

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG 900/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Limbiate (MB) - Via Primo Maggio 5



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in: Limbiate (MB) - Via Primo Maggio, 5

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 45, particella 130, subalterno 707**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi con titolo

### Contratti di locazione in essere

E' presente un contratto di locazione ad uso residenziale attivo e registrato al nn. 8402 serie 3T del 01/12/2022 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Desio (MB) avente l'esecutato quale dante causa

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 001 (da libero): € 75.000,00

LOTTO 001 (da occupato): € 56.000,00

**LOTTO 001****(Appartamento al quarto piano con cantina di pertinenza al primo piano interrato)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Limbiate (MB) in via Primo Maggio n. 5, appartamento al quarto piano bi-speso della superficie commerciale di **56,00 mq**, composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, una camera, un bagno e una cantina al primo piano interrato; all'appartamento si accede dalla strada, in via Primo Maggio al numero civico 5 dopo aver attraversato il vialetto d'accesso.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato****1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (All. 2)**Intestati: 

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 45, particella 130, subalterno 707.

Dati classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie totale 56 mq, superficie totale escluse aree scoperte 56 mq, rendita catastale € 247,90.

Indirizzo: Via Primo Maggio n. 5, piano 4-S1.

Dati derivanti da: Variazione della superficie di impianto del 09/11/2015.

*La planimetria catastale dell'appartamento, depositata in data 05/08/1976, non corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque non si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).*

**1.4. Coerenze**

Appartamento (da nord in senso orario): cortile comune; pianerottolo comune e proprietà di terzi; via Primo Maggio; cortile comune.

Cantina (da nord in senso orario): cantina di terzi; cortile comune; cantina di terzi; corridoio comune.

**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**

In Comune di Limbiate (MB).

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Milano, Monza, Saronno, Meda.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi insufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 200 m e a circa 1,5 km dalla stazione ferroviaria FS Palazzolo Milanese.

Collegamento alla rete autostradale: circa 6,0 km dalla Autostrada A4 Milano-Venezia e circa 3,0 km dalla Tangenziale Nord Milano A52.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

Il bene fa parte di un edificio di civile abitazione di cinque e sette piani fuori terra, oltre piano interrato, affacciato su strada e su cortile condominiale, con giardino comune, avente morfologia a L e tipologia di edificio residenziale pluripiano libero sui quattro lati, con le seguenti caratteristiche:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a tetto piano;
- Facciata in intonaco terranova tinteggiato di colore beige e zoccolatura in pietra;
- Accesso: portone in alluminio di colore nero e vetro;
- Ascensore: assente (presente solo nella seconda scala);
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: mediocri.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Appartamento ubicato al quarto piano, raggiungibile dalla strada dopo aver attraversato il vialetto comune e l'androne comune condominiali, composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, una camera, un bagno e una cantina di pertinenza ubicata al primo piano interrato.

Appartamento (quarto piano):

- esposizione: doppia sud-ovest;
- pareti: in intonaco tinteggiato di varie tonalità e parzialmente in carta da parati, in piastrelle di ceramica di tonalità chiara nella zona cucina (sino ad H=1,60m) e nel bagno (sino ad H=2,00m);
- soffitti: in intonaco tinteggiato di colore bianco;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore chiaro;
- serramenti esterni: in pvc di colore bianco e avvolgibili in pvc di colore scuro;
- porta ingresso: in legno del tipo blindato;
- porte interne: in legno di colore noce del tipo a battente e scorrevole;
- servizi igienici: attrezzato, con tazza, bidet, lavabo, doccia e lavatrice;

- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: centralizzato tuttavia non funzionante con radiatori in ghisa scollegati dalla rete;
- impianto gas: presente;
- impianto di condizionamento: assente;
- impianto ascensore: assente;
- acqua calda sanitaria: presente, del tipo boiler autonomo;
- altezza dei locali: circa H=2,90m;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri.

Cantina (primo piano interrato):

- esposizione: nessuna;
- pareti: in intonaco al rustico;
- pavimenti: in battuto di cemento di colore grigio;
- porta ingresso: in legno, del tipo a battente;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza dei locali: circa H=2,60m;
- condizioni generali della cantina: mediocri.

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

Il bene fa parte di un edificio ubicato in zona periferica della città, in un'area caratterizzata da edilizia residenziale, con una media densità abitativa, con edifici pluripiano e case di due/tre piani, e da fabbricati produttivi, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di cinque e sette piani fuori terra oltre piano interrato, con morfologia a L e tipologia di fabbricato residenziale pluripiano, con area cortilizia comune, realizzato negli anni '50/60 del secolo scorso.

Il traffico è intenso ed i parcheggi sono insufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via Primo Maggio al numero civico 5.

#### **2.5. Certificazioni energetiche**

È presente la Certificazione APE N. 10802700038214 (Classe Energetica "G" - Eph 208,35 kWh/m<sup>2</sup>a) registrata in data 02/07/2014 al CEER di Regione Lombardia e avente scadenza il 02/07/2024 **(All. 9)**.

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

Non presenti.

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

Non presente.

### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 18/03/2024 con il Custode Giudiziario Dott.ssa Paola Parisi e [REDACTED] dell'occupante dell'im [REDACTED] stato possibile rilevare che i beni sono occupati da affittuari, ovvero da famiglia costituita da due adulti coniugati e un figlio minore come dichiarato, che corrispondono il canone di locazione all'esecutato.

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio [REDACTED]

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

È presente un contratto di locazione attivo ad uso abitativo di natura transitoria, con cedolare secca, stipulato il 01/12/2022 tra l'esecutato e dante causa Sig. [REDACTED] e il [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Desio (MB) ai nn. 8402 serie 3T, avente durata 18 mesi con scadenza il 31/05/2024 (AII. 7).

### 4 - PROVENIENZA (AII. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto anche dal certificato notarile del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia.

#### 4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED] (ventennio ad oggi) proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 09/05/2000 a firma del Notaio Leonardo Soresi di Milano ai nn. 72745 di repertorio, 11752 di raccolta, registrato il 23/05/2000 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 12417 serie 2V, trascritto il 23/05/2000 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 48301/32928.
- Si precisa che all'atto di compravendita l'esecutato ha acquistato il bene in stato civile libero. Si specifica inoltre che tale atto è stato rettificato per sentenza emessa dal Tribunale di Milano in data 01/07/2011, rep. 8814/11 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Milano 2 il 06/12/2011 ai nn. 85386, con la quale si rettifica appunto l'atto di compravendita sopra indicato stipulato il 09/05/2000 [REDACTED] famiglia, in quanto il bene in comune di Limbic [REDACTED] to erroneamente indicato con la scheda di variazione n. 38699 del 05/08/1976, anziché con la scheda di variazione n. 38698 del 05/08/1976 come correttamente doveva essere.*

### 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (AII. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia alla data del 16/10/2023 e a seguito dell'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2, sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 21/02/2024 (AII. 4) si evince che:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 21/04/2020 ai nn. 39934/7025, stipulata a rogito del Notaio Leonardo Soresi di Milano in data 09/05/2000, repertorio 72746, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Credito Italiano S.p.A., con sede in Milano, codice fiscale 12931320159, [REDACTED]

Importo ipoteca: € 149.772,50 di cui € 74.886,25 di capitale; durata: 15 anni.

*Si segnala che trattasi di ipoteca volontaria in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 23/05/2000 ai nn. 48302/13640, stipulata a rogito del Notaio Leonardo Soresi di Milano in data 09/05/2000, repertorio 72746, rettificato per sentenza emessa dal Tribunale di Milano in data 01/07/2011, rep. 8814/11, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore di Credito Italiano S.p.A., con sede in Milano, codice fiscale 12931320159, contro [REDACTED]*

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 17/04/2003, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio n. 4879, trascritto il 13/06/2003 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 90628/55453, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore del Condominio di Via Due Giugno n. 5 di Limbiate, con sede in Limbiate, codice fiscale 91008700154, contro [REDACTED]
- **Pignoramento** del 13/09/2023, atto dell'Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Milano, repertorio n. 24448, trascritto il 12/10/2023 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 136489/95371, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Fino 1 Securitisation S.r.l., con sede in Milano, codice fiscale 09966380967, contro [REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

**6 - CONDOMINIO**

Millesimi di pertinenza dell'appartamento pignorato: 51,66/1.000,00

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 900,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: circa € 2.900,00 (€ 2.100,00 gestione 2022/23 + € 800,00 gestione 2021/22).

Spese condominiali non pagate pregresse: € 26.000,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: € 0,00.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali a norma di legge, se necessarie.

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**

Si precisa che alle unità immobiliari compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti e gli spazi comuni dell'intero edificio condominiale, come indicato nell'atto di provenienza.

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

No.

**7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alla costruzione avvenuta negli anni '50-60 del secolo scorso, come da autorizzazioni edilizie depositate presso il Comune di Limbiate (MB) e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Limbiate, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 10/10/2014 e successive varianti approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 16/04/2021 e con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 29/07/2021.

L'immobile all'interno della Disciplina del Territorio del Piano delle Regole ricade nell'Ambito del Tessuto Urbano Consolidato, con uso del suolo comunale prevalentemente residenziale, densità edilizia per isolato alta e ambito territoriale CER1 (Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità - art. 25) (Tav. 12.7 PdR).

Indici urbanistici e parametri edilizi

*Art. 26 CER.1 - Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità (indici):*

- Destinazione principale R;
- Destinazioni non ammesse I, A, medie e grandi strutture di vendita e le attività che risultino incompatibili col carattere per lo più residenziale dell'ambito;
- per i lotto inediticati l'indice Indice fondiario (If) = 1,0 mc/mq
- per i lotto edificati l'indice Indice fondiario (If): 1,5 mc/mq;
- a) applicare indice If = 1 mc/mq se la costruzione da demolire ha If < 1 mc/mq;
- b) applicare indice If = 1,5 mc/mq se la costruzione da demolire ha If > 1 mc/mq e < 1,5 mc/mq;
- c) applicare l'art. 5 delle disposizioni del Piano delle regole se la costruzione da demolire ha indice If > 1,5 mc/mq.
- Altezza (H): 15 m;



- Rapporto di copertura (Rc): 2/3 del lotto;
- Superficie permeabile (Sp): 30%;
- Distanze: Art. 14 delle presenti Disposizioni attuative PdR.
- Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: 2 - Sensibilità paesaggistica molto bassa.
- Classe geologica: 1 (bianca), Fattibilità senza particolari limitazioni.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

## **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):**

### **7.1.1 Nulla Osta n. 14310 del 13/12/1957**

La pratica edilizia è stata presentata dalla Società S.I.C.A. Immobiliare S.r.l. in data 26/11/1957 con protocollo n. 14310, rilasciata il 13/12/1957 con il n. 14310 di protocollo, con richiesta di agibilità del 21/10/1958 con protocollo n. 16829 e rilascio della agibilità il 20/04/1959 con il n. 16829 di protocollo.

Le opere hanno riguardato la *“nuova costruzione ad uso abitazione di Casa Urbana nel Quartiere Metropolitano Industriale”*.

## **7.2. Conformità edilizia**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Limbiate, ovvero l'originario Nulla Osta edilizio, per una diversa distribuzione degli spazi interni; tale lieve difformità riguarda il posizionamento di un tramezzo che separa l'ingresso con l'attuale soggiorno, peraltro adibito a cucina nella pianta tipo della suddetta autorizzazione originaria, modificando le superfici dei due spazi.

Al sopralluogo la cantina risultava conforme alla planimetria allegata all'ultima autorizzazione edilizia depositata presso il Comune di Limbiate.

Ciò detto, si rileva che la difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria per opere interne al SUE del Comune di Limbiate, previo il rispetto di tutte le norme urbanistiche, edilizie e d'igiene, con eventuale corresponsione di oneri se dovuti, da determinarsi a cura del Comune stesso, oppure mediante il ripristino dei luoghi in caso di mancato rilascio di tale concessione a sanatoria.

Costi stimati pratica edilizia: € 1.500,00 esclusi oneri e diritti fissi.

L'immobile non è conforme dal punto di vista edilizio.

## **7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 05/08/1976 per una diversa distribuzione degli spazi interni; tale lieve difformità, peraltro trascurabile ai fini della rendita catastale, riguarda il posizionamento di un tramezzo tra l'ingresso e l'attuale soggiorno, esattamente come sopra descritto al punto 7.2 relativamente alla difformità edilizia.

Al sopralluogo la cantina risultava conforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 05/08/1976.

Ciò detto, si segnala che la difformità rilevata è sanabile mediante la presentazione di un nuovo aggiornamento DOCFA con deposito di nuova planimetria catastale, da effettuare successivamente alla regolarizzazione edilizia di cui al punto 7.2.

Costi stimati: € 500,00 esclusi diritti fissi.

L'immobile non è conforme dal punto di vista catastale.

**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 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:

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
appartamento	mq.	54,0	100%	54,0
cantina	mq.	8,0	25%	2,0
		<b>62,0</b> mq. lordi		<b>56,0</b> mq. commerciali

**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.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 – EVS.1 di TEGoVA).

**9.2 Fonti d'informazione**

- ✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2023**

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Limbiate (MB)

Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazione civile

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.200,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.550,00

Tipologia: Abitazione civile

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.600,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 2.100,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - I° Semestre 2023 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, [www.piuprezzi.it](http://www.piuprezzi.it)**

Periodo: 1° semestre 2023

Provincia: Monza Brianza Ovest

Zona: Limbiate

Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni) e ristrutturati

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 1.200,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.600,00

Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

Valore mercato prezzo minimo: € 1.000,00

Valore mercato prezzo massimo: € 1.200,00

*NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.*

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo 1° semestre 2024 - Annunci immobiliari**

- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/106732975/> (Tecnocasa)

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Due Giugno

Superfici principali e secondarie: 70 mq

Stato conservativo: buono

Prezzo richiesto: € 135.000,00 pari a €/mq 1.928,57

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 121.500,00 pari a €/mq 1.735,71

- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 18/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/110060475/> (Studio DG)

Descrizione: Bilocale  
 Indirizzo: Via VIII Marzo  
 Superfici principali e secondarie: 50 mq  
 Stato conservativo: normale  
 Prezzo richiesto: € 79.000,00 pari a €/mq 1.580,00  
 Sconto trattativa: 10%  
 Prezzo: € 71.100,00 pari a €/mq 1.442,42

- Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data rilevazione: 29/03/2024  
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/92294706/> (Taveggia)  
 Descrizione: Bilocale  
 Indirizzo: Via Carlo Morandi  
 Superfici principali e secondarie: 58 mq  
 Stato conservativo: normale  
 Prezzo richiesto: € 85.000,00 pari a €/mq 1.465,51  
 Sconto trattativa: 10%  
 Prezzo: € 76.500,00 pari a €/mq 1.318,96

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 1.500,00**.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-alti.

**9.3 Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	56,0	€ 1.500,00	€ 84.000,00
				<b>€ 84.000,00</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>	€ 84.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.200,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 2.900,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u></b>	€ 74.900,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 75.000,00</b>
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (OCCUPATO)</u></b>	€ 56.175,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 56.000,00</b>

**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

Il contratto di locazione ad uso abitativo di cui al punto 3.2) stabilisce all'art. 8 l'importo del canone annuo a € 5.400,00 (B) per l'unità immobiliare, pari dunque a € 450,00 mensili (A), con esclusione delle spese condominiali e della tassa dei rifiuti.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità abitativa (mq 56,00) e dello stato di conservazione del bene, considerato il valore medio di €/mq 5,35 per mese (minimo €/mq 4,80 per mese - massimo €/mq 5,90 per mese) fissato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate relativo al 2° semestre 2023 (C), nonché il valore medio individuato da una analisi sui prezzi di mercato effettuata dallo scrivente su immobili abitativi in locazione simili all'immobile pignorato (D) (<https://www.immobiliare.it/annunci/110537085/>; <https://www.immobiliare.it/annunci/110189217/>; <https://www.immobiliare.it/annunci/110258199/>), si ritiene che il canone di locazione così come esposto sia congruo.

Riassunto:

- (A) Canone di locazione mensile: € 450,00
- (B) Canone di locazione annuo: € 5.400,00
- (C) Valore di locazione mensile OMI: mq 56,00 x €/mq 5,35 = € 299,60
- (D) Valore di locazione analisi mercato: mq 56,00 x €/mq (10,00 + 9,23 + 9,00 / 3) =  
= mq 56,00 x €/mq 9,41 = € 526,96

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che non vi sono criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando la necessaria regolarizzazione edilizia e catastale dell'appartamento, sulla base di quanto visionato e della documentazione messa a disposizione dalle PA.

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella 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 E-mail all'indirizzo comunicato in sede di sopralluogo **(All. 10)**.

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.

#### ALLEGATI

Allegato 1 - Fotografie;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 - Titoli di provenienza;

Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 5 - Certificati contestuali di residenza e di famiglia;

Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Limbiate (MB);

Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;

Allegato 9 - Attestato di Prestazione Energetica;

Allegato 10 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 05/04/2024

l'Esperto Nominato  
Arch. Fabio Ugo Ramella