

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CONDOMINIO S. ANTONIO
(via Monte Pasubio n. 2 - LIMBIATE)

contro

[REDACTED] + 1

N. Gen. Rep. **3069/2014**

Giudice: Dott.ssa CATERINA TRENTINI

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115

C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

con studio in Milano –Via G. Cagliero n. 17

Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158

e-mail: mbonetti@fastwebnet.it

PEC: bonetti.10728@oamilano.it

**Beni immobili siti in LIMBIATE (MB)
Via Monte Pasubio n. 2**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà di **Appartamento** sito in Limbiate via Monte Pasubio n. 2.
Appartamento ubicato al piano ottavo e composto da: soggiorno con zona cucina e ampio balcone, locale multiuso, due camere da letto, corridoio e bagno. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 96,00 commerciali** circa opportunamente ponderata.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/2 del signor [REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà 1/2 [REDACTED]
[REDACTED]

tra loro in regime di comunione dei beni

descrizione:

Comune di Limbiate - Fg. n. 4; Mapp. n. 14, Sub. 40, Cat A/3, classe 4, consistenza vani 5; posto al piano 8; rendita € 374,43.

Variatione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Variatione del 09/03/1988 Porzione B in atti dal 17/01/2006 (protoc. n. MI0026616 n. 34619.1/1998)

Variatione del quadro tariffario del 01/01/1992

Classamento del 07/07/1991 (n. DI5108.930/1999).

Frazionamento del 09/03/1988 in atti dal 07/07/1991 (n. 34619.1/1988).

Coerenze dell'appartamento in blocco unico da nord in senso orario:

a nord cortile; a est via Pasubio; a sud corpo scala comune, ascensore e locale di servizio per contatori; a ovest ascensore e locale di servizio per contatori, corridoio comune ed altro appartamento proprietà di terzi.

Si precisa che:

- dalla visura storica dell'Agenzia delle Entrate e dall'atto di compravendita dell'immobile del 18/01/2006 il cognome composto del signor Gilmer Manuel è [REDACTED]
- nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione al n. Rep. 20025 del 28/10/2014 il cognome del signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- nei certificati anagrafici che il perito a richiesto al Comune di Limbiate il signor [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona:** posizione periferica nel Comune di Limbiate, in località Mombello. Piuttosto distante dal tessuto più densamente abitato del centro lungo l'asse viario della Strada Provinciale n. 527.
- Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziale, misto e industriale. Qualche negozio di piccolo dettaglio. Tessuto urbano degli anni '60 - '70 di modesta qualità.
- Servizi offerti dalla zona:** Non ci sono supermercati o centri commerciali nelle vicinanze. Il centro più vicino è il Carrefour di Limbiate a circa 3 km (sufficiente), negozi al dettaglio sparsi nel piccolo centro abitato (sufficiente), farmacia Mombello poco distante (ottimo), parco giochi (non verificato; asili nido e/o scuole dell'infanzia pubbliche non presenti (insufficiente), scuola elementare pubblica Marconi in via Gran Sasso (buono), scuola media inferiore piuttosto distante (insufficiente), scuola media superiore ITC E Istituto Istruzione Superiore statale a circa 1 km (appena sufficiente), ospedali con relativi centri di pronto soccorso a Saronno e a Desio, piuttosto distanti a circa 8-10 km (viabilità scorrevole); spazi verdi (ottimo), centri sportivi e palestre (discreto): campo da calcio in adiacenza. La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici (Km):** Collegamento piuttosto complicato con il centro della città di Milano. Linea di superficie z205 fino a Varedo con fermata nelle immediate vicinanze, poi Ferrovie Nord fino a Cadorna, quindi collegamento con le linee della metropolitana milanese e tutti i mezzi di superficie. Il tempo di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano con i mezzi pubblici è di circa 1 h e 20 min. Considerata la distanza dal centro di Milano (22 km circa) l'utilizzo dell'auto privata è decisamente preferibile.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dalla signora [REDACTED] eseguita con carta identità [REDACTED]. Il perito ha potuto accedere all'immobile con il Custode Giudiziario Dott. Argento e l'esecutata ha permesso di visionare compiutamente tutti i locali dell'appartamento.

La signora [REDACTED] ha dichiarato di occupare l'immobile insieme al signor [REDACTED]. Per i certificati si veda l'**allegato 6**.

Da interrogazione in Anagrafe Tributaria presso l'ufficio competente non risultano registrati contratti di locazione in capo ai due proprietari esegutati relativi all'immobile in oggetto. (**allegato 9**).

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: **Non conosciute**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Non conosciute**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro [REDACTED] e [REDACTED] favore di **BPM SpA Gruppo Bancario** (già Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l.) con sede in Milano in Piazza Meda, atto a firma del Notaio Dott. GIPPONI Barbara (Notaio in Bollate) del 18/01/2006 al Rep. n. 2145 e Raccolta n. 333 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 19/01/2006 ai nn. 7575/1699.

Importo capitale: € 180.000,00

Importo complessivo: € 360.000,00

4.2.2. Trascrizioni:

Compravendita: atto contro i signori Corso Vincenzo e Baldon Franca a favore di [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per la proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni, atto di compravendita a firma del Notaio Dott. GIPPONI Barbara (Notaio in Bollate) del 18/01/2006 al Rep. n. 2144 e Raccolta n. 332 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II – di Milano 2 in data 19/01/2006 ai nn. 7574/3962.

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento: al n. Rep. 20025 del 28/10/2014. Atto contro i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a favore di Condomino S. Antonio via Monte Pasubio n. 2 Limbiate c.fisc. 83050210158 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 12/03/2015 ai numeri Registro particolare 14762 Reg. Gen. 21872.

4.2.4. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.5. Altre limitazioni d'uso: non conosciute

4.2.6 Annotazioni: nessuna

4.2.7 Altro:

- ricorso per intervento dell'Agencia delle Entrate-riscossione poiché creditrice nei confronti del signor [REDACTED] [REDACTED] della somma di € 287.365,40 per imposte diverse, compresi gli accessori di legge.
- ricorso per intervento dell'Agencia delle Entrate-riscossione poiché creditrice nei confronti della signora [REDACTED] [REDACTED] della somma di € 4.182,41 per imposte diverse, compresi gli accessori di legge.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: Il complesso condominiale di via Monte Pasubio n. 2 a Limbiate è stato costruito in forza di Nulla Osta del 08/07/1964 prot. n. 14816: con questa pratica è stata licenziata la nuova costruzione dell'intero fabbricato ad uso abitazioni e negozi sugli allora mappali 864/a e 520/f. Con riguardo nello specifico all'immobile oggetto della presente procedura non sono presenti altri provvedimenti autorizzativi. Considerate le evidenze riscontrate nel corso del sopralluogo **l'immobile oggetto di pignoramento non è conforme dal punto di vista edilizio.** (Si veda successivo capitolo 7).

4.3.2. Conformità catastale: La scheda catastale elaborata nel 1988 dal Geom. Angelo Marzorati **non è conforme allo stato di fatto** perché nei fatti non c'è un locale cucina posto fronte all'ingresso e la cucina è stata ricavata attrezzando una parete dell'adiacente soggiorno. A parere del perito è necessario il rifacimento della scheda (per altro poco leggibile) con l'inserimento anche della porta nel corridoio che separa la zona giorno dalla zona notte. Il costo per questa attività può essere stimato in € 400,00 comprensivo di spese.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dal Geom. Bartolini con studio in Varedo (MB) con sede che ha fornito le informazioni che seguono:

NB. La gestione dell'immobile inizia il 01/05 ed ha fine il 30/04 dell'anno successivo.

Spese annue di gestione immobile a consuntivo 2014-15: € 3.633,53

Spese annue di gestione immobile a consuntivo 2015-16: € 7.853,10

Spese annue di gestione immobile a consuntivo 2016-17: € 3.574,87

Spese annue di gestione immobile a consuntivo 2017-18: € 4.001,02

Spese straordinarie già deliberate: non indicate

Ammontare del debito degli esecutati **al maggio 2018 : € 26.181,02**

Cause in corso: n. 4 cause per recupero crediti in corso

Millesimi di proprietà dell'immobile: 22,11

Millesimi per riscaldamento: 24,00

Millesimi ascensore: 40,00

Millesimi parti comuni: 22,11

Impianti condominiali: la pratica dei Vigili del Fuoco è in fase di completamento; il controllo della messa a terra è stato eseguito; l'ascensore ha regolare contratto di manutenzione e verifica periodica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietà 1/2 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e Proprietà 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] tra loro in regime di comunione dei beni **dal 18/01/2006 fino almeno al 7/2018** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 2014 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. GIPPONI Barbara (Notaio in Bollate) del 18/01/2006 al Rep. n. 2144 e Raccolta n. 332 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 2 in data 19/01/2006 ai nn. 7574/3962.

I signori [REDACTED] [REDACTED] acquistano l'immobile dai signori [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

1992-2006: Proprietà 1/2 del signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e proprietà 1/2 della signora B [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] tra loro in regime di comunione dei beni **dal 19/10/1992 fino al 18/01/2006** in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. CAPASSO Michele (Notaio in Milano) del 19/10/1992 al Rep. n. 72965/14867 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II - di Milano 2 in data 21/10/1992 ai nn. 78572/54928.

I signori [REDACTED] acquistano l'immobile dai signori [REDACTED]

Per titoli anteriori al ventennio:

**1988-1992: Proprietà 1/2 del signor [REDACTED]
[REDACTED] e proprietà 1/2 del signor [REDACTED]
[REDACTED]**

I signor [REDACTED] sono i richiedenti il Nulla Osta originario per la costruzione dell'intero fabbricato nel 1964

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Autorizzazione edilizia:

- **Nulla Osta del 08/07/1964 prot. n. 14816:** con questa pratica è stata licenziata la nuova costruzione dell'intero fabbricato ad uso abitazioni e negozi sugli allora mappali 864/a e 520/f
Il perito con la collaborazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate ha avuto accesso ai documenti presenti in archivio. Con riguardo nello specifico all'immobile oggetto della presente procedura non sono presenti altri provvedimenti autorizzativi.

Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde a quanto rappresentato nel Nulla Osta del 1966. Le difformità non sono di particolare rilevanza e riguardano unicamente la distribuzione interna. Nel dettaglio rispetto a quanto licenziato:

- è presente un allargamento del corridoio in corrispondenza dell'ingresso alla camera adiacente il bagno;
- è stata installata nel corridoio una porta di separazione tra la zona "giorno" e la zona "notte";
- le misure interne dei locali sono diverse da quelle originali e alcuni tavolati risultano spostati;
- il locale cucina dedicato non c'è più e la zona cucina è stata ricavata attrezzando una parete del locale soggiorno;
- la porta della camera centrale è in posizione diversa.

Il perito non è in grado di stabilire se queste difformità derivano da scelte diverse fatte all'origine nel corso della costruzione (come spesso accadeva). Vero è tuttavia che le misure interne dei locali sono diverse e che due locali sono stati verosimilmente interessati da lavori di ristrutturazione, ovvero il bagno e l'originaria cucina. Ciò è desumibile dai pavimenti e dai rivestimenti realizzati con materiali diversi e più recenti rispetto a quelli originari che invece sono uniformi in tutti gli altri locali.

Trattasi di interventi ammissibili sul piano edilizio, ma in assenza di opportune pratiche di modifiche interne, considerato quanto sopra **l'immobile non è conforme sotto il profilo edilizio**. Per regolarizzare la situazione è necessaria una pratica di sanatoria, il cui costo può essere stimato in € 2.500,00 comprensivo della sanzione prevista per legge.

- 7.2 **Certificato di abitabilità:** Nella documentazione disponibile presso l'archivio comunale **è presente il certificato di abitabilità del 28/03/1966 n. prot. 5071** rilasciato dal Comune di Limbiate a seguito dei referti Tecnico del 23/03/1966 e

Sanitario del 28/03/1966. **L'immobile allo stato attuale si può considerare abitabile** ed ha tutti i requisiti previsti dalle norme vigenti; fatta eccezione per qualche modesta macchia di condensa dovuta a ponti termici, non sono state accertate infiltrazioni d'acqua in corso né altri vizi degni di nota. Le dimensioni dei locali, le altezze interne ed i parametri aero-illuminanti corrispondono a quanto previsto per legge.

7.3 Altre certificazioni:

7.3.1 Certificazione energetica

Da indagine effettuata presso l'archivio CENED della Regione Lombardia il bene risulta essere stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi con **Attestato n. 15121-000117/10** registrato il 16/04/2010 e valido fino al 16/04/2020 a firma del Tecnico Roberto Cancellara n. accredit. 9724 (**allegato 8**).

7.3.2 Documentazione tecnica in materia di impianti

Non sono disponibili i certificati di regola d'arte dell'impianto elettrico e dell'impianto idro-termo-sanitario dell'immobile in oggetto.

Per tutti gli impianti condominiali che necessitano di conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione) viene svolta regolare manutenzione ordinaria, con interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso e a far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi. Ciò avviene con ditte specializzate secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore.

Descrizione immobile pignorato di cui al punto A

- A.** Piena proprietà di **Appartamento** sito in Limbiate via Monte Pasubio n. 2. Appartamento ubicato al piano ottavo e composto da: soggiorno con zona cucina e ampio balcone, locale multiuso, due camere da letto, corridoio e bagno. Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di **mq 96,00 commerciali** circa opportunamente ponderata.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/2 del signor [REDACTED]
[REDACTED]

Proprietà 1/2 della [REDACTED]
[REDACTED]

tra loro in regime di comunione dei beni

descrizione:

Comune di Limbiate - Fg. n. 4; Mapp. n. 14, Sub. 40, Cat A/3, classe 4, consistenza vani 5; posto al piano 8; rendita € 374,43.

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 09/03/1988 Porzione B in atti dal 17/01/2006 (protoc. n. MI0026616 n. 34619.1/1998)

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Classamento del 07/07/1991 (n. DI5108.930/1999).

Frazionamento del 09/03/1988 in atti dal 07/07/1991 (n. 34619.1/1988).

Coerenze dell'appartamento in blocco unico da nord in senso orario:

a nord cortile; a est via Pasubio; a sud corpo scala comune, ascensore e locale di servizio per contatori; a ovest ascensore e locale di servizio per contatori, corridoio comune ed altro appartamento proprietà di terzi.

L'edificio ad uso residenziale è stato **costruito in forza di Nulla Osta del 08/07/1964 prot. n. 14816** (Vedi cap. 7 della presente relazione).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna costante di m 2,88.

| Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|---------------------|---------------|--------|------------------|-------------|------------|
| Piano Ottavo | | | | | |
| Appartamento | 91,97 | 1,00 | 91,97 | Nord e Est | Buone |
| Balconi e terrazzi | 11,96 | 0,30 | 3,59 | Nord | Buone |
| Totale | 103,93 | | 95,56 | | |
| Totale | | | 96,00Arr. | | |

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce all'intero fabbricato

Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni forati e doppio uni
Si riferisce all'intero fabbricato

Travi (struttura): materiale: cemento armato
Si riferisce all'intero fabbricato

Solai (struttura): tipologia: tipo tradizionale in latero-cemento
Condizione: non verificata
Si riferisce all'intero fabbricato

Muratura (struttura): tipologia: portante, con rivestimento effetto mattoni paramano a vista color ocra. Sfondati dei balconi rivestiti in piastrelle di klinker color mattone.
Condizioni: sufficienti. Si segnano macchie dovute all'inquinamento e piccole percolature d'acqua in corrispondenza di alcuni aggetti e frontolini di balconi.

- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: piana con manto di guaina impermeabile. Si riferisce all'intera palazzina.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno color noce con pannello opaco liscio e sopra luce in legno smerigliato. Maniglie in ottone. Condizioni: abbastanza buone. Qualche segno di urti e colpi.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in alluminio verniciato bianco con vetro camera e maniglia in alluminio plastificata colore nero. Cassonetti in legno. Condizioni: buone. Non si segnalano criticità. Protezioni esterne: avvolgibili in PV colore marrone chiaro.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: intonaco al civile e mano di tinteggiatura per interni. Lo stato materico dei plafoni è generalmente buono. Qualche macchia dovuta a precedenti infiltrazioni (non in corso) nella camera matrimoniale, dove si manifesta anche una crepa e delle ombre dovute a ponti termici.
- Pareti (interne):* materiale: forati + intonaco + mano di tinteggiatura a tempera di vari colori. Lo stato delle pareti è generalmente buono e non si segnalano degradi.
- Rivestimento (componente edilizia):* Bagno: piastrelle di ceramica cm 25 x 30 posate in orizzontale colore grigio/bianco effetto marmo su quattro lati fino a m 2,00 di altezza. Locale multiuso: piastrelle di ceramica cm 20 x 20 colore rosa/bianco con motivi decorati geometrici datati, e su quattro lati fino a m 1,80 di altezza. Cucina - materiale: piastrelle in ceramica cm 20 x 20 colore rosa/bianco con motivi decorati geometrici datati fino a m 1,40 di altezza nella sola parete attrezzata con elettrodomestici.
- Pavimenti :* Soggiorno, camere e corridoio: pavimenti in marmo effetto palladiana piuttosto datati (anni '60) di diverso colore. Buone le condizioni. Bagno: piastrelle di ceramica cm 30 x 30 di bassa qualità colore bianco/grigio. Qualche piccola scheggiatura e fughe mal eseguite. Locale multiuso: piastrelle di ceramica cm 30 x 30 di discreta qualità, in buone condizioni.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* tipologia: portoncino blindato in legno color noce di fattura piuttosto recente. Condizioni: discrete.

- Antenna collettiva (componente edilizia):* tipologia: non verificata
Condizione: funzionante
Certificazione = non conosciuta
- Antifurto:* tipologia: non presente
- Gas (impianto):* alimentazione: riscaldamento, fornello cucina ed acqua calda sanitaria
condizioni: funzionante
certificazioni: non conosciute
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V.
condizioni: L'impianto non manifesta criticità apparenti. Non sono stati accertati cavi scoperti o allacci impropri. Apparecchi di illuminazione montati. Al momento del sopralluogo c'è l'energia elettrica e tutto appare regolarmente funzionante
- Fognatura (impianto):* tipologia: condominiale. Non ispezionata
Fognatura: allaccio alla linea comunale.
- Telefonico (impianto):* tipologia: sottotraccia. Centralino: presente.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: citofono di tipo tradizionale.
condizioni: funzionante
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello, lavatrice e apparecchi sanitari.
Condizioni: funzionante. Non si segnalano perdite o difetti
Certificazioni: non conosciute
Bagno con quattro sanitari (vasca). Attacco per la lavatrice nel bagno.
- Termico (impianto):* tipologia: termosifoni in alluminio con valvole termostatiche di regolazione e contabilizzatori. Impianto a gas metano centralizzato. La caldaia per l'acqua calda sanitaria si trova nel locale cucina
condizioni: funzionante al momento del sopralluogo
Certificazioni: non conosciute
- Scala interna (componente edilizia):* tipologia: non presente nell'appartamento
rivestimento: =====
Condizioni: =====
- Certificazione energetica:* **Presente.** Il bene è stato certificato energeticamente come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi con **Attestato n. 15121-000117/10** registrato il 16/04/2010 e valido fino al 16/04/2020 a firma del Tecnico Roberto Cancellara n. accredit. 9724.
- Ascensore (impianto)* Presente. Regolarmente funzionante e in discrete condizioni.

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: presente. Split interno nel locale soggiorno e macchina esterna posta sul balcone.
Condizioni: Non verificabile. Non in funzione al momento del sopralluogo.
Certificazioni: non disponibili.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Per determinare il valore dell'appartamento con tutti i vani accessori e le pertinenze sarà utilizzato il metodo comparativo diretto con la formula: $V_{mb} = p_{om} \times S_b$ dove:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima

p_{om} = prezzo unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato

S_b = superficie commerciale convenzionale del bene oggetto di stima

8.2. Fonti di informazioni

- Osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017 considerata la media delle seguenti zone:
 - Zona D1 Periferica (media tra abitazioni civili in stato di conservazione normale e in ottimo stato)
- Agenzie immobiliari di Limbiate
- Borsino immobiliare Limbiate zona periferica
- Fonti emerografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile A I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 1.350 €/mq a 1.700 €/mq (Agenzia Entrate) e sono mediamente pari a 1.450 €/mq (Borsino Immobiliare) Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è pari a 1.500-1.600 €/mq.

Considerate le buone condizioni dell'immobile e le sue caratteristiche si ritiene che il valore più probabile del bene sia pari a 1.500 €/mq.

8.3. Valutazione degli immobili

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore medio al mq | Valore intero medio ponderale | Valore diritto singola quota |
|----|---------------------------|------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------------|
| A | Appartamento e pertinenze | mq 96,00 | € 1.500,00 | € 144.000,00 | € 72.000,00 |
| | | | | € 144.000,00 | € 72.000,00 |

8.3. Adeguamenti e correzioni di stima

| | |
|---|----------------------|
| •Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per rimborso forfetario e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: | - € 7.200,00 |
| •Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate): | - € 2.900,00 |
| •Spese ordinarie di gestione insolute (ultimi 2 anni) arroton. | - € 7.600,00 |
| Totale | - € 17.700,00 |

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile A(appartamento) non può essere diviso.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

APPARTAMENTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova(arrotondato)

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| Valore intera quota | € 126.000,00 |
| Valore singola quota | € 63.000,00 |

Milano 02/08/2018

Il perito
Arch. Marco Bonetti



Elenco degli allegati all'elaborato peritale:

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Certificati anagrafici
- 7) Atti di fabbrica
- 8) Attestato prestazione energetica
- 9) Contratti di locazione
- 10) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti