

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **INTESA SAN PAOLO SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **1584/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-11-2016 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** Serena Elia  
**Codice fiscale:** LEISRN78M71C424I  
**Partita IVA:** 02200850747  
**Studio in:** Milano – Via F. De Sanctis 41  
  
**Telefono:** 3383423970  
**Fax:** 02/84810738  
**Email:** serenaelia@libero.it  
**Pec:** elia.serena@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### LOTTO 1

#### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Antonio Pacinotti n. 12A - Limbiate (Milano) - 20812

**Corpo: A**

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

foglio 35, particella 647, subalterno 6,

indirizzo Via Antonio Pacinotti n. 12A, piano 2 – 3 – S1, comune Limbiate, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 119 mq (totale escluso aree scoperte 114 mq), rendita € 542,28

#### 2. Stato di possesso

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

#### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Corpo:** A

**Creditore:** INTESA SAN PAOLO SPA

**Creditore intervenuto:** Nessuno

#### 5. Comproprietari

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo Lotto:

**Prezzo da libero:** € 193.600,00

**Prezzo da occupato:** € 155.000,00

### LOTTO 2

#### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Antonio Pacinotti n. 12B - Limbiate (Milano) - 20812

**Corpo: A**

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:**

foglio 35, particella 647, subalterno 9,

indirizzo Via Antonio Pacinotti n. 12B, piano S1, comune Limbiate, categoria C/6, classe 5, consistenza 22mq, superficie catastale 23 mq, rendita € 68,17



2. **Stato di possesso**  
Corpo: A  
Possesso: Occupato in base ad un contratto di affitto con riscatto (scrittura privata non registrata)
3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**  
Corpo: A  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
4. **Creditori Iscritti**  
Corpo: A  
Creditore: INTESA SAN PAOLO SPA  
Creditore intervenuto: Nessuno
5. **Comproprietari**  
Corpo: A  
Comproprietari: Nessuno
6. **Misure Penali**  
Corpo: A  
Misure Penali: NO
7. **Continuità delle trascrizioni**  
Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI
8. **Prezzo Lotto:**  
Prezzo da libero: € 20.600,00  
Prezzo da occupato: € 16.500,00

### **LOTTO 3**

1. **Dati Catastali**  
Bene: Via Antonio Pacinotti n. 12B - Limbiate (Milano) - 20812  
**Corpo: A**  
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Dati Catastali:  
foglio 35, particella 647, subalterno 10,  
indirizzo Via Antonio Pacinotti n. 12B, piano S1, comune Limbiate, categoria C/6, classe 5, consistenza 22mq, superficie catastale 25 mq, rendita € 68,17
2. **Stato di possesso**  
Corpo: A  
Possesso: Libero
3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**  
Corpo: A  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
4. **Creditori Iscritti**  
Corpo: A  
Creditore: INTESA SAN PAOLO SPA  
Creditore intervenuto: Nessuno



- 5 **Comproprietari**  
Corpo: A  
Comproprietari: Nessuno
6. **Misure Penali**  
Corpo: A  
Misure Penali: NO
7. **Continuità delle trascrizioni**  
Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI
8. **Prezzo Lotto:**  
Prezzo da libero: € 20.600,00  
Prezzo da occupato: € 16.500,00

## **LOTTO 4**

1. **Dati Catastali**  
**Bene:** Via Antonio Pacinotti n. 12B - Limbiate (Milano) - 20812  
**Corpo: A**  
**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
**Dati Catastali:**  
foglio 35, particella 647, subalterno 11,  
indirizzo Via Antonio Pacinotti n. 12B, piano S1, comune Limbiate, categoria C/6, classe 5, consistenza 15mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 46,48
2. **Stato di possesso**  
Corpo: A  
**Possesso:** Occupato in base a contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Desio (N.4790 Serie 3T)
3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**  
Corpo: A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI
4. **Creditori Iscritti**  
Corpo: A  
**Creditore:** INTESA SAN PAOLO SPA  
**Creditore intervenuto:** Nessuno
- 5 **Comproprietari**  
Corpo: A  
Comproprietari: Nessuno
6. **Misure Penali**  
Corpo: A  
Misure Penali: NO
7. **Continuità delle trascrizioni**  
Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI
8. **Prezzo Lotto:**  
Prezzo da libero: € 14.200,00  
Prezzo da occupato: € 11.400,00



## LOTTO 5

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Antonio Pacinotti n. 12B - Limbiate (Milano) - 20812

**Corpo: A**

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:**

foglio 35, particella 647, subalterno 13,

indirizzo Via Antonio Pacinotti n. 12B, piano S1, comune Limbiate, categoria C/6, classe 5, consistenza 15mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 46,48

### 2. Stato di possesso

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Corpo:** A

**Creditore:** INTESA SAN PAOLO SPA

**Creditore intervenuto:** Nessuno

### 5. Comproprietari

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo Lotto:

**Prezzo da libero:** € 14.200,00

**Prezzo da occupato:** € 11.400,00

## LOTTO 6

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Antonio Pacinotti n. 12B - Limbiate (Milano) - 20812

**Corpo: A**

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:**

foglio 35, particella 647, subalterno 14,

indirizzo Via Antonio Pacinotti n. 12B, piano S1, comune Limbiate, categoria C/6, classe 5, consistenza 15mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 46,48

### 2. Stato di possesso

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero



3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**  
Corpo: A  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
4. **Creditori Iscritti**  
Corpo: A  
Creditore: INTESA SAN PAOLO SPA  
Creditore intervenuto: Nessuno
5. **Comproprietari**  
Corpo: A  
Comproprietari: Nessuno
6. **Misure Penali**  
Corpo: A  
Misure Penali: NO
7. **Continuità delle trascrizioni**  
Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI
8. **Prezzo Lotto:**  
Prezzo da libero: € 14.200,00  
Prezzo da occupato: € 11.400,00

## LOTTO 7

1. **Dati Catastali**  
Bene: Via Antonio Pacinotti n. 12B - Limbiate (Milano) - 20812  
Corpo: A  
Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Dati Catastali:  
foglio 35, particella 647, subalterno 15,  
indirizzo Via Antonio Pacinotti n. 12B, piano S1, comune Limbiate, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 46,48
2. **Stato di possesso**  
Corpo: A  
Possesso: Occupato in base ad un contratto di affitto con riscatto (scrittura privata non registrata)
3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**  
Corpo: A  
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI
4. **Creditori Iscritti**  
Corpo: A  
Creditore: INTESA SAN PAOLO SPA  
Creditore intervenuto: Nessuno
5. **Comproprietari**  
Corpo: A  
Comproprietari: Nessuno
6. **Misure Penali**  
Corpo: A  
Misure Penali: NO



**7. Continuità delle trascrizioni**

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

**8. Prezzo Lotto:**

Prezzo da libero: € 14.200,00

Prezzo da occupato: € 11.400,00



**Beni in Limbiate (Milano)**  
**Appartamento con annessa cantina e boxes auto**  
 Via Antonio Pacinotti 12 A e 12 B

**Lotto: 1**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di civile abitazione [A2] con annessa cantina siti in Via Antonio Pacinotti 12 A - Limbiate**

**Quota e tipologia del diritto**

██████████ proprietà per 1/1

Cod. Fiscale: ██████████

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

██████████ proprietà per 1/1

foglio 35, particella 647, subalterno 6,

indirizzo Via Antonio Pacinotti n. 12A, piano 2 – 3 – S1, comune Limbiate, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 119 mq (totale escluso aree scoperte 114 mq), rendita € 542,28

**Derivante da:**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini dell'appartamento da nord est in senso orario (piano secondo): unità immobiliare proprietà di terzi, parti comuni ed unità immobiliare proprietà di terzi, giardino su due lati;

Confini dell'appartamento da nord est in senso orario (piano terzo): unità immobiliare proprietà di terzi su due lati, unità immobiliare proprietà di terzi e giardino, giardino;

Confini della cantina da nord est in senso orario: enti comuni, terrapieno, cantina proprietà di terzi, corridoio comune.

**Conformità catastale:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Dal confronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale del 10/03/2011 non si è riscontrata alcuna difformità.

**Lotto: 2**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Categoria: Autorimessa[C6] sita in Via Antonio Pacinotti 12 B - Limbiate**

**Quota e tipologia del diritto**

██████████ proprietà per 1/1

Cod. Fiscale: ██████████

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

██████████ proprietà per 1/1



foglio 35, particella 647, subalterno 9,  
indirizzo Via Antonio Pacinotti n. 12B, piano S1, comune Limbiate, categoria C/6, classe 5, consistenza  
22mq, superficie catastale 23 mq, rendita € 68,17

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini dell'autorimessa da nord est in senso orario: corsello comune, autorimessa proprietà di terzi, rampa  
comune, autorimessa proprietà di terzi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale  
del 11/03/2011 non si è riscontrata alcuna difformità.

### **Lotto: 3**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Categoria: Autorimessa[C6] sita in Via Antonio Pacinotti 12 B - Limbiate**

**Quota e tipologia del diritto**

██████████ proprietà per 1/1

Cod. Fiscale ██████████

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

██████████ proprietà per 1/1

foglio 35, particella 647, subalterno 10,  
indirizzo Via Antonio Pacinotti n. 12B, piano S1, comune Limbiate, categoria C/6, classe 5, consistenza  
22mq, superficie catastale 25 mq, rendita € 68,17

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini dell'autorimessa da nord est in senso orario: corsello comune, enti comuni, rampa comune, autori-  
messa proprietà di terzi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale  
del 11/03/2011 non si è riscontrata alcuna difformità.

### **Lotto: 4**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Categoria: Autorimessa[C6] sita in Via Antonio Pacinotti 12 B - Limbiate**

**Quota e tipologia del diritto**

██████████ proprietà per 1/1



Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/1

foglio 35, particella 647, subalterno 11,

indirizzo Via Antonio Pacinotti n. 12B, piano S1, comune Limbiate, categoria C/6, classe 5, consistenza

15mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 46,48

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini dell'autorimessa da nord est in senso orario: terrapieno, enti comuni, corsello comune, autorimessa proprietà di terzi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale del 11/03/2011 non si è riscontrata alcuna difformità.

**Lotto: 5**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Categoria: Autorimessa[C6] sita in Via Antonio Pacinotti 12 B - Limbiate**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] proprietà per 1/1

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/1

foglio 35, particella 647, subalterno 13,

indirizzo Via Antonio Pacinotti n. 12B, piano S1, comune Limbiate, categoria C/6, classe 5, consistenza

15mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 46,48

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini dell'autorimessa da nord est in senso orario: terrapieno, autorimessa proprietà di terzi, corsello comune, autorimessa proprietà di terzi.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale del 11/03/2011 non si è riscontrata alcuna difformità.



**Lotto: 6****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Categoria: Autorimessa[C6] sita in Via Antonio Pacinotti 12 B - Limbiate****Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] proprietà per 1/1

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

[REDACTED] proprietà per 1/1

foglio 35, particella 647, subalterno 14,

indirizzo Via Antonio Pacinotti n. 12B, piano S1, comune Limbiate, categoria C/6, classe 5, consistenza 15mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 46,48

**Derivante da:**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini dell'autorimessa da nord est in senso orario: terrapieno, autorimessa proprietà di terzi, corsello comune, autorimessa proprietà di terzi.

**Conformità catastale:****Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Dal confronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale del 11/03/2011 non si è riscontrata alcuna difformità.

**Lotto: 7****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Categoria: Autorimessa[C6] sita in Via Antonio Pacinotti 12 B - Limbiate****Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] proprietà per 1/1

Cod. Fiscale [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

[REDACTED] proprietà per 1/1

foglio 35, particella 647, subalterno 15,

indirizzo Via Antonio Pacinotti n. 12B, piano S1, comune Limbiate, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 46,48

**Derivante da:**

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini dell'autorimessa da nord est in senso orario: terrapieno, autorimessa proprietà di terzi, corsello comune, autorimessa proprietà di terzi.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dal confronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e quanto rappresentato nella planimetria catastale del 11/03/2011 non si è riscontrata alcuna difformità.

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati in una zona semi periferica sud del Comune di Limbiate, la quale vede la presenza di edifici mono e bifamiliari.

Il Comune, posto a nord di Milano, dista dal suo centro circa 18 chilometri.

In particolare i beni pignorati fanno parte di un edificio costituito da un piano seminterrato e quattro piani fuori terra realizzato nel 2010 a seguito della demolizione di un edificio esistente, lungo Via Antonio Pacinotti, una strada parallela a Via XXV Aprile, una delle vie di alto scorrimento del Comune.

**Caratteristiche zona:** semiperiferica residenziale

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Principali collegamenti pubblici con il capoluogo:**

Tram 179 – Milano Comasina M3 - Limbiate

**Servizi offerti dalla zona:** Negozi al dettaglio, zone a verde

**3. STATO DI POSSESSO:**

Durante il sopralluogo, effettuato in data 05/07/2016, alla presenza [REDACTED] delegato dal [REDACTED] amministratore della [REDACTED] è risultato che lo stato di possesso dei beni oggetto di pignoramento è il seguente:

**LOTTO 1-** foglio 35, particella 647, subalterno 6

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**LOTTO 2-** foglio 35, particella 647, subalterno 9

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato in base ad un contratto di affitto con riscatto (scrittura privata non registrata)

**LOTTO 3 -** foglio 35, particella 647, subalterno 10

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**LOTTO 4 -** foglio 35, particella 647, subalterno 11

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato in base a contratto di affitto registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Desio (N.4790 Serie 3T)

**LOTTO 5-** foglio 35, particella 647, subalterno 13

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**LOTTO 6 -** foglio 35, particella 647, subalterno 14

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**LOTTO 7 -** foglio 35, particella 647, subalterno 15

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato in base ad un contratto di affitto con riscatto (scrittura privata non registrata)



Dalle ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate risulta un unico contratto di locazione in cui la società esecutata figuri quale dante causa, riguardante il bene accatastato nel N.C.E.U. al foglio 35, particella 647, subalterno 11.

Detto contratto di locazione (Serie 3 N. 4790) stipulato dalla [REDACTED] con la società [REDACTED] in data 01/09/2014 della durata di anni quattro con decorrenza dal 01/09/2014 e scadenza 31/08/2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Desio in data 30/09/2014 (data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento avvenuta in data 10/07/2015, ragion per cui il contratto risulterebbe opponibile alla procedura) per il corrispettivo annuo di Euro 600,00 (4 rate anticipate di Euro 150,00)

Per quanto riguarda il lotto n. 2 ed il n.4, il [REDACTED] amministratore della [REDACTED] non è riuscito a fornire alla sottoscritta copia delle scritture private.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4 - LOTTO 5 - LOTTO 6 - LOTTO 7

#### 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 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 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 INTESA SAN PAOLO S.P.A. contro [REDACTED] derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: € 2.500.000,00; Importo capitale: € 1.250.000,00; Rogito: NOTAIO SASSOLI Valentina in data 07/04/2008 ai nn. 8539/5729 iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 10/04/2008 ai nn. 46354/11162;

- Annotazione (di frazionamento in quota) all'iscrizione n. 46354/11162 a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. contro [REDACTED] Rogito: NOTAIO SASSOLI Valentina in data 25/07/2011 ai nn. 11420/8123 annotata presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 29/07/2011 ai nn. 89406/16939 con cui venivano attribuite le seguenti quote di capitale:

foglio 35, particella 647, subalterno 6: Euro 498.000,00 di cui Euro 249.000,00 come importo capitale;

foglio 35, particella 647, subalterno 9: Euro 34.000,00 di cui Euro 17.000,00 come importo capitale;

foglio 35, particella 647, subalterno 10: Euro 38.000,00 di cui Euro 19.000,00 come importo capitale;

foglio 35, particella 647, subalterno 11: Euro 26.000,00 di cui Euro 13.000,00 come importo capitale;

foglio 35, particella 647, subalterno 13: Euro 26.000,00 di cui Euro 13.000,00 come importo capitale;

foglio 35, particella 647, subalterno 14: Euro 26.000,00 di cui Euro 13.000,00 come importo capitale;

foglio 35, particella 647, subalterno 15: Euro 26.000,00 di cui Euro 13.000,00 come importo capitale;

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. contro [REDACTED] derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI Rogito: TRIBUNALE DI MILANO in data



16/06/2015 ai nn. 28548 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 10/07/2015 ai nn. 67596/44501;

-Annotazione (di restrizione di beni) alla trascrizione n. 67596/44501 a favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. contro [REDACTED] Rogito: NOTAIO SASSOLI Valentina in data 07/07/2016 ai nn.1584 annotata presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 05/09/2016 ai nn. 99725/17702 con cui veniva cancellato il pignoramento relativamente all'immobile accatastato al foglio 35, particella 647, subalterno 5.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nella certificazione notarile in atti non è presente l'annotazione iscritta in data 05/09/2016 ai nn. 99725/17702 perché successiva alla data del deposito della stessa.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**LOTTO 1-** foglio 35, particella 647, subalterno 6

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

#### Note Indice di prestazione energetica:

L'immobile oggetto della procedura non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica di cui al d.lgs.192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificato dalla legge regionale 10/2009. La sottoscritta non ha provveduto a far redigere l'APE perché nell'allegato del DGR 3868 del 17/07/2015 al punto 3b si legge che "l'obbligo di dotare ed allegare l'APE resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive singole o concorsuali". Qualora, però, il G.E. ritenesse comunque opportuno la redazione dello stesso, la sottoscritta vi provvederà quanto prima.

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.700,00 € circa

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data del 07/11/2016: 1.762,06 € (gestione ordinaria 01/01/2016 – 31/12/2016)

**LOTTO 2-** foglio 35, particella 647, subalterno 9

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 100,00 € circa

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data del 07/11/2016: 93,36 € (gestione ordinaria 01/01/2016 – 31/12/2016)

**LOTTO 3-** foglio 35, particella 647, subalterno 10

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 100,00 € circa

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data del 07/11/2016: 101,46 € (gestione ordinaria 01/01/2016 – 31/12/2016)

**LOTTO 4-** foglio 35, particella 647, subalterno 11

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 75,00 € circa



**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data del 07/11/2016: 105,19 € (gestione ordinaria 01/01/2016 – 31/12/2016)

**LOTTO 5-** foglio 35, particella 647, subalterno 13

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 75,00 € circa

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data del 07/11/2016: 73,11 € (gestione ordinaria 01/01/2016 – 31/12/2016)

**LOTTO 6-** foglio 35, particella 647, subalterno 14

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 70,00 € circa

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data del 07/11/2016: 68,99 € (gestione ordinaria 01/01/2016 – 31/12/2016)

**LOTTO 7-** foglio 35, particella 647, subalterno 15

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 75,00 € circa

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data del 07/11/2016: 168,63 € (gestione ordinaria 01/01/2016 – 31/12/2016)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4 - LOTTO 5 - LOTTO 6 - LOTTO 7**

**Titolare/Proprietario (proprietario attuale) :** [REDACTED] dal **27/06/2007 ad oggi** - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** NOTAIO SASSOLI Valentina in data 27/06/2007 ai nn. 7666/4985 - trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 09/07/2007 ai nn. 107747/56475 ed ai nn. 107748/56476 .

Oggetto della compravendita di cui sopra risultano essere i terreni accatastati nel C.T. al Fg. 35 P.IIa 346 e Fg. 35 P.IIa 413 sui quali è stato realizzato l'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati, oltre gli immobili costituenti l'edificio preesistente di un piano fuori terra, successivamente demolito, accatastati nel N.C.E.U. al Fg. 35 P.IIa 194 Sub. 501 e Sub. 2.

**Titolare/Proprietario:**

**Fg. 35 P.IIa 346 e Fg. 35 P.IIa 413**

- [REDACTED] (proprietario ante ventennio) dal **22/09/1993 e 23/09/1993 al 27/06/2007**

In forza di atto di compravendita **A rogito:** NOTAIO D'ADDETTA Carla in data 22/09/1993 ai nn. 69361 e 23/09/1993 ai nn. 69374 - trascritti presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 20/10/1993 ai nn. 76013/51670, 76014/51671 e 76015/51672;

**Fg. 35 P.IIa 194 Sub. 501 e Sub. 2**

- [REDACTED] (proprietario ante ventennio) in ragione di 4/36 in piena proprietà ed in ragione di 2/36 in nuda proprietà dal **21/03/1973 al 27/06/2007**  
In forza di successione legittima al signor [REDACTED] apertasi in data 21/03/1973 (denuncia registrata a Desio al n. 75 vol. 285, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il giorno 01/07/1974 ai n.ri 31460/27235;
- [REDACTED] (proprietario ante ventennio) in ragione di 4/36 in piena proprietà ed in ragione di 2/36 in nuda proprietà dal **21/03/1973 al 27/06/2007**  
In forza di successione legittima al signor [REDACTED] apertasi in data 21/03/1973 (denuncia registrata a Desio al n. 75 vol. 285, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il giorno 01/07/1974 ai n.ri 31460/27235;
- [REDACTED] (proprietario ante ventennio) in ragione di



6/36 in diritto di usufrutto dal **21/03/1973 al 27/06/2007**

In forza di successione legittima al signor [REDACTED] apertasi in data 21/03/1973 (denuncia registrata a Desio al n. 75 vol. 285, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il giorno 01/07/1974 ai n.ri 31460/27235;

- [REDACTED] (**proprietario ante ventennio**) in ragione di 18/36 in piena proprietà dal **08/05/1960 al 27/06/2007**

In forza di atto di compravendita **A rogito**: NOTAIO GUIDOBONO CAVALCHINI Gian Paolo in data 08/05/1960 ai nn. 14961/1778 - trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 28/05/1960 al n.49772 del registro generale;

- [REDACTED] in ragione di 4/108 in piena proprietà ed in ragione di 2/108 in nuda proprietà dal **04/06/2003 al 27/06/2007**

In forza di successione legittima alla signora [REDACTED] apertasi in data 04/06/2003 (denuncia registrata a Monza1 al n. 93 vol. 26, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il giorno 10/09/2008 ai n.ri 125706/7669;

- [REDACTED] in ragione di 4/108 in piena proprietà ed in ragione di 2/108 in nuda proprietà dal **04/06/2003 al 27/06/2007**

In forza di successione legittima alla signora [REDACTED] apertasi in data 04/06/2003 (denuncia registrata a Monza1 al n. 93 vol. 26, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il giorno 10/09/2008 ai n.ri 125706/7669;

- [REDACTED] in ragione di 2/108 in piena proprietà ed in ragione di 1/108 in nuda proprietà dal **07/06/2005 al 27/06/2007**

In forza di successione legittima al signor [REDACTED] apertasi in data 07/06/2005 (denuncia registrata a Monza1 al n. 10 vol. 49, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il giorno 02/09/2008 ai n.ri 119322/71025) ed accettazione tacita di eredità a rogito NOTAIO ERBA Giovanni in data 15/01/2008 ai nn. 53754/10592, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 25/01/2008 ai nn. 10221/5656 ;

- [REDACTED] in ragione di 2/108 in piena proprietà ed in ragione di 1/108 in nuda proprietà dal **07/06/2005 al 27/06/2007**

In forza di successione legittima al signor [REDACTED] apertasi in data 07/06/2005 (denuncia registrata a Monza1 al n. 10 vol. 49, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il giorno 02/09/2008 ai n.ri 119322/71025) ed accettazione tacita di eredità a rogito NOTAIO ERBA Giovanni in data 15/01/2008 ai nn. 53754/10592, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 25/01/2008 ai nn. 10221/5656.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4 - LOTTO 5 - LOTTO 6 - LOTTO 7

1) Numero pratica: **Denuncia di Inizio Attività n. 129/07**

Intestazione: [REDACTED]

Data presentazione: 06/04/2007 al n. di prot. 10572

Oggetto: Demolizione edificio esistente e nuova edificazione residenziale di sei unità abitative in Via A. Pacinotti n.12

2) Numero pratica: **Variante n. 324/10 alla Denuncia di Inizio Attività n. 129/07**

Intestazione: [REDACTED]

Data presentazione: 15/12/2010

Oggetto: Modifiche interne ed esterne

3) Numero pratica: **SCIA n. 11/2011**

Intestazione: [REDACTED]

Data presentazione: 14/01/2011

Oggetto: Realizzazione di marciapiedi esterni alle unità abitative, recinzioni perimetrali, posizionamento terra di coltura e verniciature in Via A. Pacinotti n.12



**Abitabilità/agibilità** rilasciata in data 02/04/2012 al n. di prot. 8592

### 7.1 Conformità edilizia:

#### LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3 - LOTTO 4 - LOTTO 5 - LOTTO 6 - LOTTO 7

Dal confronto tra quanto riscontrato in fase di sopralluogo e quanto rappresentato nelle tavole allegata alla **Variante n. 324/10 alla Denuncia di Inizio Attività n. 129/07** non si è riscontrata alcuna difformità.

### 7.2 Conformità urbanistica:

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                        | Piano Governo del Territorio  |
| In forza della delibera:                                | del C.C. n.62 del 20/10/2014  |
| Zona omogenea:  | CER – La Città esistente da rigenerare<br>CER.1 – Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità (art. 25 delle NTA)  |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | NO  |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:         | - per i lotti ineditati l'indice $I_f = 1,0$ mc/mq;<br>- per lotti edificati l'indice $I_f = 1,5$ mc/mq;<br>- per i lotti edificati con previsione di demolizione occorre:<br>applicare indice $I_f = 1$ mc/mq se la costruzione da demolire ha $I_f < 1$ mc/mq;<br>applicare indice $I_f = 1,5$ mc/mq se la costruzione da demolire ha $I_f > 1$ mc/mq e $< 1,5$ mc/mq;<br>applicare l'art. 5 delle disposizioni del Piano delle regole se la costruzione da demolire ha indice $I_f > 1,5$ mc/mq. |
| Altezza:  | 15 metri  |
| Rapporto di copertura:                                  | 2/3 del lotto   |

Descrizione:

#### **Appartamento con annessa cantina e boxes auto**

Gli immobili oggetto della procedura fanno parte di un edificio ad uso residenziale di tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto accessibile ed un piano interrato destinato a cantine, boxes e locali tecnici, realizzato nel 2010 a seguito della demolizione di un edificio esistente .

Sia l'ingresso carraio che quello pedonale all'edificio sono posti su Via Pacinotti, rispettivamente in corrispondenza del civico 12/A e 12/B.

L'ingresso pedonale è costituito da un cancelletto in ferro a singolo battente protetto da una copertura a falde, mentre quello carraio da un cancello, a singolo battente ed ad apertura elettrica, sempre in ferro.



Al piano terra, oltre ai giardini privati delle residenze, trova posto un percorso pedonale pavimentato di accesso all'androne di ingresso nonché un'area a verde ad uso comune.

## LOTTO 1

**Corpo: A**

**Abitazione di civile abitazione [A2] con annessa cantina siti in Via Antonio Pacinotti 12 A – Limbiate**

### Quota e tipologia del diritto

██████████ proprietà per 1/1

Cod. Fiscale ██████████

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████████ proprietà per 1/1

foglio 35, particella 647, subalterno 6,

indirizzo Via Antonio Pacinotti n. 12A, piano 2 – 3 – S1, comune Limbiate, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 119 mq (totale escluso aree scoperte 114 mq), rendita € 542,28

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La superficie commerciale dell'appartamento e dell'annessa cantina è di circa mq **119,9**.

Stato di manutenzione generale:

**Buono**

### Condizioni Generali dell'immobile:

L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa su due piani, il secondo ed il terzo sottotetto, collegati da una scala interna che, al momento del sopralluogo, non era ancora stata realizzata.

E' bene evidenziare, infatti, che al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare era ancora in fase di cantiere per quel che attiene le finiture e l'impiantistica.

I telai delle porte interne risultavano assenti, i muri ed i soffitti rivestiti con intonaci non di finitura e liscia-tura, gli impianti (elettrico, idrico, di riscaldamento) non ultimati, i pavimenti ed i rivestimenti non posati.

Il piano secondo vede la presenza di un ampio soggiorno pranzo posto all'ingresso, dopo aver superato una porta in legno a singolo battente blindata, comunicante con una cucina ed un disimpegno al servizio del bagno.

Detti vani sono areati ed illuminati naturalmente attraverso infissi in legno muniti di vetri doppi e tapparelle: il soggiorno pranzo da una porta finestra a quattro ante con accesso ad un balcone che permette l'affaccio sulla rampa carrabile di accesso ai boxes auto e da una seconda finestra a due ante con affaccio sull'area a verde retrostante, la cucina da una porta finestra a due ante con accesso al secondo balcone pertinenziale con affaccio sull'area a verde retrostante ed il bagno da una finestra a singolo battente, anch'essa con affaccio sull'area a verde retrostante.

Il bagno, al momento del sopralluogo, vedeva la presenza di un piatto doccia.

L'altezza interna è di circa 2,70 metri.

Il piano sottotetto, invece, è occupato da quattro vani destinati a locali deposito (uno dei quali però risultava destinato presumibilmente a bagno perché erano presenti gli innesti degli impianti idrico – sanitari ed una vasca da bagno) disimpegnati da un corridoio, anch'essi illuminati ed areati naturalmente: il vano posto a sud ovest da un velux, gli altri vani da porte finestra a due ante in legno e vetri doppi munite di tapparelle con accesso a due balconi pertinenziali, uno con affaccio sulla rampa carrabile di accesso ai boxes auto e l'altro sull'area a verde retrostante.

L'altezza dei soffitti, lignei, al colmo è di circa 2,40 metri, mentre all'imposta di circa 1,10 metri.

Di pertinenza dell'appartamento è una **cantina**, cieca, identificata con il numero 1, posta al piano interrato.

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti in blocchi di calcestruzzo ed il soffitto in predalles.



L'accesso avviene attraverso una porta tagliafuoco.  
L'impianto elettrico è costituito da conduttori incanalati ma lasciati a vista.  
L'altezza interna della cantina è di circa 2,70 metri.

## LOTTO 2

**Corpo:** A

**Categoria:** Autorimessa[C6] sita in Via Antonio Pacinotti 12 B - Limbiate

### Quota e tipologia del diritto

██████████ proprietà per 1/1

Cod. Fiscale: ██████████

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████████ proprietà per 1/1

foglio 35, particella 647, subalterno 9,  
indirizzo Via Antonio Pacinotti n. 12B, piano S1, comune Limbiate, categoria C/6, classe 5, consistenza  
22mq, superficie catastale 23 mq, rendita € 68,17

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La superficie commerciale dell'autorimessa è di circa mq **21,7**.

Stato di manutenzione generale:

**Buono**

Condizioni Generali dell'immobile:

L'autorimessa pignorata occupa parte del piano interrato dell'edificio.  
Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti in blocchi di calcestruzzo ed il soffitto in predalles.  
L'accesso avviene attraverso una porta basculante in acciaio zincato.  
L'impianto elettrico è costituito da conduttori incanalati ma lasciati a vista.  
L'altezza interna del box auto è di circa 2,70 metri.

## LOTTO 3

**Corpo:** A

**Categoria:** Autorimessa[C6] sita in Via Antonio Pacinotti 12 B - Limbiate

### Quota e tipologia del diritto

██████████ proprietà per 1/1

Cod. Fiscale: ██████████

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

**IPI Srl** con sede in Varedo **proprietà per 1/1**

foglio 35, particella 647, subalterno 10,  
indirizzo Via Antonio Pacinotti n. 12B, piano S1, comune Limbiate, categoria C/6, classe 5, consistenza  
22mq, superficie catastale 25 mq, rendita € 68,17

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La superficie commerciale dell'autorimessa è di circa mq **21,7**.



Stato di manutenzione generale:

**Buono**

Condizioni Generali dell'immobile:

L'autorimessa pignorata occupa parte del piano interrato dell'edificio.

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti in blocchi di calcestruzzo ed il soffitto in predalles.

L'accesso avviene attraverso una porta basculante in acciaio zincato.

L'impianto elettrico è costituito da conduttori incanalati ma lasciati a vista.

L'autorimessa è attraversata da tubazioni condominiali.

L'altezza interna del box auto è di circa 2,70 metri.

#### LOTTO 4

**Corpo: A**

**Categoria: Autorimessa[C6] sita in Via Antonio Pacinotti 12 B - Limbiate**

**Quota e tipologia del diritto**

██████████ proprietà per 1/1

Cod. Fiscale: ██████████

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

██████████ proprietà per 1/1

foglio 35, particella 647, subalterno 11,

indirizzo Via Antonio Pacinotti n. 12B, piano S1, comune Limbiate, categoria C/6, classe 5, consistenza

15mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 46,48

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La superficie commerciale dell'autorimessa è di circa mq **14,9**.

Stato di manutenzione generale:

**Buono**

Condizioni Generali dell'immobile:

L'autorimessa pignorata occupa parte del piano interrato dell'edificio.

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti in blocchi di calcestruzzo ed il soffitto in predalles.

L'accesso avviene attraverso una porta basculante in acciaio zincato.

L'impianto elettrico è costituito da conduttori incanalati ma lasciati a vista.

L'altezza interna del box auto è di circa 2,70 metri.

#### LOTTO 5

**Corpo: A**

**Categoria: Autorimessa[C6] sita in Via Antonio Pacinotti 12 B - Limbiate**

**Quota e tipologia del diritto**

██████████ proprietà per 1/1

Cod. Fiscale: ██████████



**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:[REDACTED] **proprietà per 1/1**

foglio 35, particella 647, subalterno 13,

indirizzo Via Antonio Pacinotti n. 12B, piano S1, comune Limbiate, categoria C/6, classe 5, consistenza 15mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 46,48

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La superficie commerciale dell'autorimessa è di circa mq **14,9**.Stato di manutenzione generale:**Buono**Condizioni Generali dell'immobile:

L'autorimessa pignorata occupa parte del piano interrato dell'edificio.

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti in blocchi di calcestruzzo ed il soffitto in predalles.

L'accesso avviene attraverso una porta basculante in acciaio zincato.

L'impianto elettrico è costituito da conduttori incanalati ma lasciati a vista.

L'altezza interna del box auto è di circa 2,70 metri.

**LOTTO 6****Corpo: A****Categoria: Autorimessa[C6] sita in Via Antonio Pacinotti 12 B - Limbiate****Quota e tipologia del diritto**[REDACTED] **proprietà per 1/1**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:[REDACTED] **proprietà per 1/1**

foglio 35, particella 647, subalterno 14,

indirizzo Via Antonio Pacinotti n. 12B, piano S1, comune Limbiate, categoria C/6, classe 5, consistenza 15mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 46,48

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La superficie commerciale dell'autorimessa è di circa mq **14,9**.Stato di manutenzione generale:**Buono**Condizioni Generali dell'immobile:

L'autorimessa pignorata occupa parte del piano interrato dell'edificio.

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti in blocchi di calcestruzzo ed il soffitto in predalles.

L'accesso avviene attraverso una porta basculante in acciaio zincato.

L'impianto elettrico è costituito da conduttori incanalati ma lasciati a vista.

L'altezza interna del box auto è di circa 2,70 metri.



**LOTTO 7****Corpo: A****Categoria: Autorimessa[C6] sita in Via Antonio Pacinotti 12 B - Limbiate****Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] proprietà per 1/1

Cod. Fiscale [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/1

foglio 35, particella 647, subalterno 15,

indirizzo Via Antonio Pacinotti n. 12B, piano S1, comune Limbiate, categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 46,48

Derivante da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

La superficie commerciale dell'autorimessa è di circa mq **14,9**.Stato di manutenzione generale:**Buono**Condizioni Generali dell'immobile:

L'autorimessa pignorata occupa parte del piano interrato dell'edificio.

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti in blocchi di calcestruzzo ed il soffitto in predalles.

L'accesso avviene attraverso una porta basculante in acciaio zincato.

L'impianto elettrico è costituito da conduttori incanalati ma lasciati a vista.

L'altezza interna del box auto è di circa 2,70 metri.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Copertura           | tipologia: <b>a falde</b> con rivestimento in tegole ardesiate color testa di moro |
| Solai               | tipologia: <b>in latero cemento</b>  |
| Strutture verticali | materiale: <b>pilastrini in c.a.</b>   |

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                 |  |
|-----------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: <b>a battente a singola o a più ante</b> materiale: <b>legno con vetri doppi</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Pareti esterne  | rivestimento: <b>intonaco di cemento tinteggiato beige e bordeaux</b> condizioni: <b>buone</b><br>- Note:<br>Alcune porzioni di muro in corrispondenza dei due piani furi terra sono rivestiti con mattoni paramano. |



**Impianti:**

|            |  |
|------------|--|
| Ascensore  | <b>Presente</b>  |
| Citofonico | tipologia: <b>audio</b>  |
| Elettrico  | tipologia: <b>sottotraccia</b>   |
| Fognatura  | tipologia: <b>separata</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b>   |
| Gas        | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b>  |
| Idrico     | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>  |
| Termico    | L'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è del tipo <b>centralizzato</b> con generatore alimentato a combustibile gassoso. |

**LOTTO 1 - foglio 35, particella 647, subalterno 6****Corpo: A****Abitazione di civile abitazione [A2] con annessa cantina siti in Via Antonio Pacinotti 12 A – Limbiate****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è ottenuta sommando alla superficie residenziale lorda, comprensiva delle muraure interne ed esterne, quella non residenziale alla quale sono stati applicati i coefficienti riportati in tabella.

| Destinazione                                       | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| <b>Piano terzo sottotetto</b>                      |                        |                             |        |                        |
| Vano di sgombero/servizio igienico                 | sup lorda di pavimento | 67,0                        | 0,5    | 33,5                   |
| Balcone  | sup lorda di pavimento | 8,8                         | 0,15   | 1,3                    |
| <b>Piano secondo</b>                               |                        |                             |        |                        |
| Appartamento                                       | sup lorda di pavimento | 74,8                        | 1,00   | 74,8                   |
| Balconi  | sup lorda di pavimento | 13,0                        | 0,25   | 3,3                    |
| <b>Piano interrato</b>                             |                        |                             |        |                        |
| Cantina  | sup lorda di pavimento | 5,6                         | 0,30   | 1,7                    |
| <b>Scala collegamento piano secondo/sottotetto</b> | sup lorda di pavimento | 5,3                         | 1,00   | 5,3                    |
|  |                        |                             |        | <b>119,9 mq</b>        |

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Si è ritenuto opportuno utilizzare un criterio di stima di tipo comparativo con metodo diretto. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Agenzie immobiliari e/o



osservatori del mercato immobiliare ( I semestre 2016), Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Abitazioni civili: Stato conservativo: Normale Euro/mq 1400 – 1600; Stato conservativo: Ottimo Euro/mq 1600 – 2050

### 8.3 Valutazione corpi:

**Abitazione di civile abitazione [A2] con annessa cantina siti in Via Antonio Pacinotti 12 A – Limbiate**

Dal momento che l'immobile, sebbene la distribuzione interna sia stata conclusa conformemente agli elaborati grafici allegati alla DIA, è ancora in fase di cantiere per quel che attiene le finiture e l'impiantistica, al valore al finito stimato in Euro/mq 2.000,00 è stato applicato un coefficiente depremetativo pari al 15%.

| <i>Destinazione</i>              | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|----------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento con annessa cantina | 119,9 mq                      | € 1.700,00             | € 203.830,00              |

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Valore corpo                       | € 203.830,00 |
| Valore complessivo intero          | € 203.830,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 203.830,00 |

### Riepilogo:

| <i>ID</i>         | <i>Immobile</i>  | <i>Superficie Commerciale</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-------------------|--|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Lotto 1 – Corpo A | Abitazione di civile abitazione [A2] con annessa cantina | 119,9 mq                      | € 203.830,00                         | € 203.830,00                  |

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 10.191,50

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: € 1.762,06

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 307,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **193.638,50**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **193.600,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **155.000,00**  
(effettuando un'ulteriore decurtazione del 20% sul prezzo di vendita nello stato di "libero")



**LOTTO 2 - foglio 35, particella 647, subalterno 9**

Corpo: A

Categoria: Autorimessa[C6] sita in Via Antonio Pacinotti 12 B – Limbiate

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda, corrispondente a quella commerciale, è comprensiva delle murature interne ed esterne.

| Destinazione           | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| <b>Piano interrato</b> |                        |                             |        |                        |
| Autorimessa            | sup lorda di pavimento | 21,7                        | 1,00   | 21,7                   |
|                        |                        |                             |        | <b>21,7 mq</b>         |

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Si è ritenuto opportuno utilizzare un criterio di stima di tipo comparativo con metodo diretto. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare ( I semestre 2016), Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Box: Euro/mq 950 – 1200

**8.3 Valutazione corpi:**

**Abitazione di civile abitazione [A2] con annessa cantina siti in Via Antonio Pacinotti 12 A – Limbiate**

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Autorimessa  | 21,7 mq                | € 1.000,00      | € 21.700,00        |

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Valore corpo                       | € 21.700,00 |
| Valore complessivo intero          | € 21.700,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 21.700,00 |

**Riepilogo:**

| ID                | Immobile        | Superficie Commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Lotto 2 – Corpo A | Autorimessa[C6] | 21,7 mq                | € 21.700,00                   | € 21.700,00            |

**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 come da disp. del G.E. € 1.085,00

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: € 93,36



|   |             |
|---|-------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0,00      |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 307,00    |
| <b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>  |             |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:   | € 20.615,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":  | € 20.600,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":<br>(effettuando un'ulteriore decurtazione del 20% sul prezzo di vendita nello stato di "libero") | €16.500,00  |

**LOTTO 3 - foglio 35, particella 647, subalterno 10**

Corpo: A

Categoria: Autorimessa[C6] sita in Via Antonio Pacinotti 12 B – Limbiate

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda, corrispondente a quella commerciale, è comprensiva delle murature interne ed esterne.

| Destinazione           | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| <b>Piano interrato</b> |                        |                             |        |                        |
| Autorimessa            | sup lorda di pavimento | 21,7                        | 1,00   | 21,7                   |
|                        |                        |                             |        | <b>21,7 mq</b>         |

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Si è ritenuto opportuno utilizzare un criterio di stima di tipo comparativo con metodo diretto. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare ( I semestre 2016), Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Box: Euro/mq 950 – 1200

**8.3 Valutazione corpi:**

**Abitazione di civile abitazione [A2] con annessa cantina siti in Via Antonio Pacinotti 12 A – Limbiate**

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Autorimessa  | 21,7 mq                | € 1.000,00      | € 21.700,00        |

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Valore corpo                       | € 21.700,00 |
| Valore complessivo intero          | € 21.700,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 21.700,00 |



**Riepilogo:**

| <i>ID</i>         | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Commerciale</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-------------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Lotto 2 – Corpo A | Autorimessa[C6] | 21,7 mq                       | € 21.700,00                          | € 21.700,00                   |

**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 come da disp. del G.E. € 1.085,00

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: € 101,46

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 307,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.615,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 20.600,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": €16.500,00  
(effettuando un'ulteriore decurtazione del 20% sul prezzo di vendita nello stato di "libero")

**LOTTO 4 - foglio 35, particella 647, subalterno 11**

**Corpo:** A

**Categoria:** Autorimessa[C6] sita in Via Antonio Pacinotti 12 B – Limbiate

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda, corrispondente a quella commerciale, è comprensiva delle murature interne ed esterne.

| Destinazione           | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| <b>Piano interrato</b> |                        |                             |        |                        |
| Autorimessa            | sup lorda di pavimento | 14,9                        | 1,00   | 14,9                   |
|                        |                        |                             |        | <b>14,9 mq</b>         |

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Si è ritenuto opportuno utilizzare un criterio di stima di tipo comparativo con metodo diretto. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare ( I semestre 2016), Parametri medi di zona per destinazio-



ne principale (€/mq.) Box: Euro/mq 950 – 1200

### 8.3 Valutazione corpi:

**Abitazione di civile abitazione [A2] con annessa cantina siti in Via Antonio Pacinotti 12 A – Limbiate**

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Autorimessa         | 14,9 mq                       | € 1.000,00             | € 14.900,00               |

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Valore corpo                       | € 14.900,00 |
| Valore complessivo intero          | € 14.900,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 14.900,00 |

### Riepilogo:

| <i>ID</i>         | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Commerciale</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-------------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Lotto 4 – Corpo A | Autorimessa[C6] | 14,9 mq                       | € 14.900,00                          | € 14.900,00                   |

### 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 come da disp. del G.E. € 745,00

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: € 105,19

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 307,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 14.155,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 14.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": €11.400,00  
(effettuando un'ulteriore decurtazione del 20% sul prezzo di vendita nello stato di "libero")

### LOTTO 5 - foglio 35, particella 647, subalterno 13

Corpo: A

Categoria: Autorimessa[C6] sita in Via Antonio Pacinotti 12 B – Limbiate

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda, corrispondente a quella commerciale, è comprensiva delle murature interne ed esterne.



| Destinazione           | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| <b>Piano interrato</b> |                        |                             |        |                        |
| Autorimessa            | sup lorda di pavimento | 14,9                        | 1,00   | 14,9                   |
|                        |                        |                             |        | <b>14,9 mq</b>         |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Si è ritenuto opportuno utilizzare un criterio di stima di tipo comparativo con metodo diretto. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare ( I semestre 2016), Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Box: Euro/mq 950 – 1200

### 8.3 Valutazione corpi:

**Abitazione di civile abitazione [A2] con annessa cantina siti in Via Antonio Pacinotti 12 A – Limbiate**

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Autorimessa  | 14,9 mq                | € 1.000,00      | € 14.900,00        |

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Valore corpo                       | € 14.900,00 |
| Valore complessivo intero          | € 14.900,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 14.900,00 |

### Riepilogo:

| ID                | Immobile        | Superficie Commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Lotto 4 – Corpo A | Autorimessa[C6] | 14,9 mq                | € 14.900,00                   | € 14.900,00            |

### 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 come da disp. del G.E. € 745,00

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: € 73,11

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 307,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 14.155,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 14.200,00



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€11.400,00**  
 (effettuando un'ulteriore decurtazione del 20% sul prezzo di vendita  
 nello stato di "libero")

**LOTTO 6 - foglio 35, particella 647, subalterno 14**

Corpo: A

Categoria: Autorimessa[C6] sita in Via Antonio Pacinotti 12 B – Limbiate

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda, corrispondente a quella commerciale, è comprensiva delle murature interne ed esterne.

| Destinazione           | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| <b>Piano interrato</b> |                        |                             |        |                        |
| Autorimessa            | sup lorda di pavimento | 14,9                        | 1,00   | 14,9                   |
|                        |                        |                             |        | <b>14,9 mq</b>         |

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Si è ritenuto opportuno utilizzare un criterio di stima di tipo comparativo con metodo diretto. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare ( I semestre 2016), Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Box: Euro/mq 950 – 1200

**8.3 Valutazione corpi:**

**Abitazione di civile abitazione [A2] con annessa cantina siti in Via Antonio Pacinotti 12 A – Limbiate**

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Autorimessa  | 14,9 mq                | € 1.000,00      | € 14.900,00        |

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Valore corpo                       | € 14.900,00 |
| Valore complessivo intero          | € 14.900,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 14.900,00 |

**Riepilogo:**

| ID                | Immobile        | Superficie Commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Lotto 4 – Corpo A | Autorimessa[C6] | 14,9 mq                | € 14.900,00                   | € 14.900,00            |

**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 come da disp. del G.E.

€ 745,00  
 € 0,00



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:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 68,99

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 307,00

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 14.155,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 14.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": €11.400,00  
(effettuando un'ulteriore decurtazione del 20% sul prezzo di vendita nello stato di "libero")

### LOTTO 7 - foglio 35, particella 647, subalterno 15

Corpo: A

Categoria: Autorimessa[C6] sita in Via Antonio Pacinotti 12 B – Limbiate

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda, corrispondente a quella commerciale, è comprensiva delle murature interne ed esterne.

| Destinazione           | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| <b>Piano interrato</b> |                        |                             |        |                        |
| Autorimessa            | sup lorda di pavimento | 14,9                        | 1,00   | 14,9                   |
|                        |                        |                             |        | <b>14,9 mq</b>         |

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Si è ritenuto opportuno utilizzare un criterio di stima di tipo comparativo con metodo diretto. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi.

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare ( I semestre 2016), Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Box: Euro/mq 950 – 1200



**8.3 Valutazione corpi:**

**Abitazione di civile abitazione [A2] con annessa cantina siti in Via Antonio Pacinotti 12 A – Limbiate**

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Autorimessa         | 14,9 mq                       | € 1.000,00             | € 14.900,00               |

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Valore corpo                       | € 14.900,00 |
| Valore complessivo intero          | € 14.900,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 14.900,00 |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>         | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Commerciale</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-------------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Lotto 4 – Corpo A | Autorimessa[C6] | 14,9 mq                       | € 14.900,00                          | € 14.900,00                   |

**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 come da disp. del G.E. € 745,00

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: € 168,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 307,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 14.155,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 14.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": €11.400,00  
(effettuando un'ulteriore decurtazione del 20% sul prezzo di vendita nello stato di "libero")

Milano, 08-11-2016

L'Esperto alla stima  
**Serena Elia**

