per l'ottenimento del titolo abilitativo relativo alle difformità eseguite

In questo modo però l'unità rimarrà con una camera per una sola persona

Per avere una camera da letto per 2 persone occorrerà ripristinare lo stato originario dei luoghi

Costi stimati: **€ 3.000,00**

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** e le difformità sono rappresentate nella tavola allegata (**all. 5**)

Le difformità consistono in

- Demolizione di tavolato a separazione ingresso/soggiorno
- Demolizione di tavolato a separazione soggiorno/angolo cottura
- Spostamento di tavolato a separazione soggiorno/camera da letto

Le difformità rappresentate sulla scheda catastale **sono regolarizzabili** mediante:

Presentazione di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio

Le nuove norme catastali prevedono il frazionamento dell'appartamento del vano solaio e per questo motivo dovranno essere presentate 2 schede catastali separate

Alla data odierna non è presente in banca dati l'elaborato planimetrico

Costi stimati: **€ 600,00**

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, la tavola allegata al titolo edilizio ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	40,4	100%	40,4
balconi	mq.	6,8	30%	2,0
solaio	mq.	4,5	25%	1,1
		<b>51,7</b>		<b>43,6</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>



La superficie rilevata durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia ha evidenziato che le dimensioni dell'appartamento sono conformi a quanto rappresentato sulla tavola del titolo abilitativo e quindi inferiori alla consistenza indicata in visura catastale in quanto la scheda catastale risulta rappresentata con dimensioni maggiori

## 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 (all. 10)

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022- zona B1

Comune: Limbiate

Fascia/Zona: Centro Urbano

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato **prezzo min. 1200 / prezzo max. 1700** (Euro/mq)

**BORSINO IMMOBILIARE** - Comune di Limbiate - Settembre 2023

Comune: Limbiate

Fascia/Zona: Centro urbano

Tipologia: Abitazioni in stabili di 1a fascia ovvero di qualità superiore alla media di zona

Valore mercato **prezzo min. 1410 / prezzo max. 1732** (Euro/mq)

### IMMOBILI ANALOGHI IN VENDITA NEL PERIODO E COMPARABILI CON IL SOGGETTO

COMPARABILE 1 - Appartamento in vendita in Limbiate Centro

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 28/09/2023

Fonte d'informazione: immobiliAcase

Indirizzo: Via Achille Grandi - Limbiate

Descrizione: Stupendo appartamento rifinito con materiali di assoluto pregio composto da ingresso su zona living con cucina abitabile, 2 camere da letto, 2 bagni e terrazzo

Piano: 1°

Superficie: mq 85

Classe energetica: B

Stato: Ottimo/Ristrutturato



Prezzo di vendita: €. 170.000,00

Come consuetudine si considera una riduzione del 8%-10% in considerazione dell'eventuale trattativa

Sconto trattativa: 10% = €. 153.000,00/ mq 85

Si ottiene un valore pari a €/mq 1.800,00

L'immobile a differenza del soggetto è in ottime condizioni di manutenzione e di classe energetica migliore. Ha inoltre 2 servizi igienici

#### COMPARABILE 2 - Appartamento in vendita in Limbiate Centro

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 28/09/2023

Fonte d'informazione: immobiliAcase

Indirizzo: Via Niccolò Machiavelli - Limbiate

Descrizione: Ampio tre locali di 110 mq in piccolo contesto di 7 unità abitative al primo rialzato composto da ingresso su zona giorno, cucina abitabile, 2 ampie camere da letto, 1 bagno,

Piano: Rialzato

Superficie: mq 121

Classe energetica: in attesa di certificazione

Stato: Buono/Abitabile

Prezzo di vendita: €. 150.000,00

Come consuetudine si considera una riduzione del 8%-10% in considerazione dell'eventuale trattativa

Sconto trattativa: 10% = €. 135.000,00/ mq 121

Si ottiene un valore pari a €/mq 1.115,00

L'unità immobiliare è in condizioni di manutenzione simili a quelle del soggetto ma lo stabile non risulta riqualificato. La classe energetica infatti è peggiore.

#### COMPARABILE 3 - Appartamento in vendita in Limbiate Centro

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 28/09/2023

Fonte d'informazione: Primalux

Indirizzo: Via Silvio Pellico - Limbiate

Descrizione: Stupendo trilocale di 78 mq posto al sesto piano ristrutturato di recente e composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, 2 camere da letto, 1 bagno e balcone

Piano: 6°

Superficie: mq 78

Classe energetica: G

Stato: Ottimo/Ristrutturato

Prezzo di vendita: €. 145.000,00

Come consuetudine si considera una riduzione del 8%-10% in considerazione dell'eventuale trattativa

Sconto trattativa: 10% = €. 130.500,00/ mq 78



Si ottiene un valore pari a €/mq 1.673,00

L'immobile a differenza del soggetto è in ottime condizioni di manutenzione ma di classe energetica peggiore

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Sulla base dell'analisi dei dati indicati nel capitolo precedente è possibile indicare un valore al metro quadrato per l'unità in oggetto pari a €/mq 1.500,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	44,0	€ 1.500,00	€ 66.000,00
				<b>€ 66.000,00</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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 66.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.300,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.600,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 59.100,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 59.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

**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.

### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato



**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

L'immobile è interamente pignorato

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Sono presenti alcune difformità rispetto al titolo abilitativo comunale ed alla conseguente scheda catastale.

Le difformità sono sanabili come precedentemente indicato e non incidono sul valore e sulla commerciabilità del bene

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

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

Con ossequio.

Milano li: 03/10/2023

l'Esperto Nominato

**ALLEGATI**

- 1) Documentazione catastale (Mappa, Visura storica e Scheda catastale)
- 2) Titolo di provenienza (Compravendita n° 8583 di Rep del 19.07.2005)
- 3) Risposta Agenzia Entrate in merito a contratti di locazione
- 4) Documentazione comunale (Nulla Osta n° 3294 del 1962, richiesta abitabilità)
- 5) Planimetria con difformità
- 6) Documenti Conservatoria
- 7) Documentazione amministrazione condominiale
- 8) Documentazione anagrafica
- 9) Attestato di Prestazione Energetica
- 10) Bollettini banche dati e Comparabili
- 11) Documentazione fotografica

