

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XX**

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **691 / 2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **3-11-2021 ore 12:20**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Maria Grazia Mina
Codice fiscale: MNIMGR56S66F205N
Studio in: Via Anfossi 9 - Milano
Email: Minaedigennaro@gmail.com
Pec: mina.4759@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**

Beni: via Parini n. 6 - Limbiate (MB) 20812

Categoria: A/3 Abitazione di tipo economico e C/6 Box auto.

Dati Catastali: foglio 39, particella 172, subalterno 3

foglio 39, particella 172, subalterno 3

2 **Stato di possesso**

Beni: via Parini n. 6 - Limbiate (MB) 20812

Possesso: libero (occupato dagli esecutati)

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Beni: via Parini n. 6 - Limbiate (MB) 20812

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Beni: via Parini n. 6 - Limbiate (MB) 20812

Creditori Iscritti: XXX - Soc
Coop.

5. **Comproprietari**

Beni: via Parini n. 6 - Limbiate (MB) 20812

Comproprietari: nessuno oltre agli esecutati.

6. **Misure Penali**

Beni: via Parini n. 6 - Limbiate (MB) 20812

Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: via Parini n. 6 - Limbiate (MB) 20812

Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo totale dei beni:** via Parini n. 6 - Limbiate (MB) 20812

Prezzo da liberi : € 110.500,00

**Beni in via via Parini n. 6 - Limbiate (MB) 20812 (Monza - Brianza)
appartamento con cantina e box auto**

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Quota e tipologia del diritto:

Proprietà per 1/2 ciascuno:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

APPARTAMENTO

Dati: Comune di Limbiate - via Giuseppe Parini n. 6 – piano 1 - foglio 39, mapp. 172, sub. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie mq. 110 / 114, rendita Euro 336,99.

COSTITUZIONE del 02/02/1990 in atti dal 25/01/2000 Registrazione n. 20787.1/1990.

BOX AUTO

Dati: Comune di Limbiate - via Giuseppe Parini n. 6 - piano T - foglio 39, mapp. 172, sub. 5, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 11, superficie mq. 11, rendita Euro 34,09.

COSTITUZIONE del 02/02/1990 in atti dal 25/01/2000 Registrazione n. 20787.1/1990.

Si precisa che esso risulta concesso dal Comune di Limbiate quale "rustico"; dalle informazioni personalmente assunte presso il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, la classificazione a box è risultata compatibile.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Il fabbricato non risulta costituito in Condominio.

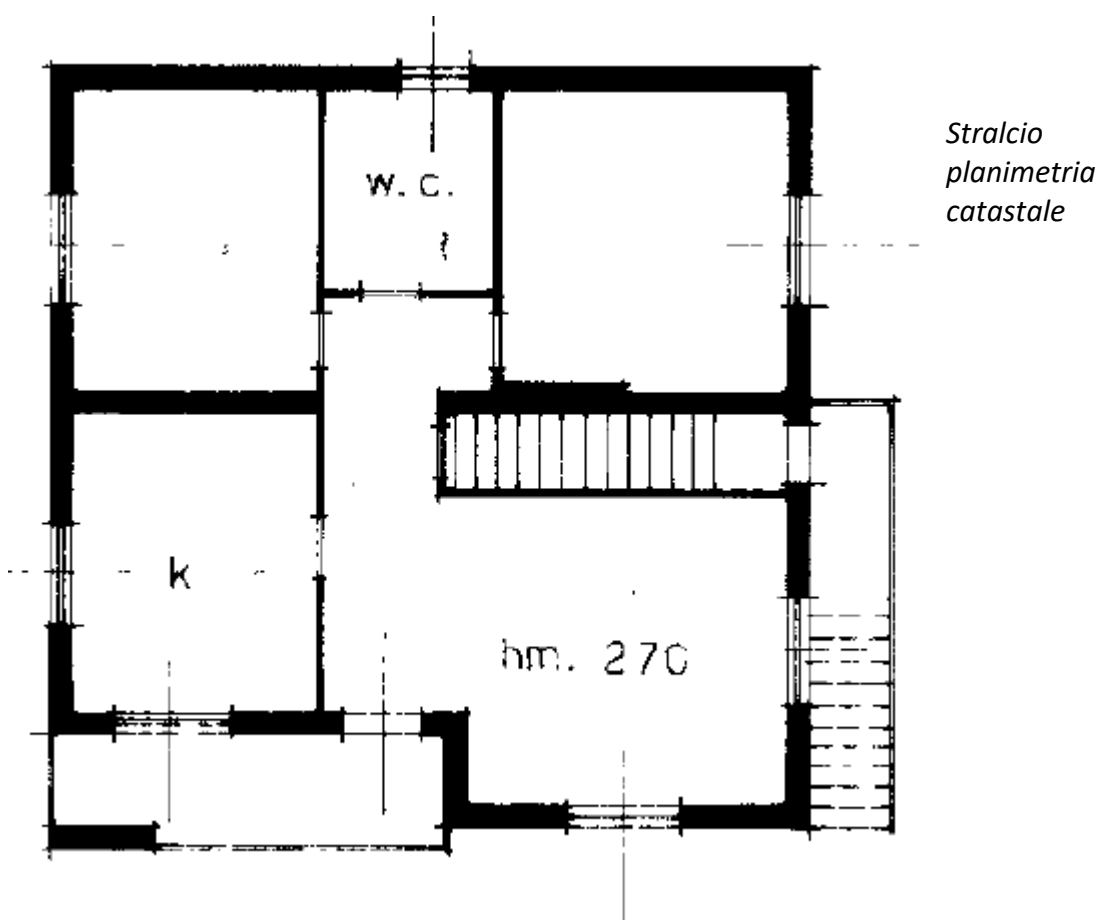
Confini da nord in senso orario:

appartamento: cortile comune per 3 lati – a est cortile comune verso via Parini da cui si accede.

box auto: altro sub. al mapp. 173 - cortile comune su 2 lati - mapp. 171.

Note sulla conformità catastale:

L' appartamento - come verificato in sede di sopralluogo, è risultato complessivamente conforme alla planimetria catastale presente in banca dati.



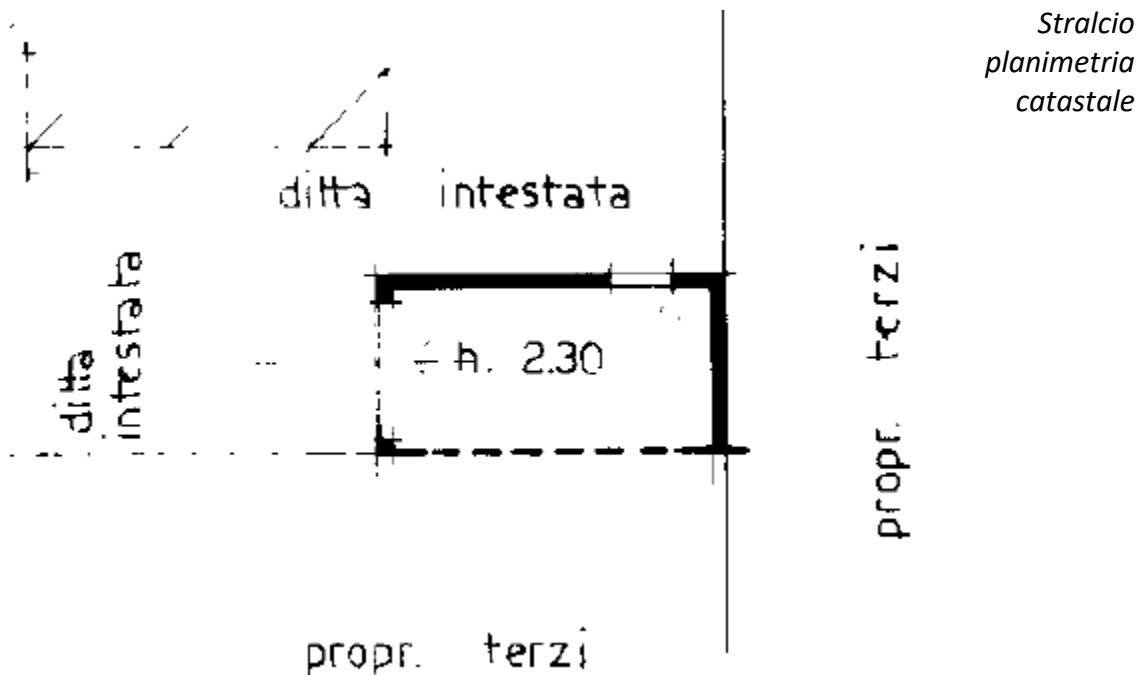
La scrivente evidenzia che nel soggiorno è oggi presente una scala chiocciola in legno che, attraverso un'asola della soletta, collega l'appartamento al sottotetto; quest'ultimo è annoverato nell'atto d'acquisto della signora Xxxxxx (dalla cui successione deriva la proprietà ai signori Xxxxxxxxxxx) quale "parte comune".

Come più avanti precisato nel capitolo dedicato alla regolarità urbanistica ed edilizia, si prevede la rimozione della scala e la chiusura dell'asola presente nella soletta.

Circa il box auto:

Il vano - come verificato in sede di sopralluogo, è risultato complessivamente conforme alla planimetria catastale presente in banca dati.

Essa però non risulta del tutto conforme al progetto depositato in Comune.



La scrivente evidenzia che il vano risulta delimitato su 3 lati ed aperto verso il confine con altro mappale, essendo così fisicamente collegato ad altro analogo vano, situato sul mappale 173; inoltre il vano porta laterale – sul lato sud – non risulta previsto a progetto. Come più avanti precisato nel capitolo dedicato alla regolarità urbanistica ed edilizia, si prevede la formazione del muro divisorio mancante ed il tamponamento del vano porta. Anche se praticamente ininfluente dal punto di vista catastale (superficie), la scrivente ritiene che, dopo aver provveduto ad eseguire le opere di adeguamento, occorrerà presentare planimetria catastale “a miglior identificazione”, a firma di Tecnico Abilitato.

Per l'affidamento di detto incarico professionale si prevede l'importo di spesa di € 600,00 oneri fiscali e diritti catastali compresi.

Si fa presente che in progetto è indicato (per questa e per le altre 2 unità costituenti il piccolo fabbricato dei rustici) il serramento di ingresso a serranda, mentre nella realtà esso risulta formato da un portone a 2 ante in metallo e vetro. Detto particolare + stato considerato influente dal Tecnico comunale interpellato.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Comune di Limbiate - zona sud est.

L'edificazione è continua con i comuni di Varedo, Senago e Paderno Dugnano.

Caratteristiche zona: normale –residenziale.

Area urbanistica: residenziale - parcheggi normali.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: – bus urbani- bus e tram interurbani a collegamento con la città di Milano (linea MM3).

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato condotto in data 1 luglio 2020, congiuntamente al nominato Custode Giudiziario.

L'appartamento risulta arredato ed utilizzato dagli Esecutati; i tutto come meglio precisato nella Relazione del Custode.

E' stato anche visionato e rilevato il vano annesso, accatastato quale "box auto".

Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Registro non sono risultati contratti d'affitto.

Il tutto come da allegati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

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

Nessuna risultante dalle trascrizioni

4.1.3 .Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno risultante dalle trascrizioni del ventennio.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE N. 132334 gen. / 26593 part. DEL 08/10/2009 - ipoteca volontaria

- a garanzia di mutuo fondiario del 1/10/2009 a rogito notaio dr Xxxxxx

Xxxxxxx rep. 60904 / 11269 - A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: Xxxxxxxx quota 1/1 della proprietà.

Debitore non datore: XXXXXXXXXXXXXXXX.

4.2.2 Pignoramenti:

TRASCRIZIONE MI 2 N. Registro Generale 73045 - Registro Particolare N.

43121 del 10/06/2010 - **Verbale di pignoramento immobili** - TRIBUNALE DI

MILANO in data 6/05/2010 rep. 11037/2010 - A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: Xxxxxxxx - per 1/1 della proprietà.

Come da Nota di deposito dell'avv. XXXXXXXX in data 3 marzo 2020, la

Procedura RGE 1753/2010 risulta estinta. Il pignoramento ancora risulta.

TRASCRIZIONE MI 2 Registro Generale 89333 - Registro Particolare 56475 N.
06/08/2020 - **Verbale di pignoramento immobili** - UFFICIALE GIUDIZIARIO
MILANO in data 2/07/2020 rep. 9083 - A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX soc.
coop. Contro :XXXXXXXXX – per 1/1 della proprietà.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* nessuna risultante.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

La scrivente ha provveduto alla verifica della situazione ventennale dei 2
subalterni e del terreno. Come da allegati.

4.3 Misure Penali:

Nulla risultante dalle ispezioni aggiornate effettuate dalla scrivente .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non risulta costituito Condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'appartamento è ubicato al piano 1° ed è raggiungibile attraverso 2 rampe di
scala, delle quali una esterna. Non è presente impianto ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Reperito l'Atto notarile di acquisto da parte della defunta, che non riporta
vincoli; precisa che la scala esterna d'accesso è di proprietà, e che il sottotetto
ed il cortile sono comuni. Il Tutto come da allegati.

Attestazione Prestazione Energetica:

Dalla ricerca effettuata sul Sito Cened non è risultato presentato alcun
Attestato per l'unità immobiliare ad uso residenziale oggetto di Perizia.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:

Nessuno risultante dalle trascrizioni.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6. **Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXX e XXXXXXXXX - proprietà quota ½ ciascuno - – in forza di atto di Accettazione di eredità con beneficio di inventario - a rogito Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX in data 06/05/2019 rep. n. 1732/1047, trascritto a MI 2 in data 29/09/2007 ai nn. 56595 e 56596 generale / 37009 e 37010 particolare – contro XXXXXXXXX.

Unità negoziale 1.

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX – proprietà quota 1/1 – in forza di atto di compravendita a rogito Notaio XXXXXXXX in data 19/12/2002 rep. n. 16728/9437, trascritto a MI 2 in data 08/01/2003 ai nn. 2056 generale / 1636 particolare.

Titolare/Proprietario: XXXXXXXX – proprietà quota 1/1 – in forza di atto di compravendita (del terreno) ante ventennio.

7. **PRATICHE EDILIZIE: CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBALISTICA -**

APPARTAMENTO :

La scrivente ha provveduto a richiedere accesso Atti al Comune di Limbiate, che ne prevede l'invio telematico, ricevendone la documentazione qui allegata.

- **Nulla Osta** per nuova costruzione “villetta ad uso abitazione” del **15 gennaio 1960 – pratica n. 5 e Abitabilità del 17 novembre 1961;**
- **Concessione Edilizia n. 82 del 22.05.1984** per formazione “sottotetto abitabile” al 1° piano;
- Progetto in Variante presentato in data 17 settembre 1986 – diniegato.

Il Comune di Limbiate ha inviato in 2 tempi la documentazione che viene allegata al deposito di codesta Relazione.

Essa riguarda:

- i documenti e la tavola grafica relativi al **Nulla Osta** rilasciato per la costruzione originaria, che consisteva in una villetta composta da piano seminterrato e piano rialzato, con relativo spazio sottotetto;
- **l'abitabilità** relativa alla costruzione originaria;
- documentazione relativa alla richiesta di **Variante** presentata in data 17 settembre 1986, **diniegata**;
- **in data 1 ottobre 2021:**
- i documenti e la tavola grafica relativi alla **Concessione rilasciata per formazione "sottotetto abitabile"**;
- documentazione relativa alla **Richiesta** di rilascio **Abitabilità della mansarda** - essa non risulta essere stata rilasciata.

DAL CONFRONTO TRA L'ESEGUITO ED IL CONCESSO, RELATIVAMENTE ALLA MANSARDA OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, RISULTANO

DISCREPANZE:

- **dimensione e posizionamento dei serramenti finestra (di cui uno realizzato in aggiunta nell'attuale soggiorno);**
- **diversa distribuzione interna, relativamente a dimensione dei singoli locali e a scambio di posizionamento tra soggiorno e cucina;**
- **diversa sagoma ed altezze dei plafoni dei vari locali;**
- **sagoma della scala di accesso (da piano terra);**
- **in virtù della modifica apportata ai vani finestra, o**
- **INOLTRE: relativamente alle parti comuni:**
- **FORMAZIONE DI SOPRASTANTE SPAZIO DI SOTTOTETTO, CON RELATIVA SCALA A CHIOCCIOLA DI COLLEGAMENTO – NON PREVISTI A PROGETTO;**

Conclusioni:

Pur rispettando le complessive dimensioni di piano concesse, date le **discrepanze come sopra riscontrate, la scrivente ritiene che la mansarda oggetto della presente Procedura richieda la presentazione al Comune di Limbiate di Pratica di Sanatoria**; essa dovrà comprendere le modifiche segnalate nella richiesta di Variante - non rilasciata - come **realizzate “in corso d’opera”** e relative anche alle diverse altezze interne all’appartamento (con differente sagoma del plafone, a falda spezzata anziché continua), nonché la verifica dei rapporti aeroilluminanti, anche in relazione al differente dimensionamento degli ambienti come rilevato, e la realizzazione della scala di accesso alla mansarda con larghezza limitata ed inferiore al progettato.

La scrivente ritiene che detta pratica richiederà necessariamente di discutere con i tecnici comunali il coinvolgimento delle “parti comuni” della casa, data la differente estetica dell’edificio nel suo complesso (ivi comprendendone le facciate, la sagoma di copertura, il manto in tegole di cemento anziché coppi, la formazione del “sottotetto” etc), con le conseguenze urbanistiche ed edilizie.

Da ricordare che il sottotetto risulta annoverato nell’Atto d’acquisto quale “parte comune”.

*

LA SCRIVENTE PERTANTO NON RITIENE DI POTER DICHIARARE LA CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEL BENE.

*

Si segnala che, comunque, dovrà essere rimossa la scala a chiocciola e dovrà essere tamponata l’asola presente nella soletta di interpiano 1° / sottotetto; **il tutto per un importo di € 1.700,00 oneri fiscali compresi.**

Si informa che dai documenti comunali rilasciati si evince:

- l'avvenuta presentazione della Relazione ex lege 373 sui consumi energetici;
- la richiesta comunale dell'anno 1989 di documentazione circa gli impianti, anche fognario, onde rilasciare l'autorizzazione di Abitabilità;

Si evidenzia che non risultano dati circa la presentazione di pratica relativa alla denuncia dei cementi armati.

*

Per quanto sopra relazionato, e sentito il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, LA SCRIVENTE PRECISA CHE NON RISULTA OGGI PREVEDIBILE - NÉ IN TERMINI DI MODALITÀ - NÉ IN TERMINI DI COSTI, LA SOLUZIONE RELATIVA ALLA SANATORIA DI QUANTO RILEVATO.

CONSEQUENTEMENTE, E CON COSTI AD OGGI NON PREVEDIBILI, SI DOVRÀ PROCEDERE ALLA RICHIESTA DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ, CON L'APPRONTAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE CHE VERRÀ RICHIESTA.

LA SCRIVENTE RAGIONEVOLMENTE RITIENE CHE IL COMUNE POTREBBE INDICARE UNA SOLUZIONE, CHE POTREBBE ESSERE INDIDUATA NELLA FISCALIZZAZIONE DELL'ILLECITO EDILIZIO, principio introdotto con l'art. 12 L. 47/85 poi travasato nel più recente art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01. La cosiddetta procedura di fiscalizzazione dell'illecito edilizio trova applicazione, in via esclusiva, per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, e non equivale ad una "sanatoria" dell'abuso edilizio, in quanto non integra una regolarizzazione dell'illecito e non autorizza il completamento delle opere realizzate (Cass. Pen. III 28747/2018). *Il presupposto fondamentale è l'esecuzione in*

parziale difformità rispetto ad un organismo edilizio che detiene caratteristiche di legittimità. Il secondo presupposto fondamentale è l'oggettiva difficoltà di ripristino, e qualora la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari a per uso residenziale al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire. In altri termini, occorrerebbe che un tecnico abilitato certificasse che l'abbattimento del sottotetto comportebbe pregiudizio statico per la costruzione.

Nel capitolo dedicato alla valutazione del bene si considera, pertanto, l'abbattimento del 20 % del prezzo di mercato della mansarda.

*

**PRATICHE EDILIZIE: CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBALISTICA -
BOX AUTO:**

La scrivente ha provveduto a richiedere accesso Atti al Comune di Limbiate, che ne prevede l'invio telematico, ricevendone la documentazione qui allegata

Il Comune di Limbiate ha inviato la documentazione che viene allegata al deposito di codesta Relazione.

- **Nulla Osta** per nuova costruzione "rustici e cinta" del 4 aprile 1972 – pratica n. 80;

Essa riguarda:

- il documento e la tavola grafica relativi al **Nulla Osta** rilasciato per la costruzione di piccolo fabbricato ad 1 piano fuori terra, che attualmente risulta insistere sui mappali 172 (il "box" oggetto di codesta Procedura) e 173 (gli altri 2 "box").

Si rileva che la tavola grafica di progetto riguarda n. 3 vani "rustici", tra essi delimitati, mentre nella realtà il vano oggetto di codesta Procedura risulta direttamente collegato al vano confinante, a formarne uno unico; esso risulta di dimensioni lievemente maggiori del previsto ed è inoltre dotato di una porta sul lato sud.

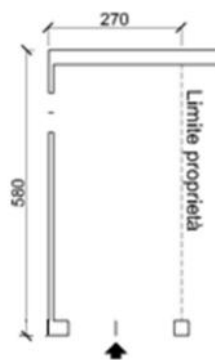
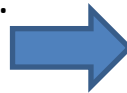
*

LA SCRIVENTE PERTANTO NON RITIENE DI POTER DICHIARARE LA CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEL BENE.

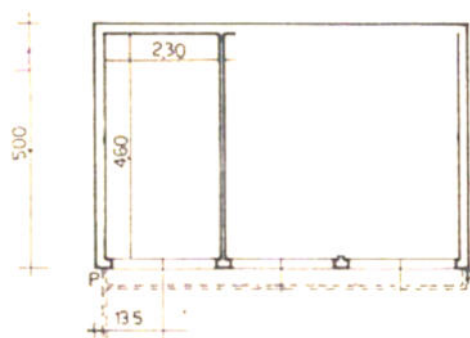
*

La scrivente ha assunto informazioni presso il **RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE, CHE HA AL MOMENTO RIMANDATO IL GIUDIZIO CIRCA LA NECESSITÀ DI PRESENTARE PRATICA DI SANATORIA** (che coinvolgerebbe 2 altri vani di proprietà di terzi ricadenti nel cortile di altro fabbricato di via Tolstoj), non escludendo l'eventualità di fiscalizzazione anche per le modifiche apportate a questo edificio.

N



Rilievo unità "rustico" - box



Progetto unità "rustico"

Conclusioni:

Per quanto verificato, occorrerà eseguire opere di adeguamento, consistenti

in :

- formazione del muro divisorio mancante;
- il tamponamento del vano porta;

i relativi costi vengono qui indicati in € 1.200,00 oneri fiscali compresi.

I costi per l'adeguamento catastale sono già stati indicati.

AL MOMENTO NON RISULTANO PREVEDIBILI MODALITA' e COSTI DI SANATORIA / FISCALIZZAZIONE E CONSEGUENTE RILASCIO AGIBILITÀ.

*

Inquadramento PGT

CER la città esistente da rigenerare – ambiti di potenziamento urbano a bassa densità (art.25)

Vincoli: zona di rispetto delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano (200m).

8.	Descrizione
----	-------------

Unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano primo del fabbricato di via Parini n. 6 a Limbiate, con annesso "rustico"/box auto;

formata da ampio soggiorno con balcone – cucina abitabile con accesso al medesimo balcone – n. 2 camere – disimpegno e bagno.

Nella proprietà è compresa la scala di accesso dal cortile comune (parte esterna all'edificio e parte interna ad esso).

Il fabbricato è situato entro l'area di cortile comune, parzialmente delimitata da recinzione ed aperta verso la via Parini (il cui tracciato risulta compreso - sia in Catasto sia nel progetto del 1960 - nell'area di cortile medesima), e verso

altri fabbricati di via Parini / Tolstoj (altri “rustici” e altro fabbricato residenziale). Al proposito, la scrivente precisa di non avere informazioni circa la formazione della via Parini, che risulta nel progetto del 1984 – presentato per la realizzazione della mansarda oggetto di codesta Perizia – indicata quale “strada privata”.

L’edificio è a carattere residenziale - a 2 piani fuori terra e piano seminterato, con struttura portante in c.a. e copertura a tetto; non è dotato di impianto ascensore; non è presente servizio di portineria.

Superfici

APPARTAMENTO	sup. lorda commerciale	mq.	106,00
Balcone	sup. lorda commerciale	mq.	9,70
Scala esterna e pianerottolo		mq.	6,30
RUSTICO /BOX	sup. lorda commerciale	mq.	15,60
TOTALE		mq.	137,90

Superficie reale lorda complessiva di circa mq. 138,00

(appartamento e rustico).

Condizioni generali dell'immobile:

Il fabbricato è di semplice progettazione; si presenta in condizioni di conservazione mediocre per le parti comuni esterne (facciate), che denunciano la vetustà delle finiture – la struttura del tetto è lignea, di vecchia formazione, con tegole in cemento.

L’appartamento, di buona disposizione, ed il box, risultano in sufficienti condizioni di conservazione e di manutenzione – finiture ed impianti datati.

Termico: Impianto autonomo, con caldaia a gas ubicata sul balcone e termosifoni in alluminio.

Varie: Facciate finite a intonaco tinteggiato.

Serramento di ingresso all'edificio in legno. Scala di accesso rivestita in granito, con pianerottoli finiti in piastrelle di klinker e parapetto esterno in ferro verniciato.

Cortile parzialmente pavimentato, con parti a verde.

Recinzione in elementi prefabbricati di cemento.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro sup. lorda di pavimento	Mq.	Coeff.	Superficie virtuale Mq.
Abitazione	106,00		1,00	106,00
Balcone	9,70		0,20	2,00
Scala esterna	6,30		0,15	1,00
TOTALE				109,00
Rustico / BOX auto	15,60			15,60

RILIEVO

Le misure utili interne dell' appartamento e del rustico sono state rilevate in sede di sopralluogo.

Le superfici complessive di piano e del balcone risultano coerenti con quelle a progetto del 1984. La superficie del rustico – box risulta simile a quella di progetto.

Risulta mancante il muro divisorio verso altra unità a delimitazione del rustico / box.

APPARTAMENTO: mq 109,00 lordi commerciali

BOX mq. 15,60 lordi commerciali

9.

VALUTAZIONE

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale e box.

Sottocategoria: Unità immobiliari parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio Periodo: 2-2020

Zona: Limbiate centro urbano Tipo di destinazione prevalente: Residenziale

Abitazioni civili - stato normale - da €/mq 1.250 a €/mq 1.600

Box da €/mq 800 a €/mq 1.200

Considerazioni:

L'abitazione di tipo economico A/3 non è considerata nelle quotazioni OMI di questa zona.

La costruzione ha caratteristiche "economiche", ma è comunque sita in un piccolo fabbricato con cortile/giardino, costituito da 2 soli appartamenti di abitazione e seminterrato; quindi gode di una posizione riservata.

La costruzione non si presenta in ottimo stato, richiedendo prossimi interventi di manutenzione (rifacimento) del rivestimento delle facciate.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima: sintetico - comparativa

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Reg. Imm.ri di MILANO 2;

Ufficio tecnico di Limbiate;

Pubblicità Internet - Agenzie immobiliari;

Osservatorio del mercato immobiliare – Banca dati

Agenzia delle Entrate.

Dati anche i prezzi di mercato rilevabili dalle pubblicità immobiliari

si ritiene di considerare i seguenti prezzi, che tengono conto sia

delle peculiarità sia delle carenze dei beni:

Appartamento €/mq. 1.250,00

Box €/mq. 800,00

Valutazione corpi:**9.3 A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq.</i>	<i>Valore Unitario €</i>	<i>Valore Complessivo €</i>
Abitazione	109,00	1.250,00	136.250,00
Box	15,60	800,00	12.480,00
TOTALE			148.730,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 148.730,00
Valore corpo			€ 148.730,00
Valore complessivo intero			€ 148.730,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 148.730,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria. € 7.440,00

Spese di regolarizzazione:

Abbattimento di valore dell'appartamento in ragione del 20% (di € 136.250,00) - in vista della presentazione di richieste di sanatoria – eventuale fiscalizzazione degli abusi riscontrati: € 27.250,00

Catastale – box: € 600,00

Opere interne da eseguire per appartamento (rimozione scala e tamponamento soletta) € 1.700,00

Opere da eseguire per box (tamponamento porta e formazione muro divisorio): € 1.200,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: Gli Uffici, interpellati, non sono stati in grado di preventivare gli importi.

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare residenziale non risulta comodamente divisibile.

Totale € 110.540,00

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova – € 110.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 110.500,00

La scrivente provvede al contestuale invio di copia della Perizia al creditore procedente e ai debitori.

Data generazione: 5 – 10 -2021

L'Esperto alla stima arch. **Maria Grazia Mina**

ALLEGATI :

Tavola grafica di rilievo dei beni - Atto di provenienza – Catasto: visure e planimetrie - Risposta Ufficio del Registro – Situazione ipotecaria aggiornata / stampe – Doc. comunale di progetto - Visura Ape – Fotografie esterni ed interni - Copia Perizia per il Delegato.