
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: XXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. xxxxx / xxxx

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: xx/xx/xxxx - ore xx:xx

Giudice delle Esecuzioni: XXXXXXXXXXXX

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IN LIMBIATE (MB), VIA TRIESTE n. 100

Esperto alla stima: XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx

Partita IVA: xxxxxxxxxxxx

Studio in: xxxxxxxxxxxx

telefono: xxxxxxxxxxxx

fax: xxxxxxxxxxxx

email: xxxxxxxxxxxx

PEC: xxxxxxxxxxxx



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Trieste n. 100 – 20812, Limbiate (MB)
Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina
Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]
Dati Catastali: **foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx**

2. Stato di possesso

Beni: Via Trieste n. 100 – 20812, Limbiate (MB)
Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina
Possesso: LIBERO (occupato dai debitori esegutati e dal loro nucleo familiare)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Trieste n. 100 – 20812, Limbiate (MB)
Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO**

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Trieste n. 100 – 20812, Limbiate (MB)
Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina
Creditori Iscritti: **xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx**

5. Comproprietari

Beni: Via Trieste n. 100 – 20812, Limbiate (MB)
Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina
Comproprietari: **Nessuno**

6. Misure Penali

Beni: Via Trieste n. 100 – 20812, Limbiate (MB)
Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina
Misure Penali: **NO**



7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Trieste n. 100 – 20812, Limbiate (MB)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Continuità delle trascrizioni: **SI**

8. Prezzo

Beni: Via Trieste n. 100 – 20812, Limbiate (MB)

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Prezzo da "libero": € 155.000,00

(Prezzo da "occupato": € 116.000,00)



Beni in LIMBIATE (MB)
Via Trieste n. 100

Lotto: LOTTO UNICO (non divisibile)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Identificativo Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Abitazioni di tipo economico [A3] sita in Limbiate (MI), Via Trieste n. 100 – c.a.p. 20812

Quota e tipologia del diritto:

500 / 1000 di XXXXXXXXXXXX – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Residenza: xxxxxxxxxxxx

Stato Civile: coniugato

Luogo/data del matrimonio: xxxxxxxxxxxx, xx/xx/xxxx

Regime Patrimoniale: separazione dei beni (con Atto in data xx/xx/xxxx, a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx; annotazione a margine dell'Atto di Matrimonio del xx/xx/xxxx)

500 / 1000 di XXXXXXXXXXXX – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Residenza: xxxxxxxxxxxx

Stato Civile: coniugata

Luogo/data del matrimonio: xxxxxxxxxxxx, xx/xx/xxxx

Regime Patrimoniale: separazione dei beni (con Atto in data xx/xx/xxxx, a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx; annotazione a margine dell'Atto di Matrimonio del xx/xx/xxxx)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

xxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx, Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con xxxxxxxxxxxx

foglio xxx, particella xxx, subalterno xxx

indirizzo: VIA TRIESTE n. 100 piano: 1-S1; Comune di Limbiate, Provincia di Milano

categoria: A/3, classe: 4, consistenza: 5,5 vani



superficie catastale totale: 125 mq – totale escluse aree scoperte: 120 mq

rendita catastale: € 411,87

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/06/2005 protocollo n. xxxxx in atti dal 27/06/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. xxxxx)
- VARIAZIONE del 14/09/1983 in atti dal 15/02/2000 CLASSAMENTO CONVENZIONE COMUNE/UTE (n. xxxxx)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- CLASSAMENTO del 23/01/1994 in atti dal 22/12/1999 xxxxx (n. xxxxx)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Situazione degli INTESTATI:

- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/06/2005 protocollo n. xxxxx Voltura in atti dal 31/01/2006 Repertorio n.: xxxxx Rogante: xxxxxxxxxxxx Sede: xxxxxxxxxxxx Registrazione: Sede: MODELLO UNICO N. xxxxx (n. xxxxx)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2005 protocollo n. xxxxx Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/07/2005 Repertorio n.: xxxxx Rogante: xxxxxxxxxxxx Sede: xxxxxxxxxxxx Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. xxxxx)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/12/1996 protocollo n. xxxxx Voltura in atti dal 09/05/2002 Repertorio n.: xxxxx Rogante: xxxxxxxxxxxx Sede: xxxxxxxxxxxx Registrazione: xxxxxxxxxxxx Sede: xxxxxxxxxxxx Volume: xxxxx n: xxxxx del 10/12/1996 DIVISIONE (n. xxxxx)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/12/1996 Trascrizione in atti dal 07/01/2000 Repertorio n.: xxxxx Rogante: xxxxxxxxxxxx Sede: xxxxxxxxxxxx Registrazione: DIVISIONE (n. xxxxx)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/12/1989 Voltura in atti dal 23/01/1994 Registrazione: Sede: xxxxxxxxxxxx Volume: xxxxx n: xxxxx del 08/05/1990 (n. xxxxx)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/05/1983 Voltura in atti dal 31/08/1988 Registrazione: xxxxxxxxxxxx Sede: xxxxxxxxxxxx Volume: xxxxx n: xxxxx del 28/10/1983 (n. xxxxx)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987



Millesimi di proprietà delle parti comuni i:

Informazione non nota ed irreperibile (non presente nell'Atto di possesso dell'unità immobiliare, né desumibile altrimenti, mancando un professionista formalmente nominato quale "Amministratore di Condominio").

Confini:

- dell'APPARTAMENTO: cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, enti comuni e cortile comune;
- della CANTINA: corridoio comune, vano scala, cortile comune, proprietà di terzi.

Conformità catastale:

La planimetria catastale dell'unità immobiliare NON rispecchia l'attuale stato dei luoghi così come emerso dal rilievo geometrico del 17/11/2017, infatti:

- La parete di separazione tra la cucina e l'ingresso presenta un ampio arco ed un muretto, contrariamente a quanto indicato nella planimetria catastale, nella quale è rappresentata una parete cieca con porta;
- La parete con la porta della camera da letto a Ovest ha nella realtà una conformazione leggermente diversa da quella rappresentata nella planimetria catastale: essa presenta infatti una "sporgenza" e non una "rientranza" verso il disimpegno adiacente;
- Il piccolo locale ad Ovest nella realtà è adibito a "lavanderia" e non a "ripostiglio" come indicato nella planimetria catastale.

Prima di procedere al trasferimento a titolo oneroso della proprietà, sarà necessario effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale.

Si segnala altresì che, una volta sanate le difformità *edilizie* riscontrate all'interno dell'unità immobiliare (delle quali si dirà nel prosieguo al paragrafo "7.1 - Conformità edilizia"), sarà necessario procedere ad un ulteriore aggiornamento della planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della planimetria catastale.

Spese:

Aggiornamento planimetria catastale (compresa I.V.A. e oneri)	€ 700,00
Tributi catastali	€ 50,00
<hr/>	
TOTALE SPESE	€ 750,00

Per quanto sopra NON SI DICHIARA la conformità catastale dell'unità immobiliare.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In Comune di Limbiate (MB), nella periferia Est del Comune, **piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di n. 1 appartamento ad uso abitazione** posto al piano primo di un edificio costruito nei primi anni '70 del XX secolo e composto da n. 5 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato adibito a cantine, locali tecnici ed autorimessa, n. 1 piano terra adibito ad ingresso e cortile e n. 3 piani adibiti a residenza).

L'APPARTAMENTO è composto da n. 3 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo, n. 2 camere da letto, n. 1 ingresso, n. 1 cucina abitabile, n. 1 bagno e n. 1 lavanderia).

L'appartamento è dotato di n. 3 balconi (sui fronti Nord, est e Sud), e di n. 1 cantina posta al piano seminterrato.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 157,65 mq circa (dei quali 118,50 mq circa ad appartamento, 21,70 mq circa a balconi e 17,45 mq circa a cantina), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 129,37 mq circa (dei quali 118,50 mq circa ad appartamento, 6,51 mq circa a balconi e 4,36 mq circa a cantina).

Con la comproprietà delle parti comuni condominiali ai sensi e per gli effetti dell'Art. 1117 del Codice Civile.

L'EDIFICIO è posto in zona periferica e dista 2,50 Km circa dal Municipio di Limbiate (MB) e 24,00 km circa dal Duomo di Milano.

Caratteristiche zona: periferica, normale

Area urbanistica: residenziale a traffico moderato con parcheggi in discreta quantità

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali / terziarie / commerciali

Importanti centri limitrofi:

Milano

Monza

Sesto San Giovanni

Saronno

Attrazioni paesaggistiche:

Parco delle Groane



Parco Mella

Parco di Monza

Attrazioni storiche:

Chiesa di S. Giorgio

Chiesa dei SS. Cosma e Damiano

Grotta di Lourdes (Via Fratelli Cairoli)

Vecchio Municipio

Monumento ai Bersaglieri

Villa Pusterla Crivelli

Villa Mella

Villa Molinari Medolago

Villa Bosisio Castiglioni Cavriani Rasini

Principali collegamenti pubblici:

Autobus linee nn. z205 e z250

Linea Tramviaria Milano

Ferrovie Nord Milano

Ferrovie FNM Saronno (Milano, Como, Malpensa)

Pullman Consorzio Trasporti Nord Milano (Monza)

Servizi offerti dalla zona:

Centro Sportivo Via Leone Tolstoj

Piscine e palestre "Aqvasport", Via Leone Tolstoj

Parco via Turati

Parrocchia "San Giorgio Il Ponte"

Parrocchia e Oratorio "Sacro Cuore", Via Tito Speri n. 4

Chiesa di "Fatima", Via Trieste

Moschea, Viale Lombardia n. 40

Supermercato "Eurospin", Via XXV Aprile

Supermercato "Crai", Via Trieste n. 97

Bar

Pizzeria "Big Ben", Via Leonardo da Vinci n. 55

Ambulatorio Veterinario Dott. Roberto Valentini, Via Trieste n. 90

Distributore di benzina "Q8", Via Trieste n. 105

Carrozzeria Gherardi, Via Fratelli Bronzetti n. 3



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (17/11/2017) l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultata occupata dai proprietari esegutati e dal loro nucleo familiare, come di seguito precisato.

Note:

Dal "Certificato di Stato di Famiglia" e dal "Certificato di Storico Residenza", rilasciati dal Comune di Limbiate (MI) in data 17/11/2017, risulta quanto segue:

- La famiglia anagrafica del Sig. xxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx) è composta dalla moglie Sig.ra xxxxxxxxxxx (nata ad xxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx) e dalle figlie xxxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx), xxxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx) e xxxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx);
- Detto nucleo familiare risiede presso l'unità immobiliare pignorata, sita in Limbiate (MI), Via Trieste n. 100;

Dall' "Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio", rilasciato dai Comune di xxxxxxxxxxx in data 20/11/2017, risulta quanto segue:

- Il Sig. xxxxxxxxxxx e la Sig.ra xxxxxxxxxxx hanno contratto matrimonio a xxxxxxxxxxx in data xx/xx/xxxx (Anno xxxxx - n. xxxxx - Parte xxxxx - Serie xxxxx)
- Con Atto in data xx/xx/xxxx a rogito Notaio xxxxxxxxxxx del distretto notarile di Milano gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (annotazione in data xx/xx/xxxx).

Dalle interrogazioni effettate presso l'Anagrafe Tributaria (Agenzia delle Entrate) è altresì emerso che non sono in corso, alla data odierna, contratti di locazione relativi all'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva e posti in essere dai proprietari esegutati in qualità di danti causa / locatori.



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:* Nessuna.

4.1.2 *Conv. matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della Procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

– **Ipoteca volontaria:**

A favore di: xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Durata: xxxxx

Importo capitale: € xxxxx

Importo ipoteca: € xxxxx

4.2.2 *Pignoramenti:*

– **Pignoramento:**

A favore di: xxxxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxxx

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Emittente: Tribunale di Milano, in data xx/xx/xxxx al n. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale:* aggiornamento della planimetria catastale.

4.3 Misure Penali: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese annue di gestione condominiale (stimate):**

Spese medie annue elettricità parti comuni	€ 50,00 / appartamento
Spese medie annue acqua potabile	€ 150,00 / appartamento
Spese medie annue spurgo fossa settica	€ 200,00 / appartamento

TOTALE SPESE CONDOMINIALI STIMATE € 400,00 / appartamento

Spese già deliberate scadute / in scadenza imminente: Informazione non nota

Millesimi di proprietà delle parti comuni:

Comproprietà delle parti comuni condominiali ai sensi e per gli effetti dell'Art. 1117 del Codice Civile.

Amministratori di Condominio: non nominato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Alla data del sopralluogo (17/11/2017) l'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato NON accessibile ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Presenza di un dislivello tra il piano della pubblica strada ed il piano dell'ingresso dell'edificio (n. 1 gradino);
- Assenza di ascensore o servoscala per la salita ai piani.

Tale stato di cose potrà essere sanato tramite:

- Installazione di n. 1 servoscala.

Alla data del sopralluogo l'UNITA' IMMOBILIARE oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultata NON accessibile ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Assetto distributivo del bagno.

Tale stato di cose potrà essere sanato tramite:

- Modifica dell'assetto distributivo del bagno.

Attestazione Certificazione/ Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E).

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -

Avvertenze ulteriori – Condominio:



Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati nelle PARTI COMUNI CONDOMINIALI (elettrico, citofonico, antenna TV), non è stato possibile ottenere alcuna delle eventuali "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008.

Essi devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere sottoposti a tempestiva verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alle norme e, se del caso, adeguati ad esse.

Avvertenze ulteriori – Unità immobiliare oggetto di Procedura:

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno dell'UNITA' IMMOBILIARE oggetto della presente Procedura Esecutiva (elettrico, citofonico, antenna TV, allarme, termico e produzione acqua calda sanitaria, idrico-sanitario, condizionamento, gas), si segnala che appaiono tutti di installazione relativamente recente e generalmente in discreto stato di manutenzione, ma sono tutti privi della necessaria "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008 n. 37, pur richieste ai Debitori eseguiti.

Essi devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere sottoposti a tempestiva verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alle norme e, se del caso, adeguati ad esse.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Usufrutto:

1. *Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX*

dal 06/12/1996 al 30/07/1998

Dante causa: xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxx

Avente causa: xxxxxxxxxxx

In forza di: Atto notarile pubblico – Divisione

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Nuda Proprietà:

1. *Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX*

dal 06/12/1996 al 30/07/1998

Dante causa: xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx +
xxxxxxxxxxx

Avente causa: xxxxxxxxxxx

In forza di: Atto notarile pubblico – Divisione

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Piena Proprietà:

1. *Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX*

dal 31/07/1998 al 27/06/2005

Dante causa: xxxxxxxxxxx (usufrutto)

Avente causa: xxxxxxxxxxx

In forza di: ricongiungimento di usufrutto in morte di xxxxxxxxxxx

2. *Titolare/Proprietario: XXXXXXXXXXXX + XXXXXXXXXXXX*

dal 28/06/2005 alla data odierna (attuali proprietari)

Dante causa: xxxxxxxxxxx

Avente causa: xxxxxxxxxxx + xxxxxxxxxxx

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita

Rogito: Notaio xxxxxxxxxxx, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data xx/xx/xxxx, ai nn. xxxxx



7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla “visura Atti” effettuata presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate (MI) in data 04/04/2018, è emersa l’esistenza delle pratiche edilizie di seguito elencate, relative al solo fabbricato all’interno del quale si trova l’unità immobiliare pignorata:

1. NULLA OSTA n. xxxxx / 1972

Intestazione: xxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Nulla Osta all’Esecuzione di Opere Edilizie

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Nuova costruzione ad uso fabbricato abitazione e rustici e recinzione.

Rilascio: in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx, Atti n. -

Abitabilità/agibilità: in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx, Atti n. -

2. CONDONO EDILIZIO n. xxxxx / 1997

Intestazione: xxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Costruzione box auto al mappale 89 foglio 36.

Presentazione: in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx, Atti n. -

Rilascio: in data xx/xx/xxxx, al n. xxxxx, Atti n. xxxxx

Abitabilità/agibilità: -



7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi così come emerso dal rilievo effettuato in data 17/11/2017, e la documentazione edilizia di cui sopra, sono emerse le seguenti difformità principali:

Unità immobiliare pignorata:

- Per quanto, in linea generale, la distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare corrisponda con quella indicata negli "Atti di Fabbrica" dell'edificio (fatte salve le difformità di seguito descritte), tutti i locali presentano larghezza e/o profondità diverse da quelle rappresentate;
- La porta di ingresso dell'unità immobiliare è posta in posizione diversa da quella indicata negli "Atti di Fabbrica" dell'edificio;
- Nell'ingresso dell'unità immobiliare è presente un armadio a muro non previsto negli "Atti di Fabbrica" dell'edificio;
- La parete di separazione tra la cucina e l'ingresso presenta un ampio arco ed un muretto, contrariamente a quanto indicato negli "Atti di Fabbrica" dell'edificio, nei quali era prevista una parete cieca con porta;
- La parete con la porta della camera da letto a Ovest ha nella realtà una conformazione leggermente diversa da quella rappresentata negli "Atti di Fabbrica" dell'edificio: essa presenta infatti una "sporgenza" e non una "rientranza" verso il disimpegno adiacente;
- Il piccolo locale ad Ovest nella realtà è adibito a "lavanderia" e non a "ripostiglio" come indicato negli "Atti di Fabbrica" dell'edificio, ed ha forma diversa da quella rappresentata;
- La porta di tale locale ha larghezza pari a 70 cm, contrariamente a quanto previsto dalla vigente Normativa (min. 80 cm);
- L'altezza netta della cantina è pari a 2,40 m circa, contrariamente a quanto indicato negli "Atti di Fabbrica" dell'edificio (2,20 m);
- La forma e le dimensioni della cantina sono diverse da quelle rappresentata negli "Atti di Fabbrica" dell'edificio.

Edificio:

- La scala d'ingresso al piano terra è composta da n. 3 gradini e non da n. 4 come rappresentato negli "Atti di Fabbrica" dell'edificio;
- Il vano scala condominiale ha conformazione diversa da quella rappresentata negli "Atti di Fabbrica";
- Il piano seminterrato presenta un assetto distributivo affatto diverso da quello rappresentato negli "Atti di Fabbrica" dell'edificio;
- L'altezza netta del piano seminterrato è pari a 2,40 m circa, contrariamente a quanto indicato negli "Atti di Fabbrica" dell'edificio (2,20 m);
- Sul fronte Est dell'edificio al piano terra è presente n. 1 balcone sporgente in muratura non indicato negli "Atti di Fabbrica" dell'edificio.



Note – Unità immobiliare pignorata:

E' opinione della scrivente che non sarà possibile, per l'aggiudicatario dell'unità immobiliare, accedere alla c.d. "sanatoria tardiva" prevista dall'art. 40 della Legge n. 47/1985 ("condono edilizio") e ss.mm.ii., perché:

- le ragioni del credito che hanno dato origine alla Procedura Esecutiva sono posteriori al 02/10/2003, data di entrata in vigore del D.L. 30/09/2003 n. 269 (c.d. "condono edilizio ter").

Le difformità edilizie riscontrate all'interno dell'unità immobiliare pignorata dovranno perciò essere gestite ai sensi del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., mediante:

- Predisposizione di una pratica edilizia di C.I.L.A. c.d. "tardiva";
- Pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00 ;
- Allargamento della porta della lavanderia.

Regolarizzabili mediante: Pratica di C.I.L.A. tardiva + pagamento sanzione.

Spese:

Opere edilizie (stima di massima)	€ 1.000,00
Pratica edilizia e direzione lavori (con I.V.A. e oneri previdenziali)	€ 1.500,00
Sanzioni	€ 1.000,00
SPESE TOTALI	€ 3.500,00

Note – Edificio:

Si precisa altresì che le difformità edilizie riscontrate all'interno ed all'esterno dell'edificio dovranno essere gestite ai sensi del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., mediante:

- Predisposizione di una pratica edilizia di "Permesso di Costruire in Sanatoria" e correlata pratica edilizia di "Autorizzazione paesaggistica" con procedimento semplificato ai sensi dell'articolo 146, comma 9, del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42;
- Pagamento di una sanzione che verrà quantificata dalla P.A. .

Per quanto sopra **NON SI DICHIARA** la conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva.



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico:	Piano di Governo del Territorio
Stato	Approvato
	<p><u>Approvazione:</u> Delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 10/10/2014, pubblicata sul BURL - Regione Lombardia serie Awisi e Concorsi n. 53 del 31/12/2014.</p> <p><u>Variante:</u> Dicembre 2016, pubblicata sul B.U.R.L. del 15/03/2017</p>
Zona Omogenea:	<p>Tav. 10 - Carta continua della sensibilità paesaggistica dei luoghi: Sensibilità molto bassa;</p> <p>Tav. 12/5 - Carta della conformazione del regime dei suoli: CER - La città esistente da rigenerare: CER. 2 - Ambiti di potenziamento urbano a media densità (art. 26).</p>
Immobile soggetto a convenzione:	-
Se si, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	-
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Se sì, quali?	-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	-
Altro:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	-

Per quanto sopra SI DICHIARA la conformità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva.



**Descrizione: Abitazioni di tipo economico [A3]
di cui al punto A – Appartamento ad uso abitazione + cantina**

In Comune di Limbiate (MB), nella periferia Est del Comune, **piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di n. 1 appartamento ad uso abitazione** posto al piano primo di un edificio costruito nei primi anni '70 del XX secolo e composto da n. 5 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato adibito a cantine, locali tecnici ed autorimessa, n. 1 piano terra adibito ad ingresso e cortile e n. 3 piani adibiti a residenza).

L'APPARTAMENTO è composto da n. 3 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo, n. 2 camere da letto, n. 1 ingresso, n. 1 cucina abitabile, n. 1 bagno e n. 1 lavanderia).

L'appartamento è dotato di n. 3 balconi (sui fronti Nord, est e Sud), e di n. 1 cantina posta al piano seminterrato.

L'appartamento sviluppa una superficie LORDA complessiva di 157,65 mq circa (dei quali 118,50 mq circa ad appartamento, 21,70 mq circa a balconi e 17,45 mq circa a cantina), che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE complessiva di 129,37 mq circa (dei quali 118,50 mq circa ad appartamento, 6,51 mq circa a balconi e 4,36 mq circa a cantina).

Con la comproprietà delle parti comuni condominiali ai sensi e per gli effetti dell'Art. 1117 del Codice Civile.

L'EDIFICIO è posto in zona periferica e dista 2,50 Km circa dal Municipio di Limbiate (MB) e 24,00 km circa dal Duomo di Milano.

Confini:

- dell'APPARTAMENTO: cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, enti comuni e cortile comune;
- della CANTINA: corridoio comune, vano scala, cortile comune, proprietà di terzi.

Quota e tipologia del diritto:

500 / 1000 di XXXXXXXXXXXX – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Residenza: xxxxxxxxxxxx

Stato Civile: coniugato

Luogo/data del matrimonio: xxxxxxxxxxxx, xx/xx/xxxx

Regime Patrimoniale: separazione dei beni (con Atto in data xx/xx/xxxx, a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx; annotazione a margine dell'Atto di Matrimonio del xx/xx/xxxx)

500 / 1000 di XXXXXXXXXXXX – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx



Residenza: xxxxxxxxxxxx

Stato Civile: coniugata

Luogo/data del matrimonio: xxxxxxxxxxxx, xx/xx/xxxx

Regime Patrimoniale: separazione dei beni (con Atto in data xx/xx/xxxx, a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx; annotazione a margine dell'Atto di Matrimonio del xx/xx/xxxx)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie **LORDA** complessiva di **157,65 mq circa**, che corrisponde ad una superficie **COMMERCIALE** di **129,37 mq circa**;

L'edificio è articolata in n. n. 5 piani complessivi (n. 1 piano seminterrato adibito a cantine, locali tecnici ed autorimessa, n. 1 piano terra adibito ad ingresso e cortile e n. 3 piani adibiti a residenza)

L'edificio è stato costruito nei primi anni '70 del XX secolo;

Ristrutturazione dell'edificio: non nota, a vista parrebbe mai eseguita;

Ristrutturazione dell'appartamento: 2005 circa;

L'unità immobiliare ha un'altezza media interna di 3,00 m circa, la cantina ha un'altezza media interna di 2,40 m circa;

Stato di manutenzione generale dell'EDIFICIO: mediocre;

Stato di manutenzione generale dell'UNITA' IMMOBILIARE: buono.

Condizioni generali dell'immobile:

L'edificio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è ubicato nella periferia Est del Comune, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale ed a circa 2,50 m dal Municipio.

Detto edificio, di tipo "civile", è stato costruito nei primi anni '70 del XX secolo e presenta parti comuni di qualità ordinaria, generalmente in stato di manutenzione mediocre (esterno) o sufficiente (interno).

L'edificio è privo di ascensore; l'accesso ai piani è garantito da n. 1 scala con impianto a "C".

L'unità immobiliare pignorata è posta al primo piano del fabbricato e si presenta n buono stato di manutenzione, anche in virtù del rifacimento completo delle finiture (compresi i serramenti esterni) effettuato in epoca relativamente recente (2005 circa); tutte le finiture sono di buona qualità.

I serramenti esterni sono in legno mordenzato, con vetrocamera, meccanismo di apertura ad anta o ad anta-ribalta e tapparelle in plastica entro cassonetti anch'essi in legno mordenzato.



Le porte interne sono del tipo "tamburato", con pannelli di finitura in legno mordenzato e pantografato e meccanismo di apertura a battente o scorrevole.

La porta di ingresso è blindata, con pannello di finitura analogo a quello delle porte interne.

I pavimenti interni sono in piastrelle quadrate in gres porcellanato posate a 45 gradi; i pavimenti dei balconi sono anch'essi in piastrelle in gres porcellanato, di forma rettangolare e posate a correre, probabilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio.

Le pareti dei locali di abitazione hanno finitura a gesso e idropittura, a marmorino o in piastrelle in ceramica (bagni, cucina).

Come detto, tutti gli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare (elettrico, citofonico, antenna TV, allarme, termico e produzione acqua calda sanitaria, idrico-sanitario, condizionamento e gas, appaiono di installazione relativamente recente ed in buono stato di manutenzione, ma sono privi della necessaria "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008 n. 37; essi devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e devono essere sottoposti a tempestiva verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alle norme e, se del caso, adeguati ad esse.

Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomi mediante caldaia murale a gas metano marca "Baxi", modello "Luna Air", installata sul balcone della cucina, e la cui canna fumaria non è conforme alla vigente Normativa, in quanto sfocia in prossimità del parapetto del balcone dell'unità immobiliare sovrastante; radiatori in alluminio a piastre e scaldasalviette.

Impianto di climatizzazione per raffrescamento e riscaldamento di tipo "split", marca "Daikin", installato nel soggiorno-pranzo, in cucina e nel disimpegno delle camere da letto.

Impianto di allarme di tipo perimetrale e volumetrico.

La cantina presenta pavimento in piastrelle in gres porcellanato e pareti ad intonaco civile pitturato, ed è dotata di n. 1 piccola finestra e di impianto elettrico e di illuminazione in tubazioni rigide a vista (composto da n. 1 presa e da n. 1 plafoniera a soffitto del tipo "tartaruga" comandata da n. 1 interruttore a parete); al piede delle murature della cantina (ed in generale di quelle del piano seminterrato) sono visibili efflorescenze saline ed estesi distacchi di pittura e di intonaco, probabilmente causati da infiltrazioni di acqua dall'esterno, non è dato sapere se ancora in corso.

Le facciate dell'edificio presentano finitura in intonaco civile non pitturato, in stato di manutenzione mediocre (sporczia, muffa, efflorescenze saline, distacchi, infiltrazioni, ecc...).

L'ingresso al piano terra e la scala condominiale presentano pavimentazione in lastre di marmo botticino e rosso Verona in discreto stato di manutenzione, e rivestimento parietale in intonaco civile e pittura plastica color nocciola (fascia di base) o idropittura colore bianco, ormai fruste.

Il cortile condominiale presenta pavimentazione in pietra a spacco, masselli



autobloccanti e battuto di cemento in sufficiente stato di manutenzione; il corsello di manovra e la rampa dell'autorimessa presentano pavimentazione in cemento, in pessimo stato di manutenzione.

La copertura dell'edificio è a falde con manto di finitura in tegole in laterizio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	<p>Tipologia: stante l'epoca di costruzione dell'edificio, si presume siano a plinti isolati e/o a travi rovesce</p> <p>materiale: c.a.</p> <p>condizioni: non verificabili</p>
Strutture verticali	<p>tipologia: a telaio</p> <p>materiale: c.a.</p> <p>condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili</p>
Travi	<p>tipologia: in spessore</p> <p>materiale: c.a.</p> <p>condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili</p>
Solai	<p>tipologia: stante la tipologia e l'epoca di costruzione dell'edificio, si presume siano misti</p> <p>materiale: ragionevolmente laterocemento</p> <p>condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili</p>
Copertura	<p>tipologia: a falde</p> <p>materiale: laterocemento</p> <p>condizioni: mediocri, laddove visibile / verificabile</p>
Balconi	<p>materiale: c.a.</p> <p>condizioni: mediocri, laddove visibili / verificabili</p>



Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	<p>materiale: stante l'epoca di costruzione dell'edificio, si presume siano in doppio tavolato in laterizio (c.d. "cassa vuota")</p> <p>coibentazione: presumibilmente assente o deteriorata, stante l'epoca di costruzione dell'edificio</p> <p>rivestimento: intonaco civile a base di cemento, non pitturato</p> <p>condizioni: mediocri (sporcizia, muffa, efflorescenze saline, distacchi, infiltrazioni, ecc...)</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tegole in laterizio</p> <p>coibentazione: presumibilmente assente o deteriorata, stante l'epoca di costruzione dell'edificio</p> <p>condizioni: non verificabile</p>
Accesso pedonale cortile	<p>tipologia: n. 1 cancello a battente singolo</p> <p>materiale: profilati in ferro verniciati</p> <p>accessori: senza maniglione antipanico, senza meccanismo di apertura automatizzata</p> <p>condizioni: mediocri (ruggine, distacchi di vernice, ecc...)</p>
Accesso carraio cortile	<p>tipologia: n. 1 cancello a due battenti (cortile) e n. 1 cancello scorrevole (rampa autorimessa)</p> <p>materiale: profilati in ferro verniciati</p> <p>accessori: senza meccanismo di apertura automatizzata</p> <p>condizioni: mediocri (ruggine, distacchi di vernice, ecc...)</p>
Accesso pedonale edificio	<p>tipologia: portone a due battenti</p> <p>materiale: telaio in profilati di alluminio anodizzato e specchiature in vetro (presumibilmente di sicurezza)</p> <p>accessori: senza maniglione antipanico, senza meccanismo di apertura automatizzata</p> <p>condizioni: sufficienti</p>



Infissi interni Porta di ingresso	tipologia: a battente materiale: blindata, con pannello interno di finitura in legno mordenzato e pantografato condizioni: buone
Infissi interni Porte interne	tipologia: a battente materiale: "tamburate", con pannelli di finitura in legno mordenzato e pantografato e meccanismo di apertura a battente o scorrevole condizioni: buone
Serramenti esterni	tipologia: ad anta o ad anta-ribalta materiale: legno mordenzato vetri: vetrocamera protezione: tapparelle in plastica entro cassonetti anch'essi in legno mordenzato condizioni: buone
Pavimentazione Interna	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone
Rivestimento (locali di abitazione)	materiale: a gesso finitura: idropittura o marmorino condizioni: buone
Rivestimento (bagni e cucina)	materiale: mosaico di ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: a gesso finitura: idropittura condizioni: buone



Impianti:

Elettrico e illuminazione	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme</p> <p>Note: manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08</p>
Termico e produzione acqua calda sanitaria	<p>tipologia: caldaia mutale autonoma marca "Baxi" modello "Luna Air", installata sul balcone della cucina alimentazione: gas metano rete di distribuzione: non verificabile diffusori: radiatori in alluminio a piastre o scaldasalviette condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme</p> <p>Note: manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08</p> <p>la canna fumaria della caldaia non è conforme alla vigente Normativa, in quanto sfocia in prossimità del parapetto del balcone dell'unità immobiliare sovrastante</p>
Condizionamento (soggiorno-pranzo, cucina e disimpegno delle camere da letto)	<p>tipologia: autonomo, di tipo "split", marca "Daikin" alimentazione: elettricità rete di distribuzione: non verificabile condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme</p> <p>Note: Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>



Gas metano	<p>tipologia: con tubazioni a vista rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme</p> <p>Note: Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>
Citofonico	<p>tipologia: audio condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme</p> <p>Note: Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>
Antenna TV	<p>tipologia: rettilinea condizioni: non verificabili conformità: non conforme</p> <p>Note: Manca la "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.</p>

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	118,50 mq	100%	118,50 mq
Balconi (fino a 25 mq)	21,70 mq	30%	6,51 mq
Cantina (non comunicante)	17,45 mq	25%	4,36 mq
TOTALE	157,65 mq		129,37 mq



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

DETERMINAZIONE DELLA "CONSISTENZA":

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f, "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: *"...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ... (omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ... (omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria..."*

DEFINIZIONE DI "VALORE":

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

DETERMINAZIONE DEL "VALORE ECONOMICO":

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra l'unità immobiliare oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre



precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2017, pubblicata on-line dalla "Agenzia delle Entrate";
- 2) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza", n. 18 – I semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da "TeMa – Borsa Immobiliare di Milano".

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato utilizzando alcuni "coefficienti correttivi" correlati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione degli immobili.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Uffici del Registro;
- Ufficio Tecnico e Ufficio Condono;
- "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2017, pubblicata on-line dalla "Agenzia delle Entrate";
- "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza", n. 18 – I semestre 2017, pubblicato nel mese di ottobre 2017 da "TeMa – Borsa Immobiliare di Milano";
- Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

8.3 Quotazioni immobiliari "Agenzia del Territorio":

- Periodo: II-2017
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Limbiate (MB)



- Fascia/Zona: D1 – Periferica/PERIFERIA
- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.250,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.500,00

8.4 Quotazioni immobiliari “TeMa - Osservatorio del Mercato Immobiliare”:

- Periodo: I-2017
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Limbiate (MB)
- Fascia/Zona: Periferia
- Tipologia: Appartamenti usati o ristrutturati
- Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

VALORE UNITARIO ADOTTATO = €/mq 1.300,00



8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

1 - Appartamento ad uso abitazione + cantina

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
Appartamento	118,50 mq	€ 1.300,00	€ 154.050,00
Balconi (fino a 25 mq)	6,51 mq	€ 1.300,00	€ 8.463,00
Cantina (non comunicante)	4,36 mq	€ 1.300,00	€ 5.671,25
TOTALE	129,37 mq		€ 168.184,25

Valore corpo	€ 168.184,25
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 168.184,25
Valore complessivo diritto e quota	€ 168.184,25

Riepilogo:

ID	Categoria catastale	Superficie Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento (con balconi e cantina)	Abitazioni di tipo economico [A/3]	129,37 mq	€ 1.300,00	€ 168.184,25
TOTALE		129,37 mq		€ 168.184,25

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	- €	8.409,21
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:	- €	800,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	4.200,00
(Costi di cancellazione oneri e formalità:	- €	297,00)
Giudizio di comoda divisibilità:	NON DIVISIBILE	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	154.775,04
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€	155.000,00
(Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€	116.000,00)



9. Allegati

Fanno parte del presente "Rapporto di Valutazione" i seguenti allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. xxxxxxxxxxxx;
3. xxxxxxxxxxxx;
4. xxxxxxxxxxxx;
5. xxxxxxxxxxxx;
6. xxxxxxxxxxxx;
7. xxxxxxxxxxxx;
8. xxxxxxxxxxxx;
9. xxxxxxxxxxxx;
10. Planimetria catastale dell'unità immobiliare;
11. Mappa catastale;
12. xxxxxxxxxxxx;
13. xxxxxxxxxxxx;
14. xxxxxxxxxxxx;
15. xxxxxxxxxxxx;
16. xxxxxxxxxxxx;
17. xxxxxxxxxxxx;
18. xxxxxxxxxxxx;
19. xxxxxxxxxxxx;
20. xxxxxxxxxxxx;

Milano, 05 aprile 2018.

L'Esperto alla stima

xxxxxxxxxx

