
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **2161/2016 (534/2016)**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

25-02-2020 ore 12:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
COPIA PRIVACY
Lotto 001 – LIMBIATE (MB)
Via Giovane Italia N. 2

Esperto alla stima: Arch. Mario Leandro Maccarini
Codice fiscale: MCCMLN58H19Z600Z
Partita IVA: 09763600153
Studio in: Via Saverio Mercadante 7 - 20124 Milano
Telefono: 0236522563

Email: mario.maccarini@fastwebnet.it

Pec: maccarini.11093@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Giovane Italia n. 2 – LIMBIATE (MB) - 20812

Lotto: 001 - Via Giovane Italia n. 2

Corpo: A Appartamento con solaio in Comune di LIMBIATE (MB) Via Giovane Italia n. 2 - P.5-8

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: foglio 45, particella 139, subalterno 72

2. Stato di possesso

Beni: Via Giovane Italia n. 2 – LIMBIATE (MB) - 20812

Lotto: 001 - Via Giovane Italia n. 2

Corpo: A Appartamento con solaio in Comune di LIMBIATE (MB) Via Giovane Italia n. 2 - P.5-8

Possesso: Occupato da OMISSIS

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Giovane Italia n. 2 – LIMBIATE (MB) - 20812

Lotto: 001 - Via Giovane Italia n. 2

Corpo: A Appartamento con solaio in Comune di LIMBIATE (MB) Via Giovane Italia n. 2 - P.5-8

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO** (gradini all'ingresso)

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Giovane Italia n. 2 – LIMBIATE (MB) - 20812

Lotto: 001 - Via Giovane Italia n. 2

Corpo: A Appartamento con solaio in Comune di LIMBIATE (MB) Via Giovane Italia n. 2 - P.5-8

Creditori Iscritti: **OMISSIS**

5. Comproprietari

Beni: Via Giovane Italia n. 2 – LIMBIATE (MB) - 20812

Lotto: 001 - Via Giovane Italia n. 2

Corpo: A Appartamento con solaio in Comune di LIMBIATE (MB) Via Giovane Italia n. 2 - P.5-8

Comproprietari: **NESSUNO**



6. Misure Penali

Beni: Via Giovane Italia n. 2 – LIMBIATE (MB) - 20812

Lotto: 001 - Via Giovane Italia n. 2

Corpo: A Appartamento con solaio in Comune di LIMBIATE (MB) Via Giovane Italia n. 2 - P.5-8

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Giovane Italia n. 2 – LIMBIATE (MB) - 20812

Lotto: 001 - Via Giovane Italia n. 2

Corpo: A Appartamento con solaio in Comune di LIMBIATE (MB) Via Giovane Italia n. 2 - P.5-8

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Via Giovane Italia n. 2 – LIMBIATE (MB) - 20812

Lotto: 001 - Via Giovane Italia n. 2

Prezzo da libero: € 42.580,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in Via Giovane Italia n. 2
Località/Frazione
LIMBIATE (MB) - 20812

Lotto: 001 - Via Giovane Italia n. 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Appartamento con solaio in Comune di LIMBIATE (MB)

Via Giovane Italia n. 2 - P.5-8

Abitazione di tipo economico [A/3]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS – Proprietà per 1/1 Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Limbiate (MB) Via Giovane Italia n. 2 - Stato Civile: **OMISSIS**. Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: **OMISSIS** - Proprietà 1/1; foglio 45, particella 139, subalterno 72, indirizzo Via Giovane Italia n. 2, piano 5-8 (in catasto segnato scala 3, anche se nella realtà è scala A2); categoria A/3, classe 2, consistenza 3,0 vani, superficie MQ. 45, rendita € 154,94;

Derivante da: Variazione del 09-11-2015 – inserimento in visura dei dati di superficie; ISTRUMENTO (atto pubblico) del 13-10-2006; nota presentata con modello unico in atti dal 13-10-2006, repertorio n: 2761 rogante : **OMISSIS** ; sede: Bollate, registrazione:sede COMPRAVENDITA, (n.83433.1/2006).

Confini: Da nord in senso orario : APPARTAMENTO PIANO QUINTO: altra proprietà-scala condominiale-ascensore; cortile condominiale; altra proprietà; cortile comune-Via Giovane Italia, 2. CANTINA PIANO 8: altra proprietà; corridoio comune; altra proprietà; cortile comune-Via Giovane Italia, 2.

Conformità catastale : **SI**

Nota : Il perito a seguito di sopralluogo peritale ha riscontrato che l'immobile pignorato corrisponde a quanto riportato in scheda catastale, tranne che la parziale demolizione del muro che delimita la cucina, con la rimozione della porta di accesso; occorrerà rimontare la porta mancante in cucina, e ricompletare il parziale tavolato divisorio; I costi di ripristino sono indicati al punto 7.1..

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili in oggetto si trovano nel Comune di LIMBIATE (MB) in una area residenziale-industriale; in zona periferica; edificate nel **1961-1963**; nello specifico trattasi di un appartamento con solaio facente parte di un complesso immobiliare di civile abitazione; (con negozi a piano terra per il fabbricato su Via 8 Marzo). Nelle vicinanze essendo la zona mista residenziale-commerciale-industriale, risultano tutti i servizi offerti dal Comune.

Caratteristiche zona: periferica;

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti;

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Uffici Comunali (scarso), Luoghi di culto (discreto), Scuole materne ed asili (scarso), Scuole primarie e secondarie (scarso), Farmacie (scarso), Bar e ristoranti (scarso), Negozi al dettaglio (scarso), Supermercati (discreto), Centro sportivo (buono), Ufficio postale (scarso).

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Importanti centri limitrofi: Palazzolo Milanese; Cesano Maderno; Garbagnate; Paderno Dugnano; Varedo; Senago.

Attrazioni paesaggistiche: Canale Villoresi; Laghettone di Mombello.



Attrazioni storiche: Villa Pusterla Arconati Crivelli.

Principali collegamenti pubblici: Linea autobus 165, Z250, Z251, Z205, Z111; Stazione ferroviaria , fermate Varedo - Palazzolo; A4 Autostrada Torino-Trieste circa km. 10; Aeroporto Milano Malpensa circa km.50, Aeroporto Milano Linate circa km.30, Aeroporto Milano-Bergamo Orio al Serio circa km.55.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A Appartamento con solaio in Comune di LIMBIATE (MB) Via Giovane Italia n. 2 - P.5-8

Abitazione di tipo economico [A/3]

Occupato da **OMISSIS**

Note: A seguito di verifica presso Agenzia delle Entrate, **NON** risultano contratti di locazione registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 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 iscritta contro **OMISSIS**; Derivante da : CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: €. 230.000,00; Importo capitale: €. 115.000.000; A rogito **OMISSIS** ; in data 13/10/2006 ai nn.2762-654; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/10/2006 ai nn. 160026-39571; Note: A FAVORE DI **OMISSIS** , CONTRO **OMISSIS** .

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con solaio in Comune di LIMBIATE (MB) Via Giovane Italia n. 2 - P.5-8

4.2.2 Pignoramenti:

- contro **OMISSIS** ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MILANO in data 17/02/2016 ai nn. 4939-3294 iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 17/03/2016 ai nn. 28234/17983; A FAVORE DI **OMISSIS**
Nota : alla sezione D è indicata somma pignoramento in €. 9.428,86.
- contro **OMISSIS** ; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MILANO in data 04/08/2016 ai nn. 13711 iscritto/trascritto a MILANO 2 in data 01/12/2016 ai nn. 136939/86941; A FAVORE DI **OMISSIS**
Nota : alla sezione D è indicata somma pignoramento in €. 123.624,95, oltre interessi e spese.



Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con solaio in Comune di LIMBIATE (MB) Via Giovane Italia n. 2 - P.5-8

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: €. 1.200,00 circa.

Spese straordinarie annue di gestione condominiale: €. per ora non ve ne sono.

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: ci sono altri 13 morosi con procedure attive, per circa debito €. 203.491,83 (oltre alla presente);

Millesimi di proprietà: 5,62; mill. (appartamento con solaio)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO appartamento, NO cantina. Non c'è montascale; c'è ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non è presente.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con solaio in Comune di LIMBIATE (MB) Via Giovane Italia n. 2 - P.5-8

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/11/1991 al 13/10/2006. In forza di atto compravendita a rogito di Notaio **OMISSIS**, in data 22/11/1991, ai nn. 192991-5639; registrato a Monza in data 05-12-1991 ai nn. 7886, serie 2V; trascritto a MILANO 2, in data 18/12/1991, ai nn. 98265/71427; da **OMISSIS**.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/10/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto compravendita a rogito di Notaio **OMISSIS**, in data 13/10/2006, ai nn. 2761-653; trascritto a MILANO 2, in data 19/10/2006, ai nn. 160025/83433; da **OMISSIS**.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con solaio in Comune di LIMBIATE (MB) Via Giovane Italia n. 2 - P.5-8

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 21465/1961

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: NULLA OSTA

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE CON LOCALI COMMERCIALI SU VIA 8 MARZO.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/12/1961



Fine lavori in data 09-12-1963

Denuncia VV.F. Richiesta In data 16-10-1961 prot. n. 12390

Certificato collaudo c.a. Richiesta 24-02-1962 progetto n. 6225

Rilascio in data 08-05-1963.

Richiesta Abitabilità : in data 25-02-1963.

Rilascio Abitabilità/agibilità : in data 10-10-1963 prot. n. 8314 (con precedente rilascio di abitabilità in data 05-05-1963 per primo fabbricato rosso)

Numero pratica: 2823/63- VARIANTE

Intestazione: **OMISSIS**

Tipo pratica: VARIANTE

Per lavori: DI MODIFICHE

Oggetto: MODIFICHE-VARIANTE

Domanda richiesta : in data 31-01-1963 prot. n. 2823

Rilascio in data 18/02/1963.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con solaio in Comune di LIMBIATE (MB) Via Giovane Italia n. 2 - P.5-8

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A/3] SI

Nota : Il perito a seguito di sopralluogo peritale ha riscontrato che l'immobile pignorato corrisponde a quanto riportato in scheda catastale, tranne che la parziale demolizione del muro che delimita la cucina, con la rimozione della porta di accesso; occorrerà rimontare la porta mancante in cucina ed in camera, e ricompletare il parziale tavolato divisorio; I costi di ripristino = totale circa €. 1.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con solaio in Comune di LIMBIATE (MB) Via Giovane Italia n. 2 - P.5-8

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A/3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del 10/10/2014; num. 62.
Norme tecniche di attuazione:	TAV.10 : PDR - CARTA CONTINUA DELLA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEL LUOGO (15-03-17) AI SENSI DEL D.G.R. N.8-1081 DEL 29-12-2005 – SENSIBILITA' MOLTO BASSA; TAV.12 : CARTA DELLE PREVISIONI DI PIANO – COSTRUZIONI RESIDENZIALI; TAV.12 – PDR – CARTA DELLA CONFORMAZIONE DEL REGIME DEI SUOLI (15-03-17) – CER LA CITTA' ESISTENTE DA RIGENERARE – CER.2 – AMBITI DI POTENZIAMENTO URBANO A MEDIA DENSITA' (ART.26).
Immobile soggetto a convenzione:	NO



Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: A Appartamento con solaio in Comune di LIMBIATE (MB) Via Giovane Italia n. 2 - P.5-8

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A/3]** di cui al punto **A Appartamento con solaio in Comune di LIMBIATE (MB) Via Giovane Italia n. 2 - P.5-8**

L'appartamento completo di solaio si trova nel Comune di Limbiate (MB) più precisamente in Via Giovane Italia N.2 (angolo Via 8 Marzo), di tipologia abitativa residenziale-commerciale; al piano quinto (per appartamento) e al piano ottavo-sottotetto (per solaio); l'accesso avviene da strada comunale, con ingresso pedonale e carraio; si prosegue da cortile comune sino ad arrivare alla SCALA A2, da portone in alluminio e vetro; si salgono alcuni gradini della scala condominiale, arrivando a pianerottolo comune ed ascensore; l'edificio è dotato di scala (NON HA MONTASCALE); è presente ASCENSORE (con chiave); l'accesso all'immobile avviene da porta blindata posta su disimpegno comune; l'immobile è composto da: ingresso; cucina abitabile con balcone; un bagno; una camera con balcone; l'appartamento affaccia su due lati. Al solaio (P.8-sottotetto) si accede tramite ascensore fino al piano 7 e successiva scala condominiale; porta con serratura; transito da corridoio comune; ed accesso alla solaio (con porta in legno).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Proprietà per 1/1 Cod. Fiscale: **OMISSIS** - Residenza: Limbiate (MB) Via Giovane Italia n. 2 - Stato Civile: **OMISSIS**. Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **44,00**

E' posto al piano: 5 (appartamento)- 8-sottotetto (solaio)

L'edificio è stato costruito nel: **1961-1963** (variante)

L'unità immobiliare; ha un'altezza utile interna di circa h. 290 cm P.5 appartamento; e circa h.220 cm parte alta h.80 cm. Parte bassa P.8-sottotetto-solaio.

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: DISCRETO.

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento risulta in DISCRETE condizioni; le facciate esterne, ed anche i balconi risultano in DISCRETE condizioni.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: discrete
Copertura	tipologia: c.a. prefabbricata materiale: misto laterizio e legno condizioni: discrete
Fondazioni	tipologia: travi rovesce materiale: c.a. condizioni: discrete
Scale	tipologia: a due rampe materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: discrete



Solai	tipologia: solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: discrete
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: discrete
Travi	materiale: c.a. condizioni: discrete
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo zincato apertura: elettrica condizioni: discrete (cancello pedonale); cancello carraio : tipologia anta unica scorrevole automatizzato ; materiale : in metallo zincato; condizioni discrete. Nota : l'ingresso al vano scala ha un serramento in alluminio e vetro a anta singola, elettrificato, condizioni discrete.
Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: p.v.c. condizioni: scarse. - Note: I serramenti hanno vetro semplice.
Infissi interni	tipologia: ad anta battente materiale: legno tamburato e vetro condizioni: scarse Nota : nella camera con balcone manca anta.
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura doppia camera rivestimento: intonaco civile condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: asfalto - cemento condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Plafoni	materiale: al civile condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato con rivestimento in legno condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: rivestimento in ceramica condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: rivestimento in ceramica condizioni: discrete
Scale	posizione: interna rivestimento: intonaco al civile condizioni: discrete
Impianti:	
Antenna	tipologia: rettilinea condizioni: discrete
Antifurto	tipologia: NO
Citofonico	tipologia: audio condizioni: discrete
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: discrete Nota : alcune parti in vista.
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale condizioni: discrete
Gas	tipologia: sottotraccia ed in parte in vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: NON FUNZIONANTE. Nota : contatore gas P.T. cortile (NON UTILIZZATO); è presente ventilazione cucina. In cucina è installato scaldabagno per produzione acqua sanitaria calda. Il piano cottura funziona con bombola portatile per gas.



Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **discrete**

Telefonico NO

Termico tipologia: **AUTONOMO** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **discrete**
Nota : non ci sono valvole termostatiche e contabilizzatori di calorie; attualmente si riscalda con termosifoni mobili elettrici ad olio; quindi è presente predisposizione riscaldamento autonomo : con distribuzione e caloriferi, ma **MANCA CALDAIA (IMPIANTO INCOMPLETO – NON FUNZIONANTE)**.

Climatizzazione tipologia: **NO**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale viene calcolata al lordo dei muri, con coefficiente al 100% per appartamento; con coefficiente al 25% per balconi; con coefficiente al 20% per solaio; pertanto appartamento mq. 41,46 x 100%=mq.41,46; balconi mq. 5,68 x 25%=mq.1,42; solaio mq 4,80 x 20%=mq.0,96; per un totale arrotondato di **MQ. 44,00**.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento con solaio	sup lorda di pavimento	44	1,00	44
		44		44

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico. SI

Epoca di realizzazione/adequamento 1961-1963

Impianto a norma. SI

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento. SI

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: **NON funzionante** – incompleto **manca CALDAIA**

Epoca di realizzazione/adequamento: 1961-1963

Impianto a norma. NO

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive. NO

Impianto antincendio:

impianto antincendio; tipologia con manichette

C.P.I. Non presente

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi. **SI**



Marca : **OMISSIS** CAT.A Matricola n.26812 Portata Persone 3 kg. 250 tipologia impianto a funi
IMPIANTO N. 12500099.

Manutentore : **OMISSIS**

Nota : MANCA MONTASCALE.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi. NO

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

SINTETICO COMPARATIVO: Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale dell'unità immobiliare in oggetto) si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **Dicembre 2019** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato su confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra parte liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano; Uffici del registro di Milano; Ufficio tecnico di Limbiate (MB); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Limbiate (MB); Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2019 primo semestre; Limbiate (MB), zona periferica , tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni tipo civili ; stato conservativo NORMALE : euro min.1.250,00 max 1.500,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018 secondo semestre; Limbiate (MB), zona periferica , tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni tipo civili ; stato conservativo NORMALE : euro min.1.250,00 max 1.500,00; Milano Agenzia del Territorio, OMI, anno 2018 primo semestre; Limbiate (MB), zona periferica , tipologia prevalente : abitazioni civili, destinazione : residenziale; tipologia abitazioni tipo civili ; stato conservativo NORMALE : euro min.1.250,00 max 1.500,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, primo semestre, Monza-Brianza; Limbiate - zona periferica, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq): euro min.800,00 max 1.000,00; TEMA Borsa Immobiliare di Milano, anno 2018, secondo semestre, Monza-Brianza; Limbiate - zona periferica, appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (€/mq): euro min.800,00 max 1.000,00; Agenzie Immobiliari di zona; Limbiate (MB), zona periferica : euro min.1.150,00 max 1.400,00.



8.3 Valutazione corpi:**A Appartamento con solaio in Comune di LIMBIATE (MB) Via Giovane Italia n. 2 - P.5-8
Abitazione di tipo economico [A/3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento con solaio	44	€ 1.100,00	€ 48.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.400,00
Valore corpo			€ 48.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento con solaio in Comune di LIMBIATE (MB) Via Giovane Italia n. 2 - P.5-8	44	€ 48.400,00	€ 48.400,00

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%) (€.48.400,00)	€ 2.420,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: (RIPRISTINO)	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: NO	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.580,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 42.580,00

Data generazione:
21-01-2020L'Esperto alla stima
Arch. Mario Leandro Maccarini