

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO di via Giusti 2, LIMBIATE**

contro: ...

N° Gen. Rep. **502/2006 + 2072/2007**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/02/2019 h. 11,00

Giudice Esecuzioni: Dr.ssa **Caterina TRENTINI**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto unico**

**piena proprietà di appartamento - a Limbiate via Giusti 2**



**Esperto alla stima:** Arch. Sabrina Greco

**Studio in:** Via Chiasserini 68 - 20157 Milano

**Email:** [sabrinagreco.arch@gmail.com](mailto:sabrinagreco.arch@gmail.com)

## INDICE SINTETICO

Bene: **Via Giusti 2- Limbiate**

### 1. **Dati Catastali**

Lotto: unico

Corpo: **A** Categoria: A/3

Dati Catastali:

Foglio 39, mappale 59, sub. 712, piano 3-4-S1, categ. A/3, classe 5, vani 4 - R.C. € 315,19

### 2. **Stato di possesso**

**Libero**

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

no

### 4. **Creditori Iscritti**

Ipotecari

- BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO Cab spa sede in Brescia

- ESATRI ESAZIONE TRIBUTI spa

Pignoramenti

- CONDOMINIO di via Giusti 2, LIMBIATE

- ...

### 5. **Comproprietari**

NO

### 6. **Misure Penali**

NO

### 7. **Continuità delle trascrizioni**

**SI**

### 8. **Prezzo**

Lotto: 001 -

Valutazione: € 56.050,00

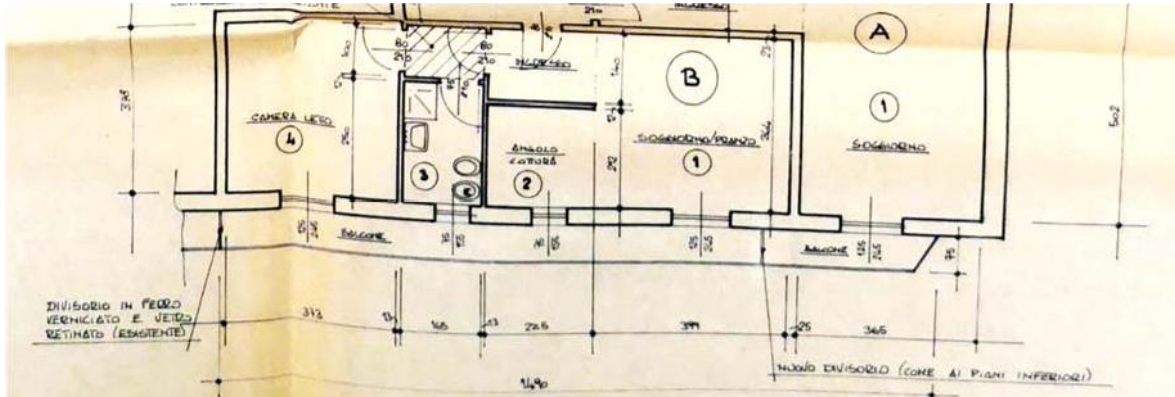
**Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni € 50.000,00**

(detratte riduzione del 5%, spese condominiali dell'ultimo biennio calcolate a forfait, regolarizzazioni catastali)

**Beni in Limbiate**  
**via Giusti n. 2**

**Lotto: UNICO**

**Abitazione di tipo economico posta al 3° piano senza ascensore, composta da soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera, bagno e balcone con annessa cantina al piano cantinato e terrazzo al piano 4° in uso esclusivo**



Pianta appartamento al 3° piano (unità B - estratto dall'ultima pratica edilizia depositata)

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

**Identificativo corpo: A.**

**bene sito in Via Giusti n. 2**

**1. Quota e tipologia del diritto**

- 1) ..., Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...
- 2) ..., Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...  
(stato civile riportato come da atto di provenienza)

**Identificato al catasto Fabbricati di Milano:**

Intestazione:

- 1) ..., Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...
- 2) ..., Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...

foglio	partic	sub.	Cat	consist.	clas	Superficie catastale	Rendita	partita
<b>39</b>	<b>59</b>	<b>712</b>	<b>A/3</b>	4 vani	5	Totale: 56 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 49 m <sup>2</sup>	€ 351,19	1010267
Indirizzo: Via Giusti n. 2						Piano 3-4-S1		

Mappali terreni correlati Foglio 39, particella 59

Scheda catastale presentata in data: 27/07/2000

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/01/2015 protocollo n. MI0104106 in atti dal 09/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 92002.1/2015)
- VARIAZIONE del 27/07/2000 in atti dal 27/07/2000 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. 107487.1/2000)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/05/1997 (F: 39, p. 59, sub 703, cat. A3; c13; 7,5 vani)

- VARIAZIONE del 06/05/1997 in atti dal 06/05/1997 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 362471.1/1997)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992 (F: 39, p. 59, sub 14, cat. A3; c13; 7,5 vani)

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: Dato non disponibile

Nell'atto di compravendita non vengono indicati gli estremi del regolamento di condominio e le quote millesimali, pur richiamandone l'esistenza. In ambito peritale non è stato identificato un amministratore dello stabile.

Confini

Piano 3° appartamento – a nord altra unità immobiliare (sub 711), a est via P. Sottocorno, a sud altra unità immobiliare (sub 713), a ovest altra unità immobiliare (sub 711), vano scala comune e altra unità immobiliare (sub 713)

Piano S1, cantinato – a nord altro vano cantina (sub 709), a est corridoio comune, a sud cantina (sub 713)

Piano 4° (terrazzo) – a nord terrazzo sub 711, a est via Sottocorno, a sud via Giusti, a ovest terrazzo sub 713 e parte comune

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Con accesso in data 15/10/2018 è stata rilevata una lieve difformità nella distribuzione interna rispetto alla scheda catastale depositata, più precisamente: rimozione del tavolato divisorio tra l'ingresso e l'angolo cottura.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda catastale da parte di tecnico abilitato

Costi: approssimativamente € 310 per compensi professionali e diritti catastali, inclusi accessori, esclusa iva.

**Note sulla conformità catastale: unità immobiliare non conforme ma regolarizzabile**

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

Il bene è situato in via Giusti 2, zona sud est di Limbiate, in un contesto prevalentemente residenziale, caratterizzato da un tessuto consolidato con tipologie edilizie unifamiliari su lotto e plurifamiliare di 3 - 5 piani. La zona ha una buona dotazione di servizi scolastici, sportivi (campi sportivi, piscina) e di verde pubblico; la vicina via Turati è dotata dei principali servizi di prima necessità (negozi alimentari, abbigliamento)

**Caratteristiche zona:** residenziale

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali; agricole

**Importanti centri limitrofi:** Cesano Maderno, Varedo, Nova Milanese, Paderno Dugnano, Senago, Garbagnate M.se

**Servizi offerti dalla zona:** entro un raggio di 2,5 km: scuole materna, primarie, secondarie di primo e secondo grado; servizi sportivi e verde attrezzato; teatro; azienda ospedaliera; farmacie; servizi bancari; centro commerciale

**Attrazioni paesaggistiche:** parco delle Groane

**Attrazioni storiche/artistiche:** Limbiate offre numerose residenze storiche sia di epoche passate (tra cui villa Crivelli Pusterla del XVI-XVIII secolo; villa Mella Bazzero Alborio del XVIII secolo, sede della biblioteca; Villa Molinari Rasini Medolago del XVII secolo) sia di inizio '900 tra cui Villa Fornace Pogliani del 1925

**Principali collegamenti pubblici:** fermata Varedo della linea ferroviaria S4 di Trenord a 2 km ; Limbiate è interessata da diverse linee di trasporto pubblico: CTNM (Monza-Saronno; Milano-Cantù, Limbiate-Lissone, Limbiate-Lazzate), ATM (linea tram Limbiate-Milano da Affori); GTM (servizio scuola per Bollate); CARONTE (collegamento per l'ospedale di Desio da Pinzano); RESTELLI (linea Seregno-Arese Alfa Romeo)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Nei giorni 15/10/2018 e 18/01/2019 si eseguiva accesso forzato al bene con il custode nominato. L'appartamento era vuoto (ad eccezione del mobilio della cucina) e non abitato, la cantina invece era ingombra di cose.

Da interrogazione in Anagrafe tributaria alla data del 23/07/2018 non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato a nome dei debitori.

### 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, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

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

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna, a fronte della documentazione acquisita in ambito peritale e allegata alla presente relazione

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

###### - Ipoteca volontaria

A favore di **BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO Cab spa sede in Brescia, CF 03480180177**

Contro: ... (quota 1/2) e ... (quota 1/2) Derivante da: concessione a garanzia di mutuo, dott. TOMMASI Enrico di Nova Milanese, Repertorio 8781/4615 del 27/10/2000

Importo ipoteca: € 300.000,00 capitale €150.000,00

Durata mutuo: 24 anni e 9 mesi

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

in data 6/11/2000 – ai nn. Registro Particolare 29496 Registro Generale 102723

###### - Ipoteca legale

A favore di **ESASTRI ESAZIONE TRIBUTI SPA con sede in Milano, CF 098165000152**

Contro: ... (quota ½) Derivante da: ipoteca legale notificata in data 20.10.2010 rep n. 27569/68

Importo ipoteca: € 20.876,60, capitale €10.438,30

Iscritto/trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2

in data 10/11/2005 – ai nn. Registro Particolare 44606 Registro Generale 167087

##### 4.2.2 Pignoramenti:

###### - Pignoramento

1) A favore di **condominio via Giusti n. 2 con sede in Limbiate, CF 91003400156**

per la quota di 1/2

Contro ...

Derivante da: atto di pignoramento immobili, notificato in data 21/03/2006 rep 3014/2006 per il credito di euro 2.975,83 oltre interessi e spese

Iscritto/trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2

in data 04/05/2006 - Registro Particolare 34560 Registro Generale 67537

**2) A favore di condominio via Giusti n. 2 con sede in Limbiate, CF 91003400156**

per la quota di 1/1

Contro

... e ...

per la quota di ½ ciascuno e complessivamente per l'intero

Derivante da: atto di pignoramento immobili notificato in data 16/02/2007, rep 631/2007 per il credito di euro 2760,98 oltre interessi e spese

Iscritto/trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2

in data 06/03/2007 - Registro Particolare 17906 Registro Generale 33839

**3) A favore di ... per la quota di 1/2**

Contro ...

Derivante da: atto di pignoramento immobili notificato in data 31/10/2007, rep 14664/2007 per il credito di euro 3.474,36 oltre interessi e spese

Iscritto/trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano, Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2

in data 16/11/2007 - Registro Particolare 91077 Registro Generale 172833

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

nessuna

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

Aggiornamenti catastali in data 8 e 23/07/2018; aggiornamento ipotecario in data 11/12/2018

**4.3 Misure Penali**

Nessuna

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale** Non rilevate

Nell'edificio non sono affisse targhe o comunicazioni che riportino i dati di un amministratore dello stabile, probabilmente contabilità e incombenze condominiali sono gestite dai condomini stessi. Nell'atto di compravendita non vengono indicati gli estremi del regolamento di condominio e le quote millesimali, pur richiamandoli.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 600 (il dato è stato dedotto dall'annuncio di vendita di altra unità immobiliare di consistenza analoga e posta ne medesimo stabile)

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: --**

**Millesimi di proprietà: --**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: --**

**Attestazione Prestazione Energetica:** da interrogazione del Catasto Energetico CEER in data 17/12/2018 per l'immobile non risulta registrato un attestato di prestazione energetica o equivalente

**Indice di prestazione energetica: --**

**Note Indice di prestazione energetica: --**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non rilevati in ambito peritale

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali Proprietari

... in regime di comunione dei beni

dal 27/10/2000

In forza di atto di compravendita, notaio dr TOMMASI ENRICO in Nova Milanese, in data 27/10/2000 rep. nn. 8780/4614;

trascritto a Milano 2, in data 6/11/2000, ai nn. Rep. gen 10272, Reg. part. 69844

contro ...

### 6.2 Precedenti proprietari

#### **Titolare/Proprietario:**

..., piena proprietà di 1/3 SCANAVACCA

..., piena proprietà di 1/3

..., piena proprietà di 1/3

dal 21/12/1980 al 27/10/2000

In forza di: consolidamento dell'usufrutto con la nuda proprietà in morte della sig.ra ... avvenuta in data 21/12/ 1980

#### **Titolare/Proprietario:**

..., proprietà dell'usufrutto per quota di 1/3

..., proprietà dell'usufrutto per quota di 1/3

..., proprietà dell'usufrutto per quota di 1/3

..., nuda proprietà dell'intero

dal 24/02/1965 al 21/12/1980

In forza di: atto di successione, registrato a Milano in data 23/06/1965 n. 3703;

trascritto a Milano 2, in data 13/09/1965, ai nn. gen 50372 part 36866

contro ..., deceduto a Milano il 24/02/1965 accettazione di eredità in data 11/06/1965, rep 440757/12781, Notaio Guido Notari di Milano, trascritto a Milano 2 in 02/08/1965 ai nn

44358/32816 anno 1965

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: ...

Tipo pratica: Nulla Osta

Per lavori: nuova costruzione

Domanda in data: 23/12/1955 pratica n. 1786

Rilascio in data: 29/12/1955 n. 14986

Abitabilità: 18/02/1959 prot. n. 2835

Intestazione: ...

Tipo pratica: Concessione edilizia n. 105/95 prot. n. 15719

Per lavori: frazionamento di una unità immobiliare e ristrutturazione

Domanda in data: 08/06/1995 pratica n. 15719

Rilascio in data: 02/04/1996 n. 14986

Fine lavori in data 19/02/1997

Intestazione: ...

Tipo pratica: Dichiarazione Inizio Attività

Per lavori: formazione di tre box e tre vani cantina al piano seminterrato

Comunicazione in data: 06/03/2000 prot. 6544

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Difformità:

Dal confronto tra atti di fabbrica e stato di fatto (sopralluogo in data 15/10/2018 e 18/01/2019) si rileva una lieve difformità nella distribuzione interna, più precisamente: rimozione del tavolato divisorio tra l'ingresso e l'angolo cottura.

**Regolarizzabili: SI**

#### Regolarizzazioni:

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria firmata da un tecnico abilitato

**Costi di regolarizzazione:** costi indicativi preventivati € 1.800,00, comprensivi di oneri edilizi e costi professionali iva esclusa

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	Piano del Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 62 del 10 ottobre 2014 (esecutivo con pubb. su BURL n.53 del 31 dicembre 2014) Successive modifiche: deliberazione del CC n. 105 del 17/12/2016 (pubblicata su BURL n.11 del 15 marzo 2017)
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato, CER la città esistente da rigenerare, CER 2 - Ambiti di potenziamento urbano a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 26 CER 2 - Ambiti di potenziamento urbano a media densità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	nessuno
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: di cui al corpo A)

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

**Abitazione di tipo economico posta al 3° piano senza ascensore, composta da soggiorno con cucina a vista, disimpegno, camera, bagno e balcone con annessa cantina al piano cantinato e terrazzo al piano 4° in uso esclusivo**

Appartamento a parte di fabbricato di tipo economico, di quattro piani fuori terra, realizzato nella seconda metà degli anni Cinquanta del Novecento.

La copertura è a terrazzo, le strutture in cemento armato, i solai in laterocemento, le facciate sono rifinite con intonaco plastico di colore marrone e basamento in cemento stollato, i balconi sono in aggetto con protezione in bacchette di ferro verniciate, i serramenti sono oscurati con tapparelle, le scale condominiali hanno corrimano in bacchette di ferro e gradini rivestiti con lastre di marmo.

L' impianto di riscaldamento è centralizzato (l'informazione sull'impianto è dedotta da altra perizia depositata, in ambito peritale non è stato possibile acquisire informazioni in merito all'impianto). Non esiste servizio di portineria. E' presente l'impianto citofonico condominiale.

Le parti comuni si presentano in discreto stato di manutenzione.

Il condominio è collegato alle normali utenze urbane (elettricità, fogna ecc.)

L'appartamento oggetto di perizia è posto al terzo piano. Dalle scale condominiali si accede direttamente



al soggiorno con cucina a vista costituito da un unico spazio indiviso di circa m. 3,65x6,25. La camera ha dimensioni di circa m. 3,65x3,70. Il muro esterno ha spessore di circa 42 cm. L'altezza utile dei locali è di m. 2,95. L'appartamento ha affaccio unico verso sud-est su via Sottocorno. Lungo la facciata corre il balcone sul quale si aprono tutti gli ambienti (soggiorno con due luci, bagno e camera).

I serramenti esterni sono in alluminio con vetri doppi, le tapparelle in plastica, i caloriferi in ghisa. Non è presente la caldaia che è stata rimossa. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e finite al civile ad eccezione del bagno dove è presente un rivestimento in ceramica fino a circa m. 2,20. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo e doccia.

Gli impianti elettrico e idraulico sono sottotraccia. In ambito peritale non è stato possibile verificare stato e funzionamento degli impianti essendo questi chiusi o staccati.

La cantina è posta al piano seminterrato, ha forma regolare, altezza utile di circa m. 2,90 ed è correttamente individuata nella scheda catastale.

Il terrazzo è posto al piano quarto e si compone di una porzione parzialmente indivisa di lastrico solare. La struttura dell'edificio è rivestita con pavimento flottante (piastrelle di cemento cm. 40x40), il parapetto è in bacchette di ferro verniciate. Si accede dal corpo scala condominiale.

### **1. Quota e tipologia del diritto**

- 1) di ..., Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...
- 2) di ..., Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...

Superficie complessiva lorda di circa mq 113 (di cui per terrazzo e balcone mq. 60)

E' posto al piano: terzo, quarto (quarto e quinto fuori terra) e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1955

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Il condominio si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'appartamento è stato costituito tramite frazionamento e interamente ristrutturato nel 1997, oggi versa in stato di abbandono e si presenta in scarso stato di manutenzione. Sono quindi necessari interventi di manutenzione straordinaria e in particolare va prevista l'installazione dello scaldabagno, il parziale rifacimento degli impianti, la sostituzione della tapparella nella camera, interventi sul ponte termico in prossimità dello spigolo tra facciata e plafone dove si sono formate tracce di muffa, accurata pulizia del balcone.

Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. In ambito peritale non è stato possibile verificarne il funzionamento dal momento che la corrente era staccata. Esiste la dichiarazione di conformità ai sensi della L. 46/90 emessa nel 1997

Riscaldamento: nell'appartamento sono presenti i radiatori. In ambito peritale non è stato possibile verificare tipologia e funzionamento dell'impianto

Ascensori: non presenti

Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

### **Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Criterio di misurazione consistenza:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente. La misurazione in mq della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
<b>Superficie principale</b>			
100% Superficie calpestabile più 100% sup. muri divisori interni più 50% superfici perimetrali -100% in caso di immobili autonomi-.	51	100%	51
<b>Terrazzi/balconi</b>			
<u>comunicanti con i vani principali e con i vani accessori diretti</u> fino a mq. 25	8,8	30%	2,64
<u>non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori</u> fino a mq. 25	25	15%	3,75
quota eccedente i 25 mq	26	5%	1,3
<b>Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura</b>			
non comunicanti	2,6	25%	0,65
<b>totale</b>	<b>113</b>		<b>59</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

**Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2018

Zona: Periferica/LIMBIATE

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.550

Valore di mercato max (€/mq): 1.900

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.250

Valore di mercato max (€/mq): 1.500

**Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it**

Periodo: ottobre 2018

Zona: LIMBIATE/ Periferia

Tipo di destinazione: residenziale

Tipologia: abitazioni civili da ristrutturare

Superficie di riferimento: lorda

Valore di mercato min (€/mq): 699

Valore di mercato max (€/mq): 946

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 15/01/2019

Fonte di informazione: <https://www.casa.it/immobile-appartamento-lombardia-limbiate-36427516>

Descrizione: due locali di 75mq posto al terzo ed ultimo piano. L'appartamento è composto da: entrata su ampio disimpegno orizzontale, zona giorno con cucinotto e un balcone, una spaziosa camera e un comodo bagno. Completano la proprietà un terrazzo di 70 mq ad uso esclusivo e una cantina.

Indirizzo: Via Giusti n. 2 (stesso stabile)

Osservazioni: appartamento posto nello stesso stabile e allo stesso piano, di dimensioni maggiori e meglio mantenuto

Superfici principali e secondarie: 75+ 70 mq terrazzo

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 86.000,00  
pari a 1.147,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 19/10/2018

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/67470295-Vendita-Bilocale-via-Turati-37-Limbiate.html>

Descrizione: Limbiate, in zona residenziale, nelle immediate vicinanze del Parco di Via Turati, nonché alle spalle della piazza Aldo Moro, in condominio proponiamo in vendita appartamento al piano rialzato di due locali così composto: ingresso con affaccio sulla zona giorno, cucinotto, camera matrimoniale e bagno. L'appartamento si presenta in buone condizioni generali. Il riscaldamento è centralizzato e sono già state installate le termovalvole. Le tapparelle sono elettriche e tutti gli infissi sono dotati di zanzariere e inferriate.

Indirizzo: Via Turati n. 37

Osservazioni: situato in una strada con più servizi

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 53.000,00  
pari a 963,64 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 19/10/2018

Fonte di informazione: <https://www.kijiji.it/annunci/vendita/monza-brianza-annunci-limbiate/bilocale-turati-limbiate/114132321>

Descrizione: appartamento di due locali e servizi con cantina composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, ampia camera matrimoniale e bagno

Osservazioni: situato in una strada con più servizi, l'annuncio da poche informazioni

Indirizzo: Via Turati

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie: --

Prezzo/Prezzo richiesto: 45.000,00  
pari a 818,18 Euro/mq

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

- La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo del confronto di mercato in base al prezzo medio, con riferimento a valori riscontrati in seguito ad indagini sul venduto, opportunamente ragguagliati con coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione e confrontati con il mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari). Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica, riferita ad un rilievo "a vista". I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a corpo.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano Territorio; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Uffici del registro; Comune – ufficio urbanistica e edilizia privata; Atto di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari di zona; documentazione agli atti; rilievi in loco.

**8.3 Valutazione corpi:****8.3.1 Confronto di mercato**

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio I-2018 forniscono un valore massimo di riferimento per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione nella zona di € 1.900 al mq.

Considerato il valore massimo lo si riparametra con un coefficiente che tiene conto delle condizioni specifiche del bene (posizione, vetustà, piano, ecc. Si veda la tabella più sotto), il coefficiente calcolato equivale ad una riduzione del 50% del valore massimo.

**Coefficienti e punti di merito**

descrizione	indice	
<b>FATTORI POSIZIONALI</b>		
<b>Posizione relativa alla zona OMI</b> Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.	-1,00	
<b>Trasporti pubblici Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.</b>	0,00	
<b>Dotazione di parcheggi Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).</b>	0,00	
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio</b>		
<b>Stato conservativo</b> Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni	-20,00	
<b>Livello manutentivo complessivo</b> Discreto / suff	-3,00	
<b>Ascensore</b> assente	-3,00	
<b>Destinazione prevalente del fabbricato</b> Residenziale	0,00	
<b>CARATT. INTRINSECHE dell'Unità</b>		
<b>Livello manutentivo complessivo</b> necessita di interventi di manutenzione straordinaria	-15,00	
<b>Caratteristiche architettoniche</b> Normali Pianta, volumi e geometrie semplici.	0,00	
<b>Piano (nel caso di appartamento in condominio)</b> terzo senza ascensore	-5,00	
<b>Impianti</b> in ambito peritale non è stato possibile verificarli	-3,00	
<b>Distribuzione interna</b> Normale	0	
	<b>-50,00</b>	<b>50%</b>

**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

€/mq Valutazione massima del bollettino dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 1.900,00	59	€ 950,00	€ 56.050,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 56.050,00

Valore corpo	€ 56.050,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 56.050,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 56.050,00

**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. ( min.5% )	€ 2.802,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.110,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non ricorre il caso	

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

<b>8.5.a</b> Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49.937,50
Arrotondato	€ 50.000,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 50.000,00**

**Allegati**

- A. Copia atto di provenienza
- B. Documentazione ipo-catastale aggiornata
- C. Fotografie interno – esterno
- D. Scheda catastale
- E. Documentazione edilizia
- F. Interrogazione dell'Anagrafe Tributaria
- G. Dichiarazione di invio del rapporto di valutazione

\*\*\*\*\*

**Inoltre si dichiara che:**

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

**Deposito della relazione**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 13 pagine più allegati.

Data  
19-01-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Sabrina Greco**