

Tribunale di Milano

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

promossa da

in danno di

R.G.E. n. **620/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **Dr. ROBERTO ANGELINI**

RELAZIONE DI STIMA
Lotto Unico
Via Carlo Pisacane n. 1, Limbiate (MB)



Esperto alla stima:
E-mail:
PEC:

INDICE SINTETICO

Dati catastali

Corpo A

Bene in Limbiate (MB), Via Carlo Pisacane n. 1

Categoria: **A3** [abitazione di tipo civile]

Dati catastali: Catasto Fabbricati **Foglio n. 36, particella n. 47 subalterno n. 7**

Corpo B

Bene in Limbiate (MB), Via Carlo Pisacane n. 1

Categoria: **C6** [Autorimesse]

Dati catastali: Catasto Fabbricati **Foglio n. 36, particella n. 47 subalterno n. 20**

Stato occupativo

Corpo A: occupato dai debitori

Corpo B: occupato dai debitori

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni **LOTTO UNICO**

da libero: **€ 166.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

Bene in **Limbrate (MB)**
Via Carlo Pisacane n. 1
LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Limbrate (MB), alla Via Carlo Pisacane n. 1, **appartamento** per civile abitazione al **piano secondo** con annesso vano **cantina** al **piano S1**. L'accesso all'abitazione è ubicato a sinistra per chi sale la scala condominiale ed è composto da tre locali oltre accessorio e servizio.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà** dell'immobile di
nato a _____ l' _____ C.F. _____,
in regime di comunione legale dei beni e sulla quota di **1/2** di **piena proprietà**
dell'immobile di _____ nata a _____ il _____ C.F. _____,
in regime di comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati come segue:

Intestazione: l'immobile in esame, è intestato a:

- _____ nato a _____ l' _____ C.F. _____,
proprietario per la quota di **1/2** in regime di comunione legale dei beni;
- _____ nata a _____ il _____ C.F. _____,
proprietaria per la quota di **1/2** in regime di comunione legale dei beni.

dati identificativi: Foglio n. **36** particella n. **47** subalterno n. **7**

dati di classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 5.5 vani, superficie catastale 91 mq, totale escluse aree scoperte 89 mq, rendita € 340,86.

Indirizzo: **Comune di Limbrate**, Via Carlo Pisacane n. 1, piano S1-2.

dati derivanti da:

- variazione del 9.11.2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.
- variazione del 1.01.1992 Variazione del quadro tariffario.
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

1.4. Coerenze

dell'appartamento: a nord con il cortile comune, ad est con l'area comune e altra proprietà, a sud con scala comune e ad ovest con il cortile comune.

della cantina: a nord e a sud con altre proprietà, ad est con il corridoio comune e ad ovest con il cortile comune.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Limbrate (MB), alla Via Trieste snc*, **box auto** al **piano S1**, di pertinenza dell'abitazione ed ubicato a sinistra (e precisamente, il quarto box) per chi accede dal cancello carrabile condominiale.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di piena proprietà dell'immobile di
 nato a _____ l' _____ C.F. _____,
 in regime di comunione legale dei beni e sulla quota di **1/2** di **piena proprietà**
 dell'immobile di _____ nata a _____ il _____ C.F. _____,
 in regime di comunione legale dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati come segue:

Intestazione: l'immobile in esame, è intestato a:

- _____ nato a _____ l' _____ C.F. _____,
 _____, proprietario per la quota di **1/2** in regime di comunione legale dei beni;
- _____ nata a _____ il _____ C.F. _____,
 _____ proprietaria per la quota di **1/2** in regime di comunione legale dei beni.

dati identificativi: Foglio n. **36** particella n. **47** subalterno n. **20**

dati di classamento: categoria C/6, classe 6, consistenza 12 mq, superficie catastale 12 mq, rendita € 43,38.

Indirizzo: **Comune di Limbiate**, Via Carlo Pisacane n. 1, piano S1.

dati derivanti da:

- variazione del 9.11.2015- Inserimento in visura dei dati di superficie.
- variazione del 1.01.1992 Variazione del quadro tariffario.
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

1.9. Coerenze

del box auto: a nord e a sud con altre proprietà, ad est con l'area comune e ad ovest con il corridoio comune.

1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

Precisazioni. I citati beni, per la loro conformazione e distribuzione, sia pur singolarmente individuabili catastalmente, vengono opportunamente considerati come **LOTTO UNICO**.

Precisazioni*. Allo stato attuale, l'accesso al box auto avviene da Via Trieste snc e **non** da Via Pisacane n. 1. Pertanto, andrebbe **corretto** il dato catastale.

2. DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Limbiate, Via Carlo Pisacane n. 1.

Fascia/zona: Centrale.

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile.

Destinazione: residenziale.

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

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutte le attività a servizio della residenza.

Principali collegamenti pubblici: linee autobus e passante ferroviario fermata Varedo.

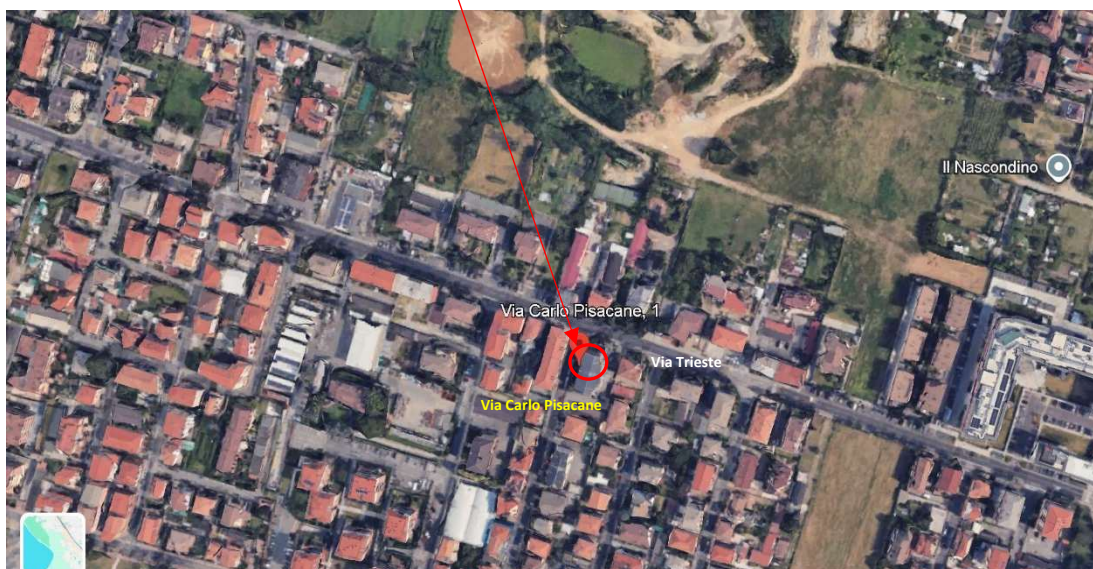
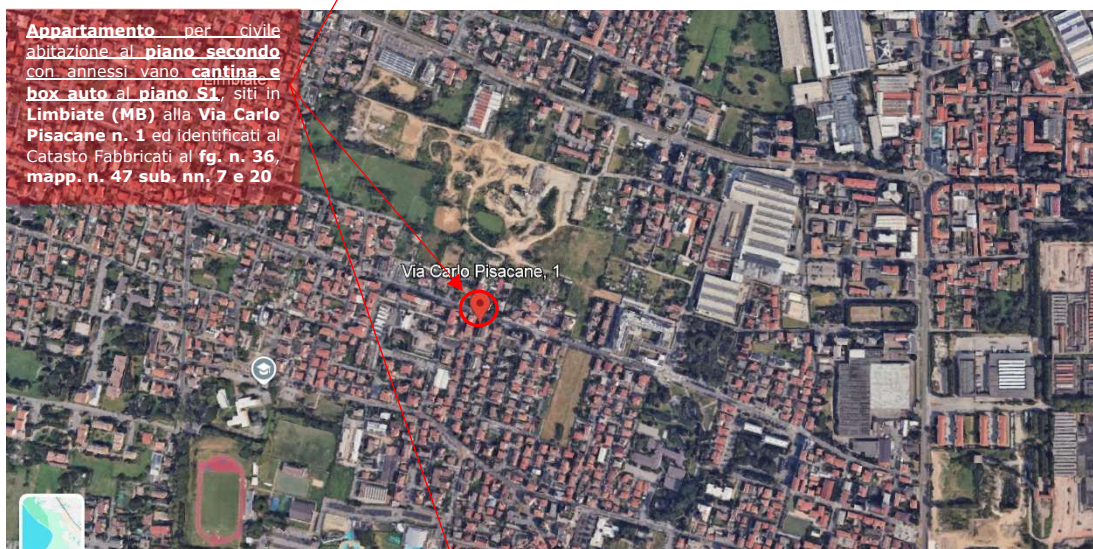
Collegamenti stradali: a breve distanza SP44 Milano-Meda.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Gli immobili in esame, fanno parte integrante di una palazzina condominiale costruita negli anni '70 ed ubicata ad angolo tra la Via Carlo Pisacane e Via Trieste, in pieno centro cittadino. La zona è caratterizzata da un contesto urbano prevalentemente a destinazione residenziale ed è ben servita dai mezzi pubblici, quali linee autobus. Anche l'accesso automobilistico risulta buono con possibilità di parcheggio sufficiente.



Appartamento per civile abitazione al piano secondo con annessi vano cantina e box auto al piano S1, siti in Limbiate (MB) alla Via Carlo Pisacane n. 1 ed identificati al Catasto Fabbricati al fg. n. 36, mapp. n. 47 sub. nn. 7 e 20



La palazzina condominiale di cui fanno parte integrante i beni in esame, è composta da quattro piani fuori terra adibiti ad appartamenti per civile abitazione e da un piano seminterrato destinato a cantine e box auto, oltre al cortile e all'area comune. I vari piani sono collegati a mezzo di scala condominiale. Assente l'ascensore. Il lotto su cui insiste la palazzina condominiale è recintato su tutti i lati da muretto e sovrastante ringhiera in ferro. Si accede al lotto a mezzo di cancello pedonale al civico numero 1 di Via Pisacane e cancello carrabile comune alla Via Triste snc. Nel caso specifico, si accede all'immobile di interesse (abitazione al piano secondo e cantina al piano seminterrato) dall'ingresso comune di Via Pisacane n. 1 mentre il box auto è raggiungibile dall'esterno, a mezzo di rampa carrabile comune avente accesso dalla Via Triste snc.

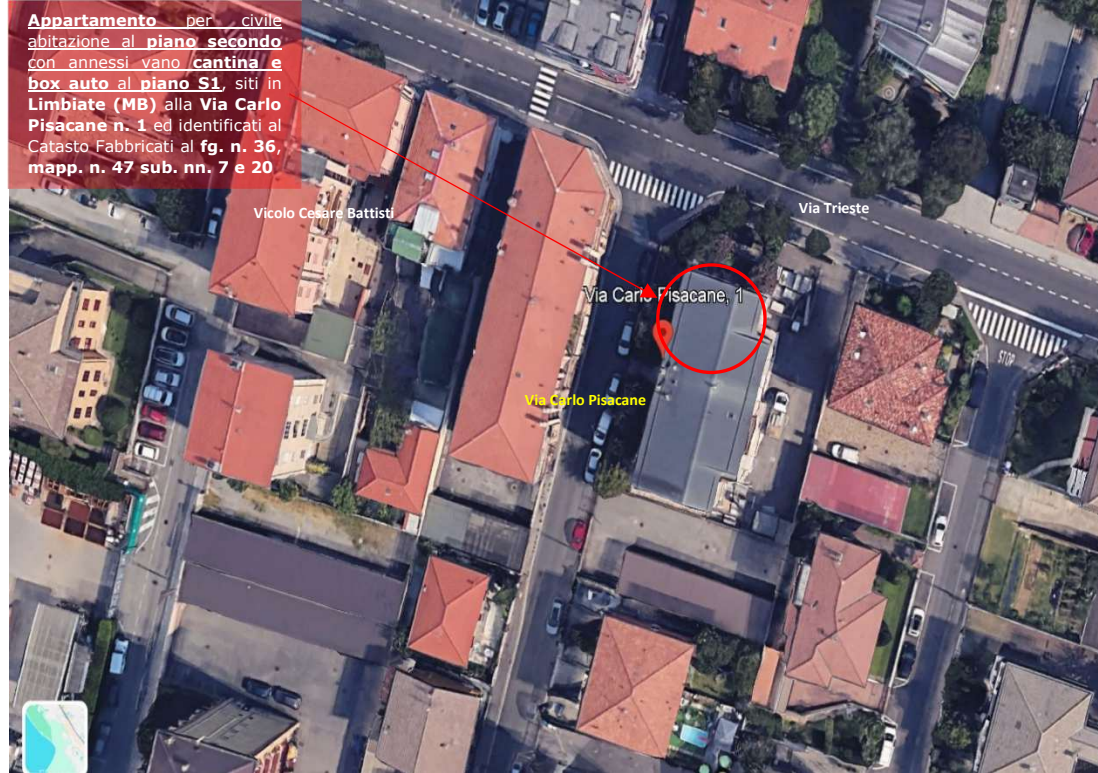


Foto satellitare

La palazzina condominiale di cui fanno parte integrante i beni in esame, presenta strutture portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; la copertura del tetto è a doppio spiovente. Il corpo scala condominiale è realizzato con struttura portante in c.a., così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo; presenta alzate, pedate e pianerottoli rivestiti in marmo; le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di color tortora; i solai sono tinteggiati di colore bianco; la ringhiera del corpo scala è in ferro verniciato di colore marrone. L'androne condominiale è pavimentato in marmo e le pareti sono tinteggiate con idropittura di color tortora; il solaio è tinteggiato di colore bianco. Il portone di ingresso comune è in alluminio e vetro opaco. I prospetti esterni del fabbricato condominiale, si presentano in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rifinite a intonaco e idropittura per esterni. I balconi sono chiusi da ringhiere in ferro. All'interno del lotto sono presenti delle aree a verde piantumate a siepi, piante ed alberi ad alto fusto. L'area comune è pavimentata con asfalto bituminoso. I cancelli pedonale e carrabile sono in ferro con apertura elettrica. Il piano seminterrato presenta parti comuni pavimentate in battuto di cemento e pareti e solaio tinteggiati di colore bianco; assente la porta di accesso comune al piano S1.



Foto satellitari

Stato generale di manutenzione del fabbricato condominiale: in generale, le condizioni di manutenzione e conservazioni delle parti comuni sono buone. All'esterno, le facciate si presentano in ottime condizioni.

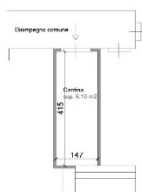
2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A+B- abitazione e box auto

L'**abitazione** in esame, al **piano secondo**, facente parte integrante della palazzina condominiale sopra descritta, è ubicata a sinistra per chi sale la scala condominiale. L'immobile allo stato attuale, è composto dall'ingresso su disimpegno, dalla cucina, dal vano soggiorno, da due camere da letto e da un bagno. Precisamente, l'abitazione risulta così distribuita: dall'ingresso/disimpegno si accede a sinistra nella cucina (dotata di balcone 1 con affaccio su Via Pisacane) e nell'attiguo soggiorno. A destra del disimpegno, si trova la camera da letto 1 mentre di fronte, si entra nel bagno e a sinistra, nella camera da letto matrimoniale (dotata di balcone 2 con affaccio su Via Pisacane). L'abitazione si espone su due lati (nord e ovest). Al piano seminterrato si prosegue a sinistra del corridoio comune ed il vano cantina in esame, risulta essere il secondo a sinistra. Il box auto al piano seminterrato, è raggiungibile dall'esterno (dalla Via Trieste) a mezzo di rampa comune ed è il quarto a destra.

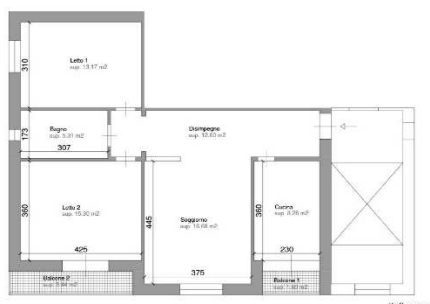
PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Altezza 2.20m
Superficie lorda cantina 7.27mq
Superficie netta cantina 6.10mq



PIANTA PIANO SECONDO

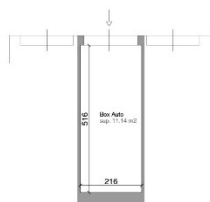
Altezza 3.00m
Superficie lorda abitazione 87.55mq
Superficie netta abitazione 71.34mq
Superficie lorda esterna (balconi) 5.13mq



Appartamento per civile abitazione al **piano secondo** con annesso vano **cantina** al **piano S1** (foglio n. 36 mappale n. 47 **sub. n. 7**), sito in Limbiate (MB) alla Via Carlo Pisacane n. 1 – **Pianta Piano S1-2. Stato dei luoghi**
Rilievo metrico a cura del CTU

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Altezza 2.20m
 Superficie lorda box auto 13.87mq
 Superficie netta box auto 11.14mq



Box auto al piano S1 (foglio n. 36 mappale n. 47 sub. n. 20), di pertinenza all'abitazione, sito in Limbiate (MB) alla Via Trieste snc – **Pianta Piano Seminterrato. Stato dei luoghi**
 Rilievo metrico a cura del CTU

L'abitazione è pavimentata in gres. Le pareti dell'unità immobiliare, compreso il solaio, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco. La cucina è rivestita a tutta altezza da piastrelle di ceramica. Il bagno, dotato di tutti i sanitari e della vasca da bagno, presenta pareti rivestite a tutta altezza da piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in alluminio e vetrocamera e tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno e vetro opaco; assente la porta in cucina e nel soggiorno. La porta di ingresso dell'abitazione è di tipo blindato. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia (certificazioni non fornite). L'impianto di riscaldamento (autonomo) con radiatori in ghisa e impianto acqua calda sanitaria autonomo con caldaia (certificazioni non fornite). Presenti impianto idrico sottotraccia e impianto citofonico. Altezza interna netta dei locali è di 3 m. Il vano cantina al piano seminterrato presenta pavimentazione in gres e porta in ferro; le pareti, compreso il solaio, sono tinteggiate di colore bianco; gli infissi sono in ferro e vetro opaco; l'impianto elettrico è di tipo a vista con tubi in pvc. Altezza interna netta dei locali è di 2.20 m. Il box auto al piano seminterrato è pavimentato in gres; le pareti ed il solaio sono tinteggiate di colore bianco; è chiuso da serranda metallica di tipo scorrevole. Altezza interna netta dei locali è di 2.20 m.



Stato generale di manutenzione dell'unità immobiliare: buono.

CORPO A**2.4. Certificazioni energetiche**

Abitazione: non risulta alcuna certificazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute.

3. STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione dei beni**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 4.02.2026, unitamente al Custode Giudiziario, i beni pignorati risultavano occupati dai debitori.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, non risultano esserci in atto contratti di locazione registrati, relativamente agli immobili in esame.

4. PROVENIENZA

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente e costituita dalla relazione notarile ai sensi del secondo comma dell'art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Antonio CIMMINO di Desio (MB) del 28.06.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER-Agenzia dell'Entrate, risulta quanto segue:

4.1. Attuali e precedenti proprietari:

Gli immobili in esame, sono pervenuti ai signori _____ nato a _____
 l' _____ C.F. _____ e _____ nata a _____
 il _____ C.F. _____, per la quota di 1/2 ciascuno in
 regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito del
 Notaio PERILLO Luigi di Cesano Maderno (MI) del 28.06.1988 repertorio n. 5743/1449,
 registrato a Desio in data 6.05.1988 al n. 638 e trascritto a Milano 2 il 5.05.1988 ai
 numeri 35418/25763, dai signori _____ nato a _____ il _____
 C.F. _____ e _____ nata a _____ il _____
 C.F. _____ .

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti dal creditore procedente e costituita dalla relazione notarile ai sensi del secondo comma dell'art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Antonio CIMMINO di Desio (MB) del 28.06.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER- Agenzia dell'Entrate, sono state individuate nel ventennio sugli immobili in esame, siti in Limbiate (MB) alla Via Carlo Pisacane n. 1, le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**5.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**

Nessuna.

5.1.2. Misure penali

Nessuna.

5.1.3. Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Nessuna.

5.1.4. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

5.1.5. **Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

5.2. **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**5.2.1. **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria a favore di **CREDITO ITALIANO- SOCIETA' PER AZIONI BANCA DI INTERESSE NAZIONALE** con sede in Genova (GE) C.F. 00348170101 e contro nato a

l' C.F. e nata a il C.F., per il diritto di

proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio PERILLO Luigi di Cesano Maderno (MI) del 4.05.1988, iscritta a Milano 2 in data 5.05.1988 ai numeri 35419/6887.

Importo ipoteca: **£ 70.000.000;**

Importo capitale: **£ 35.000.000.**

Note: gravante sugli immobili in esame (Fg. n. 36 ptc. n. 47 sub. nn. 7 e 20).

Ipoteca legale a favore di **EQUITALIA NORD SPA** con sede in Milano (MI) C.F. 07244730961 e contro nato a

l' C.F., per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, derivante da altro atto emesso da Equitalia Nord Spa in data 14.11.2012 e iscritta a Milano 2 in data 28.11.2012 ai numeri 116803/19912.

Importo ipoteca: **€ 197.730,92;**

Importo capitale: **€ 98.865,46.**

Note: gravante sugli immobili in esame (Fg. n. 36 ptc. n. 47 sub. nn. 7 e 20).

5.2.2. **Pignoramenti**

Trascrizione a favore di con sede in C.F. e contro nato a

l' C.F. e nata a il C.F., per il diritto di

proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, nascente da atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano in data 24.05.2024, repertorio n. 13100/9755 e trascritto a Milano 2 il 26.06.2024 ai nn. 85602/61292.

Note: gravante sui beni in esame (Fg. n. 36 ptc. n. 47 sub. nn. 7 e 20).

5.2.3. **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.2.4. **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile alla data del 10.02.2026 e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. **CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo con sede in , che ha fornito le seguenti informazioni:

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 3.500,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: rate straordinarie scadute e non pagate per un totale di € 35.287,30 e saldo conguaglio anno 2024 di € 8.086,80.

Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: gestione 2025 di **€ 3.563,48** e prima rata 2026 di **€ 337,00.**

Millesimi di proprietà per abitazione e box auto: millesimi 84.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di loro gravanti in via solidale con gli esecutati (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.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

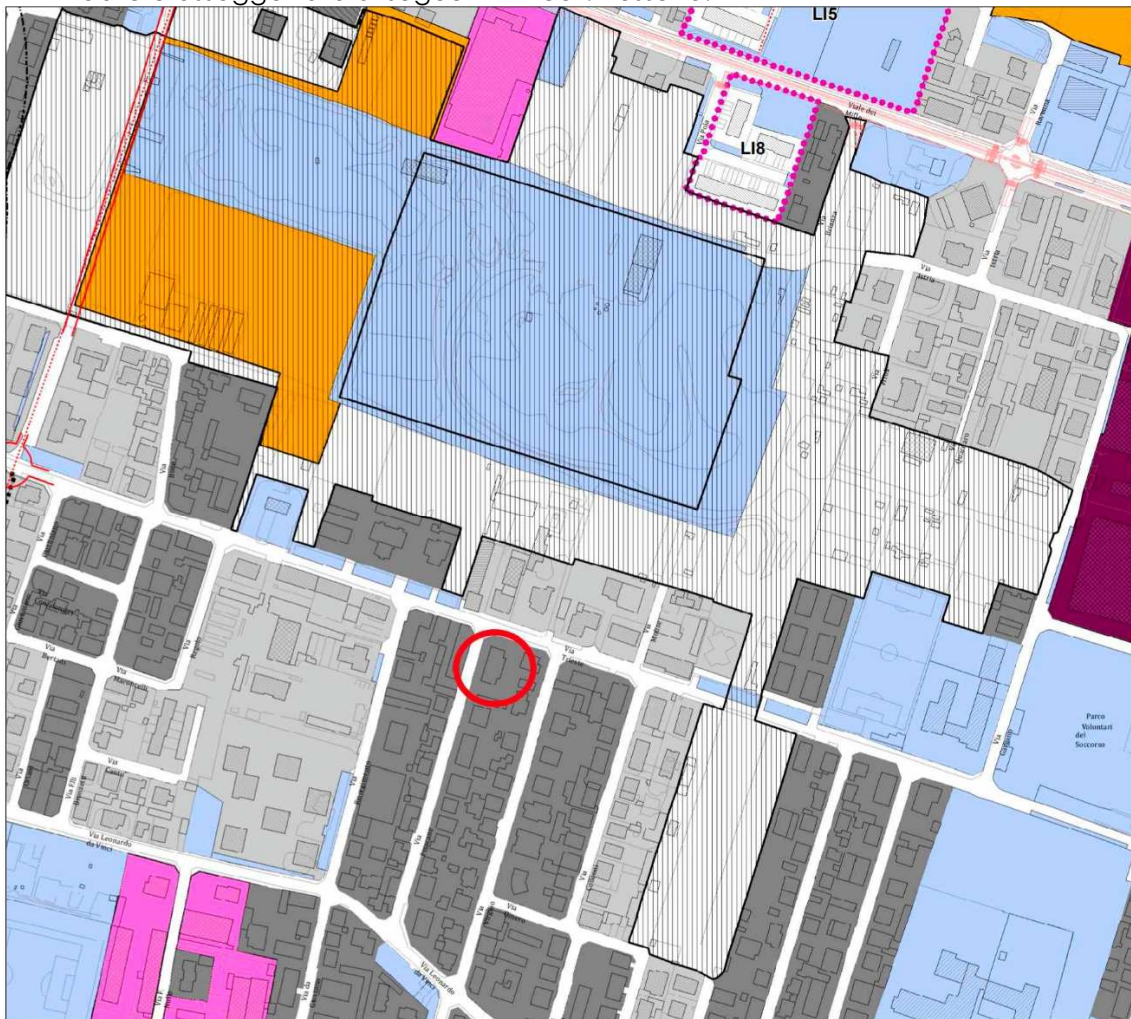
No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte integrante i beni in esame, risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Limbiate in CER- La Città Esistente da Rigenerare- CER 2-Ambiti di potenziamento urbano a media densità.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.



Estratto PGT vigente_Piano delle Regole_CER2- Ambiti di potenziamento urbano a media densità

7.1. Pratiche edilizie

Il fabbricato di cui fanno parte integrante gli immobili in esame, è stato edificato a seguito dei seguenti titoli edilizi: Licenza di Costruzione n. 298/70 del 16.11.1970 prot. n. 20637/1970 codice pratica 1970/PDC/20637; Agibilità del 25.11.1971; Licenza di Costruzione n. 221 del 12.07.1971; Licenza di Costruzione n. 344 del 20.09.1971; SCIA n. 64/2022 dell'11.02.2022; SCIA n. 369%/2023 del 17.08.2023.

7.2. Conformità edilizia

Nessuna difformità ad esclusione di una lieve modifica nell'abitazione riguardante l'eliminazione della parete divisoria tra il soggiorno e il disimpegno.

7.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo i beni in esame sono risultati corrispondenti alle schede catastali in atti al NCEU dal 1971, ad eccezione di una lieve modifica nell'abitazione, riguardante l'eliminazione della parete divisoria tra il soggiorno e il disimpegno.

8. CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità immobiliari è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali ed i rilievi planimetrici effettuati sul posto dalla 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogenizzata
appartamento	mq	87,55	100%	87,55
cantina	mq	7,27	50%	3,63
Box auto	mq	13,87	100%	13,87

TOTALE**108,69****105,05**

mq. lordi

mq. commerciali

arrotondato a 105,00**9. STIMA****9.1. Criterio di stima:**

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, della vetustà, dello stato manutentivo delle finiture e degli impianti, della conformità edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, nello stato di fatto, di diritto e per come si sono presentati all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame.

Il valore dei beni come sopra definiti, 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.

9.2. Fonti di informazione:

- **Agenzie immobiliari** della zona, il cui valore unitario per immobili simili a quelli in esame, ubicati nella stessa zona di interesse, varia da un minimo di €/mq 1.700,00 ad un massimo di €/mq 2.100,00 e per un valore medio pari a €/mq 1.900,00;
- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Valori relativi all'Agenzia del Territorio
Periodo: 1° semestre 2025
Comune: Limbiate
Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice zona: B1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale
Stato conservativo normale
Valore mercato prezzo min. 1.100/prezzo max. 1.600 (Euro/mq)
Stato conservativo ottimo
Valore mercato prezzo min. 1.650/prezzo max. 2.200 (Euro/mq)
- Quotazioni immobiliari online (siti specializzati);
- Borsino immobiliare;
- Aste.

Considerando l'ubicazione degli immobili in esame (posizione centrale), le condizioni di conservazione e manutenzione (buone), l'età della costruzione (anni '70), il grado di finitura (discreto), secondo piano senza ascensore, nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene opportuno assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 1.700,00**.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Sup. commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo
Abitazione al piano 2+box auto al piano S1	105,00	€ 1.700,00	€ 178.500,00
			€ 178.500,00

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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

VALORE LOTTO UNICO

Valore (abitazione+box auto CORPO A+B)	€ 178.500,00
Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 8.925,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente indicative:	-€ 0,00
Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente:	-€ 3.900,48
	€ 165.674,52

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO **€ 166.000,00**
arrotondato

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato
(Non ricorre il caso) € 0,00

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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non ricorre il caso.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza

Milano, 28.02.2026

l'Esperto nominato

Allegati

Si allega la seguente documentazione:

LOTTO UNICO:

1. Estratto di mappa;
2. Planimetrie catastali;
3. Rilievi grafici;
4. Rilievo fotografico;
5. Visure storiche catastali;
6. Titolo di provenienza;
7. Visure ipotecarie;
8. Spese condominiali insolute;
9. Titolo edilizio.