

# TRIBUNALE DI MILANO

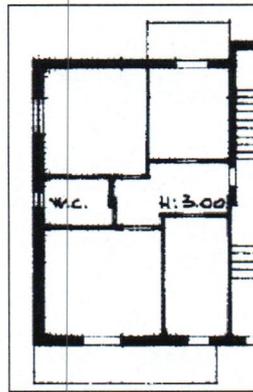
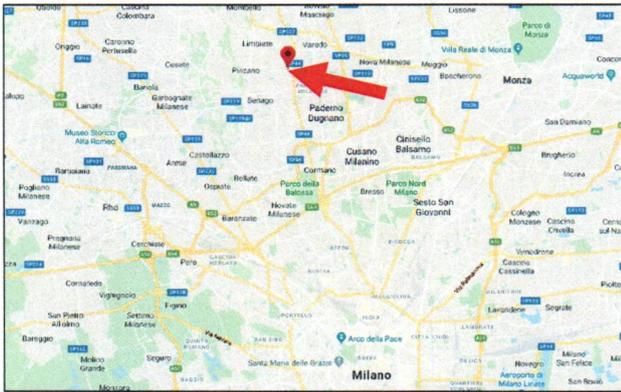
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

### Condominio Guerazzi 11

contro

[REDACTED]



R.G.E. 1873/2018

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo  
Custode Giudiziario: Avv. Caterina Santoro

### ELABORATO PERITALE

**Tecnico Incaricato: Arch. Rossana Bettera**  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 13329  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10892  
C.F. BITRSN74E56F205S – P.IVA N. 03770340960

con studio in Rodano (MI) – Via dei Tigli .n.15  
Fax 02/95321333 - e-mail: [studio.arch.bettera@tiscali.it](mailto:studio.arch.bettera@tiscali.it)

Giudice: Dott.ssa Maria Idamaria Chieffo  
Custode Giudiziario: Avv. Caterina Santoro  
Perito: Arch. Rossana Bettera



## Sommario

<b>RIEPILOGO</b> .....	2
Bene immobile sito in Limbiate (MB) .....	3
Via Guerrazzi, 11 .....	3
Lotto unico – Appartamento con cantina e box .....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA .....	3
3. STATO DI POSSESSO .....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI: .....	5
7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE .....	6
Descrizione unità immobiliare .....	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	8

## RIEPILOGO

**LOTTO UNICO** quota 1/1

APPARTAMENTO CON CANTINA E BOX

<b>Categoria appartamento:</b>	Abitazione di tipo economico [A3]
<b>Categoria box:</b>	Autorimessa [C6]
<b>Dati Catastali appartamento:</b>	Foglio 39 Part 125 Subalterno 718
<b>Dati Catastali box:</b>	Foglio 39 Part 125 Subalterno 719
<b>Proprietà esclusiva o quota indivisa:</b>	<b>Proprietà per 1/1.</b>
<b>Stato di possesso:</b>	libero alla vendita
<b>conformità edilizia:</b>	difformità interna
<b>conformità catastale</b>	difformità interna
<b>superficie comm. lorda arrotondata:</b>	appartamento con cantina mq 77
<b>valore degli interi beni quota 1/1</b>	<b>€ 133.000,00</b>
<b><u>VALORE QUOTA DI 1/1 PIGNORATA</u></b>	
<b>valore di mercato stimato appartamento con cantina per quota 1/1</b>	<b>€ 133.000,00</b>
<b>valore di mercato arrotondato per quota 1/1</b>	<b>€ 133.000,00</b>
<b><u>Prezzo da libero al netto di adeguamenti e correzioni</u></b>	
<b>quota 1/1:</b>	<b>€ 121.950,00</b>
<b><u>Prezzo da occupato al netto di adeguamenti e correzioni</u></b>	
<b>quota 1/1:</b>	<b>€ 91.462,50</b>
<b>Elementi che possano costituire impedimento alla vendita:</b>	Non pervenuti.

Giudice: Dott.ssa Maria Idamaria Chieffo  
Custode Giudiziario: Avv. Caterina Santoro  
Perito: Arch. Rossana Bettèra

2

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7c767a



**Bene immobile sito in Limbiate (MB)  
Via Guerrazzi, 11**

**Lotto unico - Appartamento con cantina e box**

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

**A. Appartamento: Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Limbiate (MB) via Guerrazzi n. 11.**

Composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 77 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:** **ROSSANA BETTERA** nata a **CASTELGONATE MILANESE (MI)** il 24/06/1981 c.f. **NR059110409721** - Proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Foglio: 39 Particella: 125 Sub.: 718**, Cat A/3; classe 4, consistenza 5 vani, Superficie Catastale: Totale: 80 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 76 m<sup>2</sup>- posto al piano T-S1; rendita € 374,43.  
Indirizzo Via Francesco Domenico Guerrazzi n. 11 piano: T-S1;  
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze:**

**dell'appartamento da nord in senso orario:** cortile comune su due lati, ingresso e vano scala comuni, ancora cortile comune.

**della cantina da nord in senso orario:** altra u.i., cortile comune, altra u.i., corridoio comune.

**B. Autorimessa: Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Limbiate (MB) via Guerrazzi n. 11.**

Composto da: autorimessa singola.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 14 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:** **ROSSANA BETTERA** nata a **CASTELGONATE MILANESE (MI)** il 24/06/1981 c.f. **NR059110409721** - Proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Foglio: 39 Particella: 125 Sub.: 719**, Cat C/6; classe 5, consistenza 12 mq, Superficie Catastale: Totale: 14 m<sup>2</sup> - posto al piano S1; rendita € 37,18.

Indirizzo Via Francesco Domenico Guerrazzi n. 11 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., spazio di manovra, altra u.i., cortile comune.

**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 Guerrazzi, in zona periferica, a est rispetto al centro storico, che si trova a circa 3km dall'immobile, così come il Municipio. La zona periferica di viale dei Mille è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di dimensioni medio-grandi e di

Giudice: Dott.ssa Maria Idamaria Chieffo  
Custode Giudiziario: Avv. Caterina Santoro  
Perito: Arch. Rossana Bettera

3

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7c767a



villette, e dai capannoni della zona artigianale-produttiva. L'immobile si trova nelle immediate vicinanze della SP 44, grossa arteria stradale che collega con Milano. Il traffico veicolare sulle vie limitrofe è discreto lungo tutto l'arco del giorno. La zona ha prevalente carattere residenziale e artigianale.

**Caratteristiche zone limitrofe:**  
**Servizi offerti dalla zona:**

La zona ha carattere residenziale a densità medio-bassa, e artigianale-produttivo. L'area è dotata dei principali servizi di vicinato. L'area è dotata dei principali servizi di vicinato. A Limbiate sono presenti asili nido comunali e privati, scuole dell'infanzia comunali, scuole primarie e secondarie ed 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 6km, mentre l'autostrada A4 è a circa 11km. La stazione ferroviaria di Varedo dista circa 1km - 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, alla presenza del Custode, l'unità immobiliare era occupata dalla debitrice e dai suoi familiari. **(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 "non risulta presente, ad oggi, alcun contratto di locazione intestato al debitore della procedura di pignoramento"  
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 07/12/2018 e elenco formalità estratto dal sottoscritto - allegato 8 alla presente)**

**Ipoteca volontaria:**

Iscritta a il 23/07/2014 ai nn. 68394/11493 nascente da atto di mutuo Notaio Antonio Cimmino di Desio del 24/06/2014 rep. 106968/18468 per € 199.140,00, capitale € 132.759,20.

**A favore di: Unicredit SpA**, con sede in Roma

**Contro:** INDOVINA GIUSEPPINA nata a GARBAGNATE MILANESE (MI) il 24/06/1981 c.f. NDVGPP81H64D912J - Proprietà per 1/1

**4.2.2. Pignoramenti:**

**Pignoramento:**

trascritto in data 27/11/2018 ai nn. 149593/98228

**A favore di: Condominio Guerrazzi** con sede in Limbiate

**Contro:** INDOVINA GIUSEPPINA nata a GARBAGNATE MILANESE (MI) il 24/06/1981 c.f. NDVGPP81H64D912J - Proprietà per 1/1

Giudice: Dott.ssa Maria Idamaria Chieffo  
Custode Giudiziario: Avv. Caterina Santoro  
Perito: Arch. Rossana Bettera



**4.2.3. Altre trascrizioni:** nessuna che risulti trascritta.

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

**Lo scrivente ha estratto elenco delle formalità aggiornato alla data della perizia.  
Vedi allegato 8 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 l'edificio è stato costruito in virtù di nulla-osta rilasciato dal comune di Limbiate in data 19/12/1973 prot. 24774 e dichiarato abitabile in data 29/12/1975 prot. 23180; e che successivamente non sono state eseguite opere che richiedessero il rilascio di provvedimenti concessori o autorizzativi.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso i competenti uffici del Comune di Limbiate, il sottoscritto ha potuto visionare i seguenti atti:

- nulla-osta rilasciato dal comune di Limbiate in data 19/12/1973 prot. 24774;
- abitabilità in data 29/12/1975 prot. 23180

Dal confronto tra lo stato di fatto e i tipi edilizi allegati alla concessione si sono riscontrate difformità nella distribuzione interna dell'appartamento e nella distribuzione delle cantine.

Ai fini della regolarizzazione occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi, in quanto la distribuzione interna alla data del sopralluogo non prevedeva l'antibagno, obbligatorio nel rispetto del regolamento locale d'igiene. Dei costi se ne terrà conto nella valutazione del bene.

**4.3.2. Conformità catastale:** Dal confronto tra lo stato di fatto e la scheda catastale si sono riscontrate difformità nella distribuzione interna dell'appartamento.

Ai fini della regolarizzazione occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi, in quanto la distribuzione interna alla data del sopralluogo non prevedeva l'antibagno, obbligatorio nel rispetto del regolamento locale d'igiene.

#### 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. Vedi comunicazione amministratore allegato 5.

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/2018	€ 2.439,50
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/2019 (preventivo)	€ 2.403,11
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute:	-
Spese condominiali scadute ed insolute al 19/12/2019:	€ 13.055,54

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.

**ROSSANA BETTERA** nata a **CASALE MONFERRATE (MI)** il 24/06/1981 c.f. **NDYCP91H74D912Q** per acquisto da Tumino Adriana e Tumino Salvatrice in virtù di atto a rogito del Notaio Antonio Cimmino di Desio in data 24 giugno 2014, repertorio n. 106967, raccolta n. 18467, trascritto a Milano 2 in data 23 luglio 2014 ai nn. 68393/47662

##### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- a Tumino Adriana e Tumino Salvatrice in parte per successione al padre Tumino Carmelo, deceduto, il 2 gennaio 2006 giusta dichiarazione di successione trascritta a Milano 2 in data 26 febbraio 2007 ai nn.28965/15239; eredita dalle stesse accettata con atto a rogito del Notaio Antonio Cimmino di Desio (MI) in data 24 giugno 2014, repertorio n.106967, raccolta n.18467,

Giudice: Dott.ssa Maria Idamaria Chieffo  
Custode Giudiziario: Avv. Caterina Santoro  
Perito: Arch. Rossana Bettera

5



accettazione tacita trascritta a Milano 2 in data 23 luglio 2014 ai nn.68391/47660 ed in parte per successione alla madre Scribano Giovanna, nata a Caltagirone (CT) il 9 febbraio 1928 e deceduta, il 22 dicembre 2008, successione trascritta a Milano 2 in data 24 febbraio 2010 ai nn.23603/14470 eredità dalle stesse accettata con atto a rogito del Notaio Antonio Cimmino di Desio (MI) in data 24 giugno 2014, repertorio n.106967, raccolta n.18467, accettazione tacita trascritta a Milano 2 in data 23 luglio 2014 ai nn. 68392/47661

- a Scribano Giovanna, in parte unitamente al coniuge Tumino Carmelo per acquisto da Caminito Sebastiano nato a Militello in Val di Catania (CT) il 26 aprile 1925, in virtù di atto autentificato nelle sottoscrizioni dal Notaio Settimio Lulli di Milano in data 8 aprile 1977, repertorio n.29950, trascritto a Milano 2 in data 3 maggio 1977 ai nn.20045/16685 ed in parte per successione al coniuge Tomino Carmelo come sopra richiamata;

- a Tumino Carmelo in virtù del sopra menzionato atto autentificato nelle sottoscrizioni dal Notaio Settimio Lulli di Milano in data 8 aprile 1977.

## 7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE

- nulla-osta rilasciato dal comune di Limbiate in data 19/12/1973 prot. 24774;
- abitabilità in data 29/12/1975 prot. 23180

## Descrizione unità immobiliare

### A. Appartamento: Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Limbiate (MB) via Guerrazzi n. 11.

Composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 77 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**infestazione:** Indovina Giuseppina nata a Caltagirone (CT) il 24/06/1981 c.f. N. [redacted] - Proprietà per 1/1

#### descrizione:

**Foglio: 39 Particella: 125 Sub.: 718**, Cat A/3; classe 4, consistenza 5 vani, Superficie Catastale: Totale: 80 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 76 m<sup>2</sup>- posto al piano T-S1; rendita € 374,43.  
Indirizzo Via Francesco Domenico Guerrazzi n. 11 piano: T-S1;

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

#### Coerenze:

**dell'appartamento da nord in senso orario:** cortile comune su due lati, ingresso e vano scala comuni, ancora cortile comune.

**della cantina da nord in senso orario:** altra u.i., cortile comune, altra u.i., corridoio comune.

#### Tabella di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
<b>PIANO RIALZATO</b>					
Appartamento	61,65	72,4	1	72,4	Discrete
Balconi	9,1	9,6	0,3	2,9	Discrete
<b>PIANO INTERRATO</b>					
Cantina	5,7	6,8	0,25	1,7	Discrete
<b>TOTALE</b>		<b>88,7</b>		<b>76,93</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. Autorimessa: Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Limbiate (MB) via Guerrazzi n. 11.

Giudice: Dott.ssa Maria Idamaria Chieffo  
Custode Giudiziario: Avv. Caterina Santoro  
Perito: Arch. Rossana Bettera



Composto da: autorimessa singola.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 14 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:** INDOVINA GIUSEPPINA, nata a GARBAGNATE MILANESE (MI) il 24/06/1981 c.f. NDI GPP81-64D8121 - Proprietà per 1/1

**descrizione:**

**Foglio: 39 Particella: 125 Sub.: 719, Cat C/6; classe 5, consistenza 12 mq, Superficie Catastale: Totale: 14 m<sup>2</sup> - posto al piano S1; rendita € 37,18.**

Indirizzo Via Francesco Domenico Guerrazzi n. 11 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., spazio di manovra, altra u.i., cortile comune.

**Tabella di calcolo superficie commerciale**

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
<b>PIANO TERRA</b>					
<b>Autorimessa</b>	<b>12,3</b>	<b>13,8</b>	<b>1</b>	<b>13,8</b>	<b>Discrete</b>
<b>TOTALE</b>				<b>13,8</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.

**Caratteristiche descrittive:**

Strutture verticali (struttura):	materiale: non conosciuto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni finiti in intonaco e tinteggiatura 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 alluminio con vetro doppio Condizioni: discrete Protezioni esterne: persiane.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagno e angolo cottura; materiale: ceramica Condizioni: discrete
Pavimenti (componente edilizia):	ubicazione: tutto l'alloggio; materiale: gres ceramico Condizioni: discrete
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta blindata Condizioni: discrete.

Giudice: Dott.ssa Maria Idamaria Chieffo  
Custode Giudiziario: Avv. Caterina Santoro  
Perito: Arch. Rossana Bettera

7

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7c767a



Termico (impianto):	tipologia: centralizzato; Condizioni : non verificato Certificazioni: non conosciute
Scala interna (componente edilizia):	Non presente
Certificazione energetica:	APE Classe G consumo EPh 276,69 kWh/mqa
Ascensore (impianto)	n.p. appartamento a piano rialzato 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 con cantina

Immobile	Superficie commerciale	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Appartamento con cantina	76,9	€ 120.000,00	€ 120.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 120.000,00</b>

Il prezzo risulta essere di circa 1.560,00 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.

Giudice: Dott.ssa Maria Idamaria Chieffo  
Custode Giudiziario: Avv. Caterina Santoro  
Perito: Arch. Rossana Bettera



### 8.3.2 Autorimessa

Immobile	Superficie commerciale	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Autorimessa	13,8	€ 13.000,00	€ 13.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 13.000,00</b>

Il prezzo risulta essere di circa 940,00 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.

Tutto quanto sopra premesso, il valore di mercato del bene per l'intero compendio immobiliare, valutato come libero si valuta in:

**€ 133.000,00.**

### 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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6.650,00
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: rimessa in pristino. 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	€ 4.000,00
<b>Totale quota relativa a 1/1:</b>	<b>€ 11.050,00</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità:

il lotto consta della proprietà per 1/1 di un appartamento di circa 77 mq commerciali. Per completezza, si precisa che l'appartamento, per dimensione e conformazione, non è bene e comodamente divisibile.

### 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:

**€ 121.950,00**

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**

Giudice: Dott.ssa Maria Idamaria Chieffo  
Custode Giudiziario: Avv. Caterina Santoro  
Perito: Arch. Rossana Bettera

9



dell'immobile al netto delle decurtazioni – occupato – a corpo:

**€ 91.462,50**

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

Rodano 06/02/2020

L'esperto nominato  
Arch. Rossana Bettera

**ALLEGATI**

1. Rilievo fotografico esterno ed interno;
2. Copia Atto di provenienza reperito dal sottoscritto;
3. Schede catastali e visure aggiornate reperite dal sottoscritto;
4. Copia richiesta atti di fabbrica;
5. Richiesta all'Amministratore in merito alle spese condominiali;
6. Comunicazione Agenzia delle Entrate;
7. Ispezioni ipotecarie aggiornate estratte dal sottoscritto;
8. Attestato di Prestazione Energetica
9. Richiesta liquidazione compensi

Giudice: Dott.ssa Maria Idamaria Chieffo  
Custode Giudiziario: Avv. Caterina Santoro  
Perito: Arch. Rossana Bettera

10

Firmato Da: ROSSANA BETTERA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7c767a

