
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

N. Gen. Rep. 344/2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Cesira Stella**
Custode Giudiziario: **Avv. Laura Chillè**

LOTTO UNICO beni immobili siti in
**Limbate (MB) Via Monte Bianco n. 133/4 – via
Moncenisio**



RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Corpo: A

Bene immobile sito in: Limbiate via Monte Bianco 133/4 Scala H
Interno 77

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Foglio: 4 - Particella: 156 - Subalterno: 17;

Corpo: B

Bene immobile sito in: Limbiate via Moncenisio

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: Foglio: 4 - Particella: 188 - Subalterno: 12;

2. Stato occupativo

Corpo A:

al sopralluogo occupato dal debitore

Corpo B:

al sopralluogo occupato dal debitore

3. Creditori

Corpo: A e B

Creditori Iscritti:

4. Comproprietari

Corpo: A e B

Nessun comproprietario (si segnala diritto di abitazione
dell'appartamento a [redacted])

5. Continuità delle trascrizioni

Corpo: A e B

Continuità delle trascrizioni: sì

6. Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A + B

Prezzo da libero: € 82.000,00

Prezzo da occupato: € 65.000,00



Lotto 001
(Appartamento con cantina + box)

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **NO** (non necessario nel caso in oggetto, in quanto è pignorato l'intero immobile)
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1 Descrizione del bene

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Limbiate, Via Monte Bianco, al civico 133, scala "H", interno 77, definito nell'atto di provenienza come segue: *"alloggio n. 77 posto al piano 3°, composto da due locali effettivi più accessori e cantina"*.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

[REDACTED], proprietario per la quota di 1/1.



Comproprietari: nessuno.

1.3 Identificato in Catasto del comune di LIMBIATE come segue:

[REDACTED]
[REDACTED], proprietario per la quota di 1/1.
[REDACTED]
[REDACTED], diritto di abitazione per la quota di 1/1.

Dati identificativi:

Fg. n. 4; Mapp. n. 156, Sub. 17

Dati classamento:

Cat A/3, classe 3, consistenza vani 4; superficie catastale: totale 79 m², totale escluse aree scoperte 77 m²; rendita € 247,90.

Indirizzo:

VIA MONTE BIANCO n. 4-133 Scala H Interno 77 Piano S1 – 3.

1.4 Coerenze:

dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

vano scale comune, cortile comune, altra unità immobiliare, area comune, altra unità immobiliare, vano ascensore

della cantina, dall'ingresso in senso orario:

parti comuni, proprietà di terzi, parti comuni.

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

non rilevate.



CORPO: B

1.6 Descrizione del bene

Piena proprietà di **Box** sito in Limbiate, Via Moncenisio (senza civico), definito nell'atto di provenienza come segue: "box al piano terra".

1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di: [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1.

Comproprietari: nessuno

1.8 Identificato in Catasto del comune di LIMBIATE come segue:

Intestati:

[REDACTED], proprietario per la quota di 1/1.

Dati identificativi:

Fg. n. 4; Mapp. n. 188, Sub. 12

Dati classamento:

Cat C/6, classe 5, consistenza 13 m²; superficie catastale: totale 13 m²; rendita € 40,28.

Indirizzo:

VIA MONCENISIO n. S.C. Piano T.

1.9 Coerenze:

del box, dall'ingresso in senso orario:

cortile comune, box proprietà di terzi su tre lati.

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

non rilevate.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune:	LIMBIATE
Caratteristiche zona:	Periferica/PERIFERIA.
Destinazione:	prevalentemente residenziale
Tipologia prevalente:	abitazioni civili
Urbanizzazioni:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Servizi offerti dalla zona:	si segnala in prossimità la presenza di scuole raggiungibili a piedi in meno di 10 minuti (scuola elementare Guglielmo Marconi), oltre a negozi di vicinato
Principali collegamenti pubblici:	sono disponibili linee di superficie distanti circa 10 minuti a piedi. Per raggiungere il centro di Milano o il centro di Monza con il trasporto pubblico è necessario poco più di un'ora.
Collegamento alla rete autostradale	la Tangenziale Nord dista circa 8 km

2.2 Caratteristiche descrittive stabile

Edificio di n. 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito negli anni '60 del secolo scorso, facente parte di un complesso supercondominiale realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Milano.

Il complesso immobiliare è di tipo civile. Il fabbricato, nelle porzioni esterne, e nelle parti comuni interne si presenta in discreto stato di manutenzione

Strutture:	Presumibilmente in cemento armato.
Facciate:	Rivestimento in laterizio e intonaco.
Accesso:	Portoncino metallico.
Androne:	Rivestimento in marmo.
Scala interna:	Gradini in marmo.
Ascensore:	Presente
Portineria:	Presente (supercondominiale)
Condizioni generali:	Discrete

2.3 Caratteristiche descrittive unità immobiliari

CORPO: A

Appartamento posto al terzo piano, composto da soggiorno, cucina, una camera, bagno, corridoio e due balconi, con annesso vano di cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare si trova in discrete condizioni. Il bagno è ristrutturato recentemente, mentre i serramenti sono obsoleti.

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.



Plafoni:	Intonaco e gesso.
Pareti:	Intonaco e gesso.
Rivestimento bagno:	Piastrelle in ceramica.
Pavimenti:	Piastrelle in marmette e/o ceramica.
Porta di ingresso	Porta di sicurezza.
Porte interne:	Legno tinteggiato. Condizioni: sufficienti.
Infissi esterni:	Ferro vetro singolo. Condizioni: scarse.
Oscuramenti:	Persiane in PVC. Condizioni: sufficienti.
Gas/acqua calda	L'appartamento è dotato di scaldabagno autonomo a gas. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Antenna collettiva	Presente. Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia. Tensione: 220V. Certificazioni: non conosciute
Impianto telefonico	Presente. Condizioni: non rilevabili.
Impianto citofonico	Presente. Condizioni: funzionante.
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari bagno (lavabo, WC, bidet, doccia). Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Impianto termico	Riscaldamento centralizzato con radiatori e valvole termostatiche. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Condizionamento	Non presente.
Impianto antifurto	Non presente.
Certificazione energetica	Non presente.

CORPO: B

Box posto al piano terra all'interno di un fabbricato di un piano costituito da autorimesse singole con accesso carrabile tramite cancello automatizzato, che conduce al corsello comune scoperto.

Porta basculante:	Metallica ad apertura manuale. Condizioni: scarse, maniglia rotta
-------------------	--



Plafoni:	Intonaco civile tinteggiato. Condizioni: sufficienti.
Pareti:	Intonaco civile tinteggiato. Condizioni: sufficienti.
Pavimenti:	Cemento. Condizioni: sufficienti.
Impianto elettrico	Tipologia: a vista, tensione: 220V Certificazioni: non presenti

2.4 Breve descrizione della zona

La zona ha carattere prevalentemente residenziale, con una buona presenza di verde.

2.5 Certificazione energetica

L'appartamento risulta censito al catasto energetico con APE n. 10802700054120 registrato il 29/11/2020. La classe energetica è "G", con indice di prestazione energetica EP gl nren pari a 196,99 kWh/m²/anno.

2.6 Certificazione di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Nel corso del sopralluogo effettuato il 14/06/2023 si è constatato che gli immobili sono occupati dall'esecutato. Si veda in proposito la relazione del Custode Giudiziario.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito a istanza presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

[REDACTED], proprietario per la quota di 1/1.
[REDACTED], si riserva il diritto di abitazione.



In forza di atto di compravendita TRASCRIZIONE del 20/03/1992 ai nn. 26564/19514, Notaio Alfonso Ajello di Milano, Repertorio 120439 del 26/02/1992.

CORPO: B

[REDACTED], proprietario per la quota di 1/1.

In forza di atto di assegnazione a socio coop. TRASCRIZIONE del 22/01/1988 ai nn. 7792/6268, Notaio Luciano Guarnieri di Milano, Repertorio 31745/2345 del 12/12/1987.

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Nessun precedente proprietario nel ventennio.

5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia alla data del 08/05/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate, alla data del 16/09/2023, si evince:

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 provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **nessuna**
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:
 - patti e condizioni riportati nei titoli di provenienza, con particolare riferimento alle limitazioni inerenti alla vendita del box derivanti da convenzione stipulata con il Comune di Limbiate in data 12/09/1985 n. 25372/756 di Rep. dott. Carlo D'Addetta
 - patti e condizioni riportati nel regolamento di condominio/supercondominio
 - diritto di prelazione riguardante l'appartamento a favore di ALER di Varese – Como – Monza Brianza – Busto Arsizio che rimarrà a carico dell'acquirente, come da comunicazione allegata del 06/07/2023. Tale diritto può essere estinto con il pagamento di € 3.024,38
 - convenzione stipulata tra Comune di Limbiate e Cooperativa Garbogera in data 12/09/1985 n. 25372/756 di Rep. dott. Carlo D'Addetta, soprattutto per quanto riguarda i punti 4), 6) e 6bis). Si allega in proposito una lettera del Comune di Limbiate che fornisce alcuni chiarimenti in merito all'applicazione della Convenzione, specificando che lo stesso Comune non esercita il



diritto di prelazione e che il box in oggetto "può essere venduto a persone non residenti nel quartiere "Garbogera" I.A.C.P.M alle condizioni previste dall'art.6 della convenzione iniziale e dagli articoli 2 e 6 bis modificati dalla delibera di Consiglio Comunale n.403 del 15/12/1986". Si allega altresì copia della delibera di Consiglio Comunale n.403.

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

5.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale iscrizione del 27/06/2012 - Registro Particolare 11066 Registro Generale 65257, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 29830 del 06/09/2011, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; contro [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, a favore di [REDACTED], per l'importo complessivo di Euro 260.000,00, importo capitale Euro 200.000,00.

5.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascrizione del 19/04/2023 - Registro Particolare 36845 Registro Generale 53156, Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 6127 del 24/03/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, contro [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, a favore di [REDACTED].

5.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

nessuna;

6 CONDOMINIO

L'appartamento (Corpo A) si trova all'interno di un condominio, amministrato da [REDACTED], e di un supercondominio, amministrato da [REDACTED]. [REDACTED] è anche incaricata dell'amministrazione del condominio box di cui fa parte il Corpo B.

A entrambe gli amministratori il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni:

- Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate
- Ammontare medio delle spese condominiali e/o supercondominiali ordinarie



- Eventuali spese condominiali e/o supercondominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario delle unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute
- Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio
- Eventuali problematiche strutturali
- Copia del regolamento condominiale o supercondominiale
- Copia delle certificazioni di conformità e/o dell'APE se presenti

6.1 Informazioni e spese di gestione condominiale

Si riporta di seguito quanto dichiarato dagli Amministratori condominiali e si rimanda al carteggio allegato:

Amministrare SAS (condominio):

- Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate **39,680 mm di proprietà**
- Ammontare medio delle spese condominiali e/o supercondominiali ordinarie (quota di pertinenza unità immobiliare): **745,00 € prev. gest 2023**
- Eventuali spese condominiali e/o supercondominiali (ordinarie e straordinarie) insolute relative esclusivamente all'anno in corso e all'anno solare precedente (quota di pertinenza unità immobiliare), che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile. NON si chiede la posizione debitoria complessiva. **NO**
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute (quota di pertinenza unità immobiliare) **NO**
- Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio **NO**
- Eventuali problematiche strutturali **NO**

Chiedo inoltre:

- Copia del regolamento condominiale o supercondominiale: **CHIEDERE ALL'AMMINISTRATORE DEL SUPERCONDOMINIO**
- Copia delle certificazioni di conformità e/o dell'APE se presenti **NO**

██████████ è inoltre proprietario di un box in via Moncenisio: per caso potete fornirmi i riferimenti dell'amministratore del condominio dei box? **SI SIAMO NOI – SPESA ANNUA 55,00 € CIRCA**



(supercondominio):

- **Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate:** mill. proprietà 3,75
- **Ammontare medio delle spese condominiali e/o supercondominiali ordinarie (quota di pertinenza unità immobiliare):** spesa annua Supercondominio circa € 1.600,00
- **Eventuali spese condominiali e/o supercondominiali (ordinarie e straordinarie) insolute relative esclusivamente all'anno in corso e all'anno solare precedente (quota di pertinenza unità immobiliare), che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile. NON si chiede la posizione debitoria complessiva. :** trasmetto ultimo preventivo gestione 2022/2023 (allegato 1/2) ed estratto conto aggiornato alla data odierna (allegato 3)
- **Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute (quota di pertinenza unità immobiliare):** lavori straordinari ammortamento CT (ultimi due anni di delibera)= € 490,74
- **Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio:** sono presenti procedure legali verso i condomini morosi
- **Eventuali problematiche strutturali:** non presenti

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio (anno solare in corso e anno precedente) rispetto alla data del decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

In merito all'appartamento si veda il regolamento allegato. Non è stato possibile reperire il regolamento del condominio box, in quanto l'amministratore ha dichiarato di non disporne.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Lo stabile residenziale non rispetta la vigente normativa in materia di barriere architettoniche; di conseguenza, non risulta accessibile. Il condominio box, invece, può essere dichiarato accessibile.



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'autorizzazione per la costruzione del fabbricato residenziale è antecedente al 1° settembre 1967, mentre il fabbricato a uso box è successivo.

Il fabbricato residenziale di cui è parte l'appartamento (Corpo A) risulta ricompreso dal vigente PGT del Comune di Limbiate come "CER.2 – Ambiti di potenziamento urbano a media densità".

Il fabbricato a uso di cui è parte il Corpo B risulta ricompreso dal vigente PGT del Comune di Limbiate come "CER.1 – Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità".

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

CORPO: A

- Pratica n. 84/1965
- Abitabilità prot. 13248 del 11 luglio 1967

CORPO: B

- Pratica n. 4/1985

7.2 Conformità edilizia

CORPO: A

Nessuna irregolarità riscontrata.

CORPO: B

Nessuna irregolarità riscontrata.

7.3 Conformità Catastale

CORPO: A e B

Al sopralluogo le unità immobiliari risultavano conformi catastalmente.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relativa al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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, nonché usi e costumi Camera di Commercio di Milano) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	71,0	100%	71,0
balconi	mq.	6,0	30%	1,8
cantina	mq.	5,0	25%	1,3
		82,0		74,1
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	13,8	100%	13,8
		13,8		13,8
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazioni

- 9.2.1 OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 2 Semestre 2022, Comune di Limbiate, Zona periferica/PERIFERIA, codice zona D1.



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazione civili	Normale	1.200	1.450
Box	Normale	600	950

9.2.2 Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni immobiliari di zona (settembre 2023). Comune di Limbiate, Zona Periferia.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazione fascia media	-	1.145	1.411
Abitazioni 2 fascia	-	934	1.229
Box	-	552	668

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle unità immobiliari oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **l'appartamento** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **1.100,00 €/mq** e che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **il box** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **600,00 €/mq**.

Descrizione	Cat.	Sup. commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	A/3	74,1	1.100,00	81.510,00
box	C/6	13,8	600,00	8.280,00
				89.790,00



9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore Lotto 001 senza decurtazioni	€ 89.790,00
Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da prassi della Sezione III	-€ 4.489,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	nessuna
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica	nessuna
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	nessuna
Estinzione diritto di prelazione ALER:	-€ 3.024,38
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	-€ 500,00
Totale	-€ 8.013,88
Valore Lotto libero al netto delle decurtazioni	€ 81.776,12
Valore Lotto occupato al netto delle decurtazioni	€ 65.420,90

9.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 82.000,00**

Per la determinazione del valore dell'appartamento, nel solo caso in cui esso fosse occupato, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un valore arrotondato pari a: **€ 65.000,00**

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



10 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non si riscontrano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

11 ELENCO ALLEGATI

- 11.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 14/06/2023
- 11.2 Copia dei titoli di proprietà
- 11.3 Planimetrie catastali degli immobili
- 11.4 Visure catastali storiche degli immobili
- 11.5 Ispezioni ipotecarie
- 11.6 Titoli abilitativi
- 11.7 Attestato di prestazione energetica (facsimile)
- 11.8 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 11.9 Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 11.10 Carteggio con ALER in merito al diritto di prelazione
- 11.11 Regolamento di Condominio
- 11.12 Convenzione in data 12/09/1985 n. 25372/756 di Rep. dott. Carlo D'Addetta
- 11.13 Lettera del Comune di Limbiate in merito all'applicazione della Convenzione
- 11.14 Delibera di Consiglio Comunale n.403 del 15/12/1986
- 11.15 Valori immobiliari di riferimento
- 11.16 Estratto PGT
- 11.17 Comunicazioni alle parti

Milano 28/12/2023

L'esperto alla stima
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

