

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G. 934/2019.**

Giudice delle esecuzioni: **dottorssa Caterina Trentini**

### **RELAZIONE DI STIMA.**

Lotto unico, appartamento in via Monte Cervino 105 a Corbetta (MI).



## 0. INDICE SINTETICO

---

### **Dati catastali**

#### **Corpo A**

Bene in Corbetta via Monte Cervino 105; piano terra e primo

Categoria A4 (Abitazione di tipo civile), classe 4, vani 4,5 rendita catastale 227,76 Euro.

Dati Catastali: Foglio 16, Particella 42, Subalterno --.

### **Stato occupativo**

Corpo A: al sopralluogo, libero al fine della procedura e abitato dalla proprietaria con la famiglia (con un figlio minorenni).

### **Contratti di locazione in essere.**

Nessuno.

### **Comproprietari.**

Nessuno.

**Prezzo, al netto delle decurtazioni da libero, Euro 60.000**



Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione dei beni, ci sia attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata. L'accesso al bene è avvenuto in presenza dei proprietari.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.

## LOTTO 1.

**Appartamento in corte su due livelli.**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO.

#### Corpo A

#### 1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Corbetta (MI) via Monte Cervino 105, unità ad uso abitazione al piano terra e primo.

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

- ... .., nata a ... .., C.f. ... .., residente ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota intera.
- Comproprietari, nessuno.

#### 1.3 Identificazione al catasto Fabbricati.

Intestazione:

- ... .., nata a ... .., C.f. ... .., residente ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota intera.

Dati identificativi: **Foglio 16, Particella 42, Subalterno --.**

Dati classamento: categoria A4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluse aree scoperte 102 mq.

Indirizzo: via Monte Cervino 105 a Corbetta (MI).

(Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato C), Visura storica per immobile (Allegato E).*

#### 1.4 Coerenze.

- Piano terreno e primo piano in copro unico e in linea di contorno, da Nord in senso orario: a Nord, cortile comune, a Est, altra unità immobiliare alla Particella 43, spazio di 1,50 con servitù attiva e passiva di passo (roggia) (vedi **Allegato H** Estratto di mappa<sup>1</sup>) con un'altra unità immobiliare alla particella 12; a Ovest, altra unità immobiliare alla particella 40.

<sup>1</sup> Le strade pubbliche e i corsi d'acqua, fiumi, torrenti, fosse di scolo ecc., di **demanio pubblico**, sono rapprese con **linee continue e poligoni** che possono essere anche aperti, quindi non delimitati nel dettaglio. Possono avere l'indicazione della via o il nome del fiume, in ogni caso la loro superficie complessiva ricadente in un solo foglio di mappa, si trova in una particella denominata, solo sulla base censuaria (nelle visure catastali), particella "STRADE" e "ACQUE"



Il **cerchio con accanto un numero**, entrambi in grassetto, posti in uno spigolo di fabbricato, o su di un triplice di confine, indicano che quello spigolo o quel triplice di confine sono dei **punti fiduciali catastali**, cioè dei punti univocamente individuati e geometricamente definiti. Questi punti sono utilizzati dai tecnici come riferimento per le operazioni di formazione ed adeguamento delle cartografie, con frazionamenti e introduzione in mappa di nuovi fabbricati e ampliamenti. Tali riferimenti possono ritrovarsi anche in alcune foto satellitari come punti fiduciali.



**1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.**

Nessuna.

**2. DESCRIZIONE DEL BENE.****Corpo A****2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.**

L'unità si trova nel Comune di Corbetta (MI), comune della città Metropolitana di poco più di 18.000 abitanti, confinante con Albairate, Arluno, Cassinetta di Lugagnano Cislano, Magenta, Robecco, Santo Stefano, Ticino e Vittuone.

Fascia/zona: quartiere Repubblica, zona extraurbana (aperta campagna) verso Robecco sul Naviglio.

Destinazioni prevalenti: residenziale e agricola: malgrado oggi il territorio del Magentino sia caratterizzato da altre attività, l'agricoltura e l'allevamento continuano a rivestire un ruolo rilevante, in particolare nell'area a Sud della regione; numerosi sono gli edifici di origine agricola e, tra questi, anche la corte in cui è ubicata l'unità oggetto di relazione.

Tipologia prevalente nella destinazione d'uso dell'immobile in oggetto: abitazioni di tipo popolare e civile.

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

Servizi offerti dalla zona ma piuttosto distanti: scuole di ogni genere e grado, supermercati, ampie zone verdi (campi coltivati e aree a parco del Parco Agricolo Sud Milano); inoltre, il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza di numerose risorgive e fontanili.

Principali collegamenti pubblici:

Compagnie ferroviarie, Trenitalia in 50 minuti da Milano Centrale o in metropolitana (verde e rossa) fino a Rho Fiera o Magenta e poi con autolinea Z620 fino al centro del Paese. Da lì occorre spostarsi autonomamente per raggiungere via Monte Cervino 105.

Collegamento alla rete stradale: 38 min (29,5 km) passando per A4/E64 da Milano.

**2.2 Breve descrizione della zona.**

Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto della relazione si trova a Corbetta, quasi al confine comunale e in prossimità del territorio di Robecco sul Naviglio, in zona agricola. Fa parte di un piccolo nucleo abitato probabilmente originato da alcuni edifici di natura agricola tra cui la corte di cui fa parte. Si tratta di una località tranquilla, in cui la comunità di riferimento, prevalentemente di adulti, è rappresentata dalla stessa corte che oggi appare suddivisa in diverse piccole unità immobiliari. Non vi sono negozi né attività ma quasi esclusivamente residenze.

**2.3 Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico Allegato A).**

La corte di forma allungata con un passaggio aperto verso Est, si sviluppa nel lotto compreso tra la pubblica via (via Monte Cervino) ed una roggia che scorre parallelamente al lato lungo verso Sud; il perimetro della corte è costituito dall'edificato che si eleva per due piani fuori terra e si caratterizza per la tradizionale semplicità tipologica derivante dall'origine rurale e funzionale alle attività agricole. Il valore aggiunto è dato dall'insieme unitario che, tuttavia, non è stato ancora valorizzato da interventi coerenti e comuni nell'ottica della conservazione e del restauro ma che non è ancora stato compromesso da interventi singoli fuori controllo. In alcune parti (lato Est) si evidenzia l'intenzione ad una certa valorizzazione tipologica. Le facciate intonacate e tinteggiate nei toni del giallo presentano al piano terra porte direttamente accessibili dalla corte mentre al primo piano le stesse sono raggiungibili da un ballatoio comune con il piano in pietra che diventa elemento caratterizzante. I tetti sono a doppia falda con orientamento Nord-Sud, manto in coto e struttura in legno. Si tratta prevalentemente di abitazioni monofamiliari disposte sul doppio livello (piano terra e primo).

In sintesi,

- struttura: in mattoni pieni
- facciate: finitura a intonaco tinteggiata in vari colori sui toni del giallo



- accesso al fabbricato dalla strada attraverso un passaggio che supera la profondità del corpo di fabbrica su strada. Accesso all'unità immobiliare attraverso la corte e poi mediante un portoncino semplice.
- pavimentazione delle parti comuni (corte) in terra battuta o ghiaietto.
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.

#### 2.4 Caratteristiche descrittive interne (*Rilievo fotografico Allegato A*).

##### Corpo A.

Si accede all'unità immobiliare direttamente dalla corte. L'accesso avviene oggi in quello che originariamente era il locale principale destinato alla cucina e che oggi è invece il soggiorno (infatti, nel locale era presente un vecchio camino oggi coperto da una controparete); al piano terra contiguo al primo è presente un secondo ambiente che corrisponde all'odierna cucina (che pure presenta una porta su corte, oggi non utilizzata).

L'unità presenta doppio affaccio contrapposto: sul fronte affaccio sulla corte mentre sul retro affaccio su una roggia la cui vegetazione fa da gradevole barriera visiva verso i campi. Manca il vespaio aerato; la proprietaria riferisce che, al di sotto del pavimento, è presente un massetto in terra lavica che assicura contro l'umidità che effettivamente non sembra presente; invece si notano tracce localizzate di muffe dovute a ponti termici. In cucina è presente un parziale ribassamento in cartongesso.

L'accesso al piano superiore avviene attraverso una scala a chiocciola prefabbricata con basamento in muratura di recente inserimento che sbarca passando per un'asola di recente apertura. Al piano superiore manca il parapetto o una delimitazione che la renda sicura. Il primo ambiente che si raggiunge al di sopra dell'attuale soggiorno e che oggi risulta "non finito", è un ambiente passante verso una grande camera da letto dotata di doppio affaccio su corte e sui campi e verso il bagno. Lo spazio antistante il bagno conduce sul ballatoio comune. Il bagno è aerato e illuminato naturalmente, dotato di quattro apparecchi e dell'attacco per la lavatrice.

In generale i pavimenti sono in gres, le pareti intonacate e tinteggiate e, in alcune parti, rivestite in ceramica (bagno e cucina) il primo piano presenta una perlinatura in legno a soffitto; il tetto è stato oggetto di recente manutenzione, senza isolamento.

I serramenti sono in pvc con doppio vetro e tapparelle verso l'esterno mentre con persiane verso la corte.

Per quanto riguarda gli impianti che sono stati oggetto di manutenzione ma non di messa a norma (non vi è certificazione), sono sotto traccia; il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono prodotti dalla caldaia interna a gas posta in cucina. La diffusione avviene mediante radiatori in ghisa.

In sintesi,

- altezze interne regolamentari;
- doppia esposizione;
- bagno aerato con vasca;
- finitura delle pareti: intonaco e tinteggiatura, rivestimenti in piastrelle ceramiche nei bagni e nello spazio cottura;
- pavimenti: in piastrelle ceramiche in tutti gli ambienti;
- porta d'accesso: portoncino semplice;
- infissi esterni: in pvc con vetro doppio e tapparelle;
- porte interne: in legno tamburato con finitura legno, alcune presentano specchiature in vetro; le porte sono di recente posa.
- impianto elettrico: sotto traccia senza certificazione;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: autonomo distribuito mediante radiatori in acciaio (la caldaia è posizionata nella zona cottura); attualmente non funzionante.
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia (posizionata nella zona cottura); attualmente non funzionante.
- contatore del gas in cortile, attualmente non funzionante;
- contatore elettrico all'interno dell'unità;
- impianto di condizionamento: non presente;



- condizioni generali dell'appartamento: l'unità non è in buone condizioni nel senso che è stata oggetto di lavori inetrni (non autorizzati) e non ultimati.

### 2.5 Certificazione energetica.

La certificazione energetica è mancante.

### 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

### 2.7 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante.

## 3. STATO OCCUPATIVO.

---

### 3.1 Detenzione del bene.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14.01.2020, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene, si è constatato che l'immobile risulta abitato dalla proprietaria (insieme al coniuge – all'atto dell'acquisto la proprietaria era nubile - e al figlio minorenni), e parzialmente arredato. (*Rilievo fotografico Allegato A*).

### 3.2 Esistenza di contratti di locazione.

Secondo quanto comunicato dall'Agenzia delle Entrate il 02.12.2019 non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente la proprietari quali *dante causam*. (*Allegato B*).

## 4. PROVENIENZA (Allegato D).

---

### 4.1 Attuale proprietaria dal 9.12.2003.

- ... .., nata a ... .., C.f. ... .., residente ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota intera. Al momento dell'acquisto risultava libera di stato.

### 4.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- ... .., per il diritto della piena proprietà, per la quota di 20/30;
- ... .., per il diritto della piena proprietà, per la quota di 2/30;
- ... .., per il diritto della piena proprietà, per la quota di 2/30;
- ... .., per il diritto della piena proprietà, per la quota di 2/30;
- ... .., per il diritto della piena proprietà, per la quota di 2/30;
- ... .., per il diritto della piena proprietà, per la quota di 2/30.

A questi il bene era pervenuto per 1/2 per eredità da parte di ... .. e deceduto il ... ..;

la denuncia di successione è stata trascritta il 23.02.1982 ai numeri 3.728/2.844; mancando l'accettazione tacita, nel 2019 è stata fatta trascrivere: trascrizione del 10.10.2019, atto pubblico tipo accettazione tacita di eredità del 09.12.2003 in autentica di Mario Grossi, notaio in Corbetta, numero di repertorio 109.839, trascritto a Milano 2 ai numeri 11.227/17.219.

- A ... .., per il diritto della piena proprietà, per la quota di 20/30 la restante parte di 1/2 è pervenuta per acquistone fattone da ... .. e ... .. con atto di compravendita del 19.06.1964, numero di repertorio 411.013 in autentica di G. Lainati, notaio in Milano; l'atto è stato registrato a Milano il 25.06.1974

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

---

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data del 24.09.2019 a firma del notaio in Corleone, giulia Messina Vitrano implementata dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza (Allegato C)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per l'immobile (elenco sintetico senza restrizioni - *Allegato D*) + estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto già scritto, non vi sono altri elementi da osservare oltre a quanto segnalato in relazione (vedi anche capitolo finale Note).



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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.  
Nessuna.
- Misure penali.  
Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.  
Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.  
Nessuna.
- Eventuali note.  
Nessuna.

### 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (iscrizioni) e trascrizioni.

- Trascrizione del 18.12.2003, atto pubblico tipo compravendita del 09.12.2003 in autentica di Mario Grossi, notaio in Corbetta, numero di repertorio 109.839 del 09.12.2003, trascritto a Milano 2 ai numeri 14.360/25.091.
- Ipoteca volontaria iscritta presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Pavia il 18.12.2003 ai numeri 5.489/25.092 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito con atto di Mario Grossi notaio in Corbetta, numero di repertorio 109.840 a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.a. con sede a Mantova in corso Vittorio Emanuele II 30, C.f. 02017160207.  
  
Capitale Euro 110.000, ipoteca di Euro 165.000, durata 25 anni.
- Trascrizione del 10.10.2019, atto pubblico tipo accettazione tacita di eredità del 09.12.2003 in autentica di Mario Grossi, notaio in Corbetta, numero di repertorio 109.839, trascritto a Milano 2 ai numeri 11.227/17.219.

#### Pignoramenti.

- Pignoramento trascritto a Milano 2 il 24.09.2019 ai numeri 10.439/16.008 numero di repertorio 17.920 del 05.06.2019 a carico di ... .., nata a ... .., C.f. ... .., residente ... .., per il diritto di piena proprietà per la quota intera, in favore di ... ..

Il pignoramento è stato notificato il 05.06.2019

- **Altre trascrizioni.**

Nessuna.

### 5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6. CONDOMINIO.

Non vi è un condominio ma vi sono parti comuni le cui regole sono richiamate nell'Atto di provenienza.

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 comuni 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 delle parti comuni.

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

Nessun vincolo condominiale.

Servitù attiva e passiva di passo (roggia) (vedi **Allegato H** Estratto di mappa) con un'altra unità immobiliare alla particella 12.

### 6.2 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili.**

Il fabbricato è accessibile a soggetti diversamente abili: per accedervi, infatti, è sufficiente addentrarsi nella



corte il cui piano è a livello strada; l'unità immobiliare presenta un piano terra accessibile ma non vi è un bagno: l'unico bagno è al primo piano raggiungibile dall'interno attraverso una scala a chiocciola prefabbricata che non consente interventi utili ai fini dell'adattabilità.

## **7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.**

---

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01.09.1967, verosimilmente all'inizio degli anni Trenta.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e a quelle attuali. All'atto di acquisizione (2003) veniva dichiarata la conformità edilizia ed urbanistica.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli/caratterizzazioni:

l'immobile è localizzato all'interno del centro abitato, in zona Tessuto rurale all'interno di un insediamento rurale di interesse paesaggistico (P.d.R. 02 Normativa di Piano art. 30.8); sensibilità paesaggistica elevata e ricadente all'intero del Parco Agricolo Sud e in particolare, fa parte di una zona di interesse naturalistico e di rilevanza paesaggistica.

### **7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati H).**

Il 30.01.2020 veniva fatta Istanza di accesso agli atti. In pari data veniva protocollata. Ad oggi, nonostante i solleciti non si è ricevuto invito alla visura.

### **7.2 Conformità urbanistica.**

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico alle attuali prescrizioni urbanistiche.

### **7.3 Conformità edilizia.**

Al momento del sopralluogo, nulla si poteva dire circa la conformità edilizia. Verosimilmente non è conforme. In ogni caso, l'unità non è regolamentare rispetto al Regolamento edilizio (2019) e al Regolamento di igiene per quanto riguarda la suddivisione interna: infatti, sono stati realizzati lavori in economia che hanno modificato il *layout* interno, tra cui un'asola sul solaio intermedio ai due livelli per l'inserimento di una scala a chiocciola prefabbricata (forse, in sostituzione di una scala in legno), la chiusura di un camino esistente mediante controparete; manca in ogni caso un vero e proprio antibagno. Nella valutazione si considera, cautelativamente, un costo di 3.000 Euro (spese tecniche e realizzazione) per la messa in pristino o, meglio, per la messa a norma.

### **7.4 Conformità catastale.**

Al sopralluogo, l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale (Allegato F): a seguito dell'inversione dei locali soggiorno / cucina tra loro, è stata realizzata un'asola sul solaio intermedio ai due livelli per l'inserimento di una scala a chiocciola prefabbricata. I costi per l'aggiornamento catastale a seguito delle necessarie pratiche edilizie, è compreso nei costi precedentemente esposti (vedi paragrafo precedente).





## 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, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10.750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue.

#### Lotto 1.

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
appartamento	102,00	74,00		100%	102,00
				30%	0,00
				25%	0,00
					<b>102,00</b>

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà l'unità immobiliare oggetto di valutazione, potrebbe essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto della suddetta unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre si considera il **migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per l'immobile oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmento di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso resta quello di abitazione.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione poiché la destinazione d'uso ufficiale è perfettamente compatibile con il "più conveniente e miglior uso".

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando l'immobile **a corpo e non a misura**, così come si è rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.

- Agenzia Delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare – 2° semestre 2018 – zona R1 – Extraurbana, soriano, Cerello Battuello, Pobbia, Catsellazzo de' Stampi che dà quotazioni **da Euro/mq 1.000 a Euro/mq 1.100** per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale.
- TeMa Milano, periodo: 2° semestre 2018, provincia, Settore Ovest valori **da Euro/mq 500 a Euro/mq 750**



- Borsino immobiliare, **prezzo medio Euro/mq 757** per abitazioni di tipo economico da ristrutturare.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: nessun immobile comparabile nello specifico segmento immobiliare.

## 9.2 Valutazione.

### Lotto 1.

Destinazione	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
appartamento	A4			
		102,00	650,00	<b>66.300,00</b>

## 9.3 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 in questa relazione.

<b>Valore stimato</b>	<b>66.300,00</b>
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	3.315,00
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l'acquirente	3.000,00
Spese condominiali ultimo biennio	0,00
Prezzo a base d'asta per il <u>Lotto 1 al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e</u>	59.985,00
arrotondato	<b>60.000,00</b>

Nota bene. Si tratta di un 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.

*Da omettere qualora l'immobile non sia locato*

...

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.

*Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato*

L'unità (appartamento su due livelli) che corrisponde al lotto 1, è indivisibile

## 12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

*Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura*

- Nell'atto di provenienza è citata una servitù attiva e passiva di passo (vedi **Allegato C** e **Allegato H** Estratto di mappa) con un'altra unità immobiliare alla particella 12
- L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio, igienico – sanitario e catastale.



La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Così la sottoscritta riferisce, con serena coscienza di aver ben operato, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 25 febbraio 2020



L'esperto nominato,

### 13. ALLEGATI

---

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- C. Atto di provenienza.
- D. Ispezione ipotecaria.
- E. Visura storica per immobile.
- F. Planimetria catastale.
- G. Atti di fabbrica.
- H. Estratto di mappa e riepilogo mappali.

