

## Sommario

<b>RIEPILOGO</b> .....	2
Bene immobile sito in Limbiate (MB) .....	3
Via G. Verdi, 96 .....	3
Lotto 1 – Appartamento con deposito e box .....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	4
3. STATO DI POSSESSO .....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI:.....	6
7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE.....	7
Descrizione unità immobiliare .....	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	9

## RIEPILOGO

**LOTTO UNICO** quota 1/1

**APPARTAMENTO CON DEPOSITO E AUTORIMESSA**

<b>Categoria:</b>	Abitazione di tipo civile [A3] Deposito [C2] Autorimessa [C6]
<b>Dati Catastali appartamento:</b>	Foglio 3 Part 78 Subalterno 8
<b>Dati Catastali deposito:</b>	Foglio 3 Part 78 Subalterno 2
<b>Dati Catastali autorimessa:</b>	Foglio 3 Part 78 Subalterno 21
<b>Proprietà esclusiva o quota indivisa:</b>	<b>Proprietà</b> per 1/1 (1/2 di ciascuno dei debitori).
<b>Stato di possesso:</b>	libero alla vendita
<b>conformità edilizia:</b>	difforme
<b>conformità catastale</b>	difforme
<b>superficie comm. lorda arrotondata:</b>	appartamento mq 65 deposito mq. 34 autorimessa mq 24
<b>valore degli interi beni quota 1/1</b>	<b>€ 159.000,00</b>
<b><u>VALORE QUOTA DI 1/1 PIGNORATA</u></b>	
<b>valore di mercato stimato per quota 1/1</b>	<b>€ 159.000,00</b>
<b>valore di mercato arrotondato per quota 1/1</b>	<b>€ 159.000,00</b>
<b><u>Prezzo da libero al netto di adeguamenti e correzioni</u></b>	
<b>quota 1/1:</b>	<b>€ 147.650,00</b>
<b><u>Prezzo da occupato al netto di adeguamenti e correzioni</u></b>	
<b>quota 1/1:</b>	<b>€ 110.737,50</b>
<b>Elementi che possano costituire impedimento alla vendita:</b>	Non pervenuti.



**Bene immobile sito in Limbiate (MB)  
Via G. Verdi, 96**

**Lotto 1 – Appartamento con deposito e box**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**A. Appartamento: Proprietà per la quota di 1/1 (1/2 di ciascuno dei debitori)** di unità immobiliare sita in Limbiate (MB) via Verdi n. 96.

Composto da: soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e balcone.\*

\* E' stata riportata la distribuzione interna alla data del sopralluogo che è nettamente diversa da quella rappresentata nella scheda catastale. Si precisa che le unità A e B sono collegate mediante scala interna, non indicata sia nella scheda catastale, sia negli atti di fabbrica.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 65 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

- [redacted]
- [redacted]

**descrizione:**

**Foglio: 3 Particella: 78 Sub.: 8**, Cat A/3; classe 4, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale: Totale: 68 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 64 m<sup>2</sup>- posto al piano 1; rendita € 336,99.

Indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 96 piano: 1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze:**

**da nord in senso orario:** area di cortile, altra u.i. e vano scale comune, area di cortile sui restanti due lati.

**B. Deposito: Proprietà per la quota di 1/1 (1/2 di ciascuno dei debitori)** di unità immobiliare sita in Limbiate (MB) via Verdi n. 96.

Composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone.\*

\* E' stata riportata la distribuzione interna alla data del sopralluogo che è nettamente diversa da quella rappresentata nella scheda catastale. Si precisa che le unità A e B sono collegate mediante scala interna, non indicata sia nella scheda catastale, sia negli atti di fabbrica.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 34 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

- [redacted]
- [redacted]

**descrizione:**

**Foglio: 3 Particella: 78 Sub.: 2**, Cat C/2; classe 5, consistenza 51 mq, Superficie Catastale: Totale: 66 m<sup>2</sup> - posto al piano T; rendita € 89,55.

Indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 96 piano: T;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze:**

**da nord in senso orario:** area di cortile, altra u.i. e vano scale comune, area di cortile sui restanti due lati.



**C. Autorimessa: Proprietà per la quota di 1/1 (1/2 di ciascuno dei debitori)** di unità immobiliare sita in Limbiate (MB) via Verdi n. 96.

Composto da: autorimessa singola.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 24 circa. Si precisa che la conformazione del box è particolare e non adatta ad ospitare autovetture di dimensioni significative.

Identificato in Catasto come segue:  
**intestazione:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

**descrizione:**

**Foglio: 3 Particella: 78 Sub.: 21**, Cat C/6; classe 6, consistenza 19 mq, Superficie Catastale: Totale: 19 m<sup>2</sup> - posto al piano S1; rendita € 68,69.

Indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 96 piano: S1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze:**

**da nord in senso orario:** altra u.i., corsia di manovra, altra proprietà su due lati.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

### Caratteristiche zona:

L'immobile in cui è ubicata l'u.i. oggetto del pignoramento si trova in Limbiate, comune di circa 35.000 abitanti a Nord della cintura metropolitana di Milano. Il Comune si trova nella provincia di Monza e Brianza, e confina a Sud con la provincia di Milano (ora Città Metropolitana). Dista circa 14km da Monza, e circa 20 da Milano. L'autostrada A4 (tratto urbano) dista circa 10km, la tangenziale Nord circa 8km.

Il fabbricato si trova in via Verdi in frazione Villaggio del Sole, in zona periferica, a nord-ovest rispetto al centro storico, che si trova a circa 3km dall'immobile, così come il Municipio. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di dimensioni medie e di villette. L'immobile si trova nelle vicinanze della SP 527, grossa arteria stradale che collega con Monza. Il traffico veicolare sulle vie limitrofe è discreto lungo tutto l'arco del giorno.

La zona ha prevalente carattere residenzial.

### Caratteristiche zone limitrofe:

residenziale a medio-bassa densità.

### Servizi offerti dalla zona:

La zona ha carattere residenziale a densità medio-bassa. L'area è dotata dei principali servizi di vicinato. A Limbiate sono presenti asili nido comunali, scuole dell'infanzia comunali, scuole primarie e secondarie, istituti tecnici. Comando polizia locale presso la sede municipale (circa 3km).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### Collegamenti pubblici (Km):

La Tangenziale Nord dista circa 10km, mentre l'autostrada A4 è a circa 15km. La stazione ferroviaria di Bovisio Masciago dista circa 4km - linee S2 e S4 del sistema suburbano che collegano con Milano città e con la Brianza. Linee di trasporto su gomma di collegamento con i centri limitrofi.

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare al momento del sopralluogo veniva mostrata dai debitori. **(si veda l'allegato 1 - documentazione fotografica).**

Il sottoscritto ha presentato richiesta ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate per eventuali contratti di locazione o comodati. L'Agenzia delle Entrate rispondeva che "comunico che a nome



di [redacted]  
Non risultano contratti di locazione registrati come dante causa  
Si veda l'allegato 6 comunicazione Agenzia delle Entrate

#### 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: **Nessuno che risulti trascritto.**
  - 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno che risulti trascritto.**
  - 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: - **Nessuno che risulti trascritto**
  - 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno che risulti trascritto**
- Infine l'atto di provenienza fa espressamente riferimento al **regolamento di condominio**, l'acquisto dell'immobile implica l'accettazione dello stesso.

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (Certificato Notarile prodotto dal Creditore Procedente in data 20/03/2019 e elenco formalità estratto dal sottoscritto - allegato 7 alla presente)

###### Ipoteca volontaria:

Iscritta a Milano 2 il 22/07/2002 ai nn. 94151/22089 in forza di mutuo a rogito Notaio Enrico Tommasi in data 12/07/2002 rep. 13537/7384 per complessivi € 224.700,00 capitale € 149.800,00 per la durata di anni 20.

**A favore di: Banca Popolare di Bergamo – Credito Varesino s.c.r.l.** con sede in Bergamo c.f. 00208220160

**Contro:**

- [redacted] Proprietà per 1/2

###### Sentenza di fallimento

Trascritta a Milano 2 il 18/05/2018 ai nn. 63842/42353 in forza di sentenza dichiarativa di fallimento del tribunale di Monza in data 21/12/2016 n. 263

**A favore di: Massa dei creditori di Marcello Lo Russo titolare della F.V.F. di Marcello Lo Russo**

**Contro:**

- [redacted] Proprietà per 1/2

##### 4.2.2. Pignoramenti:

###### Pignoramento:

trascritto a Milano 2 in data 24/01/2019 ai nn. 8184/5498

**A favore di: UBI Banca SpA** con sede in Bergamo c.f. 03053920165

**Contro:**

- [redacted] Proprietà per 1/2
- [redacted] Proprietà per 1/2

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna che risulti trascritta.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna che risulti trascritta.

Si precisa che le formalità sopra indicate si riferiscono ai certificati ipotecari in data 22/11/2018

**Lo scrivente ha estratto elenco delle formalità aggiornato alla data della perizia.**

**Vedi allegato 7 ispezioni ipotecarie estratte dal sottoscritto.**

##### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** Nell'Atto di provenienza si riporta che la costruzione della porzione immobiliare in oggetto è stata realizzata in conformità alla Concessione Edilizia in data 23/08/1994 prat. n. 26/94 prot. 9158



Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti di competenti uffici comunali di Limbiate relativamente a quanto indicato nell'atto di provenienza ed ha estratto copia di:

- Concessione Edilizia 26/94;
- Concessione Edilizia in sanatoria 189/95

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli ultimi elaborati grafici depositati in comune si sono riscontrate le seguenti difformità: scala di collegamento tra le unità A e B; presenza di locali abitabili (soggiorno con angolo cottura e camera) nell'unità B autorizzata come locale hobby e censita in catasto come deposito, presenza di un tramezzo non rappresentato nell'unità A.

Ai fini della regolarizzazione è necessario presentare apposita pratica edilizia in sanatoria riguardante la scala e il tramezzo. Non è invece possibile utilizzare l'unità B come abitabile in quanto non rispetta i requisiti minimi di altezza previsti dal regolamento d'igiene. Dei costi se ne terrà conto nella valutazione del bene.

**4.3.2. Conformità catastale:** Dal confronto tra stato di fatto e planimetria catastale si sono riscontrate le seguenti difformità: scala di collegamento tra le unità A e B; presenza di locali abitabili (soggiorno con angolo cottura e camera) nell'unità B autorizzata come locale hobby e censita in catasto come deposito, presenza di un tramezzo non rappresentato nell'unità A. Ai fini della regolarizzazione è necessario presentare scheda catastale aggiornata riguardante la scala e il tramezzo. Non è invece possibile utilizzare l'unità B come abitabile in quanto non rispetta i requisiti minimi di altezza previsti dal regolamento d'igiene. Dei costi se ne terrà conto nella valutazione del bene.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sottoscritto ha richiesto informazioni in merito alle spese condominiali all'Amministrazione del condominio, sia in merito a eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio. Alla data odierna, nonostante solleciti, l'amministratore non riscontrava la richiesta. Vedi allegato 5.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/2019	€ -
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2019/2020 (preventivo)	€ -
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute:	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ -

Chiaramente, resteranno a carico dell'acquirente solo le spese di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI:

### 6.1 Attuali intestatari

- [redacted] - Proprietà per 1/2
- [redacted] - Proprietà per 1/2

Con atto a rogito Notaio Enrico Tommasi in data 12/07/2002 rep. 13536/7383 trascritto a Milano 2 il 22/7/2002 ai nn. 94150/54804

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- Anteriormente al ventennio i beni in oggetto erano di proprietà dei signori [redacted] e [redacted] ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in forza di acquisto per atto a rogito Notaio Vincenzo Capruzzi in data 20/06/1996 rep. 8413/740 trascritto a Milano 2 il 10/07/1996 ai nn. 59161/37287

- Con atto a rogito Notaio Enrico Tommasi in data 12/07/2002 rep. 13536/7383 trascritto a Milano 2 il 22/7/2002 ai nn. 94150/54804 i beni in oggetto venivano acquistati da [redacted]



## 7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE

- Concessione Edilizia 26/94;
- Concessione Edilizia in sanatoria 189/95

### Descrizione unità immobiliare

#### A. Appartamento: Proprietà per la quota di 1/1 (1/2 di ciascuno dei debitori) di unità immobiliare sita in Limbiate (MB) via Verdi n. 96.

Composto da: soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e balcone.\*

\* E' stata riportata la distribuzione interna alla data del sopralluogo. Si precisa che le unità A e B sono collegate mediante scala interna, non indicata sia nella scheda catastale, sia negli atti di fabbrica.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 65 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
- [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

**descrizione:**

**Foglio: 3 Particella: 78 Sub.: 8**, Cat A/3; classe 4, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale: Totale: 68 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 64 m<sup>2</sup>- posto al piano 1; rendita € 336,99.

Indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 96 piano: 1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze:**

**da nord in senso orario:** area di cortile, altra u.i. e vano scale comune, area di cortile sui restanti due lati.

#### Tabella di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
<b>PIANO PRIMO</b>					
Appartamento	52,3	62,3	1	62,3	Discrete
Balcone	9,8	9,8	0,3	2,9	Discrete
<b>TOTALE</b>		<b>72,1</b>		<b>65,2</b>	

\* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

#### B. Deposito: Proprietà per la quota di 1/1 (1/2 di ciascuno dei debitori) di unità immobiliare sita in Limbiate (MB) via Verdi n. 96.

Composto da: soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno e balcone.\*

\* E' stata riportata la distribuzione interna alla data del sopralluogo. Si precisa che le unità A e B sono collegate mediante scala interna, non indicata sia nella scheda catastale, sia negli atti di fabbrica.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 34 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni



- [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

**descrizione:**

**Foglio: 3 Particella: 78 Sub.: 2**, Cat C/2; classe 5, consistenza 51 mq, Superficie Catastale: Totale: 66 m<sup>2</sup> - posto al piano T; rendita € 89,55.

Indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 96 piano: T;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze:**

**da nord in senso orario:** area di cortile, altra u.i. e vano scale comune, area di cortile sui restanti due lati.

**Tabella di calcolo superficie commerciale**

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
<b>PIANO TERRA</b>					
Locale Hobby	52,7	62,3	0,5	31,2	Discrete
Balcone	9,8	9,8	0,3	2,9	Discrete
<b>TOTALE</b>		72,1		34,1	

\* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

**C. Autorimessa: Proprietà per la quota di 1/1 (1/2 di ciascuno dei debitori) di unità immobiliare sita in Limbiate (MB) via Verdi n. 96.**

Composto da: autorimessa singola.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 24 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- [redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
- [redacted] C.F. [redacted] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

**descrizione:**

**Foglio: 3 Particella: 78 Sub.: 21**, Cat C/6; classe 6, consistenza 19 mq, Superficie Catastale: Totale: 19 m<sup>2</sup> - posto al piano S1; rendita € 68,69.

Indirizzo Via Giuseppe Verdi n. 96 piano: S1;

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze:**

**da nord in senso orario:** altra u.i., corsia di manovra, altra proprietà su due lati.

**Tabella di calcolo superficie commerciale**

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
<b>PIANO INTERRATO</b>					
Autorimessa	20,1	24,6	1	24,6	Discrete
<b>TOTALE</b>		24,6		24,6	

\* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.



### Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):	materiale: non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in parte finiti in intonaco e tinteggiatura ed in parte in mattoni a vista Condizioni: stato conservativo discreto
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: a falde Condizioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno Condizioni : discrete
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno con vetro doppio Condizioni: discrete Protezioni esterne: persiane.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagni e cucina; materiale: ceramica Condizioni: scarse
Pavimenti : (componente edilizia):	ubicazione: tutto l'alloggio; materiale: ceramica Condizioni: discrete
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta blindata Condizioni: discrete :
Termico (impianto):	tipologia: autonomo; Condizioni : non verificato Certificazioni: non conosciute
Scala interna (componente edilizia):	tipologia: scala a rampe materiale: legno
Certificazione energetica:	Non presente
Ascensore (impianto)	presente Condizione: - Certificazioni: -

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;



- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

## 8.2. Fonti di informazioni

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il del FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

## 8.3. Valutazioni corpi

### 8.3.1 Appartamento

Immobile	Superficie commerciale	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Appartamento	65,2	€ 95.000,00	€ 95.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 95.000,00</b>

Il prezzo risulta essere di circa 1.455,00 al €/mq per la piena proprietà. Ciò premesso si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

Si ritiene che il prezzo sia sostanzialmente in linea con le correnti quotazioni di mercato per le quali si rimanda alle fonti sopra menzionate.

### 8.3.2 Deposito

Immobile	Superficie commerciale	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Deposito	34,1	€ 45.000,00	€ 45.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 45.000,00</b>

Il prezzo risulta essere di circa 1.320,00 al €/mq per la piena proprietà. Ciò premesso si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

Si ritiene che il prezzo sia sostanzialmente in linea con le correnti quotazioni di mercato per le quali si rimanda alle fonti sopra menzionate.

### 8.3.3 Autorimessa

Immobile	Superficie commerciale	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Deposito	24,6	€ 19.000,00	€ 19.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 19.000,00</b>

Il prezzo risulta essere di circa 770,00 al €/mq per la piena proprietà. Ciò premesso si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

Si ritiene che il prezzo sia sostanzialmente in linea con le correnti quotazioni di mercato per le quali si rimanda alle fonti sopra menzionate.

Valore intero compendio

**€ 159.000,00**



#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima relativi all'intero lotto

Riduzione del valore del 5 % per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 7.950,00
Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti e ristrutturazione: dichiarazioni di conformità impianti. Si precisa che i costi indicati sono indicativi e possono subire della variazioni anche sostanziali in funzione della tipologia di impresa i quali prezzi sono soggette al libero mercato	€ 400,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	n.p.
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	n.p.
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	n.p.
Spese tecniche di regolarizzazione: pratica edilizia in sanatoria e aggiornamento scheda catastale. Si precisa che i costi indicati sono indicativi e possono subire della variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato i quali prezzi sono soggette al libero mercato	€ 3.000,00
<b>Totale quota relativa a 1/1:</b>	<b>€ 11.350,00</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità:

Non pertinente. Il lotto consta della proprietà per 1/1 interamente pignorata.

#### 8.5 Prezzo che si propone per l'intero lotto (1/1) al netto delle decurtazioni:

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 della **proprietà** dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova al netto delle decurtazioni – libero – a corpo:

**€ 147.650,00**

Si precisa che l'immobile risulta libero da contratto di locazione. Il valore occupato viene indicato esclusivamente per completezza qualora si verificassero circostanze allo stato non prevedibili.

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 della **proprietà** dell'immobile al netto delle decurtazioni – occupato – a corpo:

**€ 110.737,50**

Con la presente relazione il sottoscritto esperto ritiene di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Rodano 08/01/2020

L'esperto nominato  
Arch. Rossana Bettera

#### ALLEGATI

1. Rilievo fotografico esterno ed interno;
2. Copia Atto di provenienza reperito dal sottoscritto;

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini  
Custode Giudiziario: Avv. Alex Alessi  
Perito: Arch. Rossana Bettera



3. Schede catastali e visure aggiornate reperite dal sottoscritto;
4. Copia richiesta atti di fabbrica e copia atti consultati;
5. Richiesta all'Amministratore in merito alle spese condominiali;
6. Comunicazione Agenzia delle Entrate;
7. Ispezioni ipotecarie aggiornate estratte dal sottoscritto;
8. Richiesta liquidazione compensi

