
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: "**Banca di Credito Cooperativo
di Barlassina**" Società Cooperativa

contro:

N° Gen. Rep. **311/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-03-2018 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SIMONETTA SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Angela Maio
Codice fiscale: MAINGL67R47L219J
Partita IVA: 03432340960
Studio in: Via Fraz. Cavagnera 52 - Milano
Telefono: 3317336392
Fax: 0239304167
Email: studioar2.maio@gmail.com
Pec: maio.9554@oamifano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Alberto da Giussano n.12 - Limbiate (MB) - 20812

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 36, particella 198, subalterno 2

Corpo: B

Categoria: Autorimessa [C6]

Dati Catastali: foglio 36, particella 198, subalterno 503

2. Stato di possesso

Bene: Via Alberto da Giussano n.12 - Limbiate (MB) - 20812

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da un inquilino senza titolo

Corpo: B

Possesso: Occupato da un inquilino senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alberto da Giussano n.12 - Limbiate (MB) - 20812

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Alberto da Giussano n.12 - Limbiate (MB) - 20812

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori iscritti: "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BARLASSINA" SOCIETA' COOPERATIVA; (*Creditore Procedente*); BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP PER AZIONI (*Creditore Intervento*); BANCA POPOLARE DI SONDRIO (*Creditore iscritto non intervenuto*)

Corpo: B

Creditori iscritti: "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BARLASSINA" SOCIETA' COOPERATIVA; (*Creditore Procedente*); BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP PER AZIONI (*Creditore Inter-*



venuto); BANCA POPOLARE DI SONDRIO (Creditore Iscritto non intervenuto)

5. Comproprietari

Bene: Via Alberto da Giussano n.12 - Limbiate (MB) - 20812

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Alberto da Giussano n.12 - Limbiate (MB) - 20812

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alberto da Giussano n.12 - Limbiate (MB) - 20812

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: NO

Note: Non risulta trascritta l'accettazione di eredità per Corpo A e B.

8. Prezzo

Bene: Via Alberto da Giussano n.12 - Limbiate (MB) - 20812

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 113.088,94

Prezzo da occupato: € 90.471,15



Beni in Limbiate (MB)
Via Alberto da Giussano n.12

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Limbiate (MB) cap 20812 Via Alberto da Giussano n.12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Millesimi di proprietà di parti comuni: 78,80/1000

Confini:

da NORD in senso orario:

- dell' APPARTAMENTO: a NORD proprietà di terzi (altra u.i.u.), a EST parti comuni (vano scala condominiale) e proprietà di terzi (altre u.i.u.), a SUD proprietà di terzi (altra u.i.u.), a OVEST parti comuni (cortile condominiale e corsello box).
- della CANTINA: a NORD parti comuni (cortile, rampa) e parte proprietà di terzi, a EST proprietà di terzi (altra u.i.u.), a SUD parti comuni (corridoio comune), a OVEST proprietà di terzi (altra u.i.u.).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata rappresentazione planimetrica del piano cantina.

Regolarizzabili mediante: Docfa di variazione

Descrizione delle opere da sanare: Identificazione della cantina

DOCFI DI VARIAZIONE: € 850,00



Note: 800€ è il costo per la pratica; 50€ è il diritto catastale da versare all'Agenzia del Territorio al protocollo della nuova scheda di variazione .

Identificativo corpo: B.

Autorimessa (box pertinenziale) [C6] sito in Limbiate (MB) cap 20812 Via Alberto da Giussano n.12

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Derivante da:

-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Costituzione del 30/03/1995 in atti dal 21/09/1999 classamento convenzione Comune/Ute afferenti a 36/198/2 (n.13627.1/1995)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 6,50/1000

Confini:

da NORD in senso orario:
a NORD proprietà di terzi (altra u.i.u.), a EST proprietà di terzi (altra u.i.u.), a SUD proprietà di terzi (altra u.i.u.), a OVEST parti comuni (cortile condominiale e corsello box).

Conformità catastale:

Conformità verificata. Nulla da segnalare.

Note generali: Nulla da segnalare.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Limbiate è una cittadina situata a circa diciotto km a nord di Milano e circa sedici ad ovest di Monza in una posizione di confine tra la zona pianeggiante della valle del Seveso a sud-est e l'altopiano della fascia delle Groane a nord-ovest. Circa un terzo della superficie comunale è parte del Parco delle Groane. Limbiate è immersa infatti nel "Polmone verde" del parco delle Groane. Il suo nome, in origine "Lemiato", significa "limite" e indica proprio la fascia di terra che confina con le Groane. Ad oggi Limbiate conta circa 34.000 abitanti (Limbatesi).

Limbiate è parte della provincia di Monza e della Brianza, istituita l'11 giugno 2004 e divenuta operativa nel giugno 2009, della quale costituisce, amministrativamente e geograficamente, il confine sud-occidentale, infatti l'area della Brianza identifica il suo confine geografico tradizionale nel canale Villoresi a sud e nella fascia delle Groane ad ovest. All'interno della nuova provincia,



Limbiate è di gran lunga il più grande comune a non essere insignito del titolo di città.

Nei confronti dell'ambito territoriale confinante, Limbiate si colloca fra l'insieme dei centri abitati disposti lungo la vecchia Strada statale dei Giovi, posta a est, ove l'urbanizzazione si presenta molto compatta e la zona delle Groane, ad ovest, caratterizzata invece da un'urbanizzazione molto più discontinua.

Limbiate è servita sia dal sistema viabilistico (SP-oxSS527 Monza-Saronno) sia da diverse linee di trasporto pubblico su gomma e su ferro (Tramvia Milano-Limbiate). Si colloca in una posizione strategica sia per la Provincia di Monza e della Brianza sia per quella di Milano costituendo di fatto un punto di cerniera tra le due. Vicino alle frazioni di Mombello e Villaggio dei Giovi si trovano rispettivamente le stazioni di Bovisio Masciago-Mombello e quella di Varedo, servite entrambe dalle linee S2 e S4 di Trenord.

Via Alberto da Giussano è situata nella zona a sud-est rispetto al centro storico vero e proprio del Comune di Limbiate. Trattasi di una zona residenziale confinante con un grande centro sportivo dotato di piscine esterne con scivoli, campi da tennis, da calcio, con pista di atletica e palestre (AcquaSport Limbiate Piscine e palestre). La zona è dotata di tutti i servizi primari, negozi e parcheggi.

Caratteristiche zona: semi-centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale Niguarda ad una distanza di circa 10 km..

Servizi offerti dalla zona: Centro commerciale Carrefour a 1 km (Ottimo), n.8 Scuole dell'Infanzia-Arcobaleno, Bruno Munari, Carlo Collodi, Don Zeno Saltini, Madre Teresa di Calcutta, Marco Polo, Scuola Infanzia Andersen, Don L.Milani (Ottimo); Istituto Comprensivo Fratelli Cervi (Ottimo); Istituto Comprensivo Leonardo da Vinci (Ottimo); Istituto Comprensivo Via Pace (Ottimo); Scuola Primaria Marco Polo (Ottimo); Farmacia Comunale Viale dei Mille, 117 (Ottimo); Farmacia Don Bosco - Dottorossa Puricelli (Ottimo); n.11 banche e istituti di credito-Banca di Credito Cooperativo di Barlassina (Mi) Srl, Banca Nazionale del Lavoro Spa (BNL), Intesa Sanpaolo SpA, ..., (Ottimo);

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Paderno Dugnano, Garbagnate, Saronno

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Groane e Parco di Monza a 5 km.

Attrazioni storiche: Villa Pusterla Crivelli Arcanati: sede dell'Istituto Agrario "Luigi Castiglioni"; Palio di Sant'Antonio (domenica più vicina al 13 giugno), con corteo storico.

Principali collegamenti pubblici: SP-oxSS527 Monza-Saronno (ex strada statale 527 Bustese, ora strada provinciale 527 Bustese nelle province di Monza e della Brianza e Varese) 1.5 km; Tramvia Milano-Limbiate 0.5 km; linee S2 e S4 di Trenord, stazioni di Bovisio Masciago-Mombello 1.5 km e quella di Varedo 1 km.

3. STATO DI POSSESSO:

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:



Il presente rapporto di stima è stato redatto in data 12/05/2016 e rappresenta l'ultimo stato delle informazioni ricevute dal richiedente, tenuto conto delle informazioni fornite dal cliente e della documentazione allegata.

Note: Costi di cancellazione della trascrizione di pignoramento, come da indicazioni della Conservatoria di Milano: € 200 imposta ipotecaria, € 59 bollo, € 35 tassa ipotecaria; Totale: € 294.

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 di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 2.250,00 € (dato relativo ai corpi A e B)

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna spesa straordinaria ancora deliberata.: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute: 4.473,56 € (Come fa comunicazione dell'Amministratore Studio Bianchi Gestioni Immobiliari S.r.l. con sede in Caronno Pertusella -VA).

Millesimi di proprietà: Per l'appartamento 78,80/1000 (corpo A)- Per l'autorimessa (Box) 6.50/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (corpo A); SI (corpo B).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente nel CATASTO ENERGETICO (CEER)

Indice di prestazione energetica: Non noto

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Il presente rapporto di stima è stato redatto in data 12/05/2016 e rappresenta l'ultimo stato delle informazioni ricevute dal richiedente, tenuto conto delle informazioni fornite dal cliente e della documentazione allegata.



Note: Non risulta trascritta l'accettazione di eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n.5450 del 08/08/1966 (ALL.6)

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza edilizia/nulla osta

Per lavori: Nuova costruzione ad uso abitazione sul mapp.1032/c

Oggetto: Nuova costruzione

Domanda di Abitabilità presentata in data 31/10/1967

Abitabilità rilasciata in data 10/01/1968 al n. di prot. 21808 (ALL.6)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: planimetria del piano primo interrato (S1) ove sono colti cantina e box, completamente difforme dallo stato dei luoghi. Non sono risultate nel fascicolo del Comune pratiche di varianti successive alla licenza edilizia di nuova costruzione, riferite al piano S1, ma solo una pratica del nov.1967 per la costruzione di un magazzino per attrezzi, e una del feb. 1997 per la sostituzione della canna fumaria e la manutenzione del cortile.

Regularizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Ridefinizione planimetrica del piano S1.

Pratica edilizia in sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note: Il valore espresso come onere per la pratica edilizia include anche € 1000 di sanzione.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Governo del Territorio e Variante
In forza della delibera:	Delibera del C.C. N.62 del /10/2014
Zona omogenea (PRG)/Ambiti (PGT)	CER2 - Ambiti di potenziamento urbano a media densità
Norme tecniche di attuazione (PRG) / Piano delle Regole-Disposizioni attuative (PGT)	P.d.R. art. 26



Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, 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
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If max=1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	Rc= 2/3 del lotto
Superficie permeabile:	Sp 30%
Altezza massima ammessa:	H 15 mt
Volume massimo ammesso:	1310 mc
Residua potenzialità edificatoria:	<i>non specificato</i>
Se si, quanto:	<i>non specificato</i>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

Regolarizzabili mediante: Nessuna

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Appartamento con monoaffaccio situato al Piano Terra, composto da due locali più servizi: ingresso/disimpegno, camera da letto matrimoniale, cameretta, cucina abitabile, bagno e cantina al piano S1 (Primo Interrato).

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **76,84**

E' posto al piano: **PIANO TERRA**

L'edificio è stato costruito nel: 1966



L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: non c'è un numero che identifica l'interno;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: DISCRETO

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali delle parti interne ed esterne dell'immobile di Via Alberto da Giussano n.12 sono da considerarsi discrete.

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a quattro falde materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio in latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	tipologia: pilastri in c.a. e tamponamenti in laterizio condizioni: buone

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: ottime Note: Si riferisce al cancello carrai di accesso al piano S1, attraverso una rampa
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: tettoia materiale protezione: c.a. condizioni: ottime Note: Si riferisce al serramento esterno di accesso al condominio, da strada
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno, vetro singolo protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: discrete Note: Si riferisce ai serramenti esterni delle camere e della cucina. Solo il bagno ha un serramento ad anta singola a battente.
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: ottime - Note: Si riferisce alle porte interne delle camere da letto. La porta della cucina invece è nello stesso materiale ma scorrevole esterno muro, su filo interno del locale cucina.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime - Note: Porta blindata di ingresso all'appartamento
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle di marmette di graniglia condizioni: ottime - Note: In tutte le stanze compreso la cucina e il corridoio. Solo nel bagno piastrelle in ceramica colore bianco formato 20x20 cm
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: ottime



- Note: Piastrelle colore bianco formato 20x20 cm fino ad una altezza di 1,60 mt.

Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: ottime - Note: Piastrelle colore bianco formato 20x20 cm fino ad una altezza di 1.60 mt e solo sulla parete attrezzata
Plafoni	materiale: tinteggiati con idropittura condizioni: buone - Note: Trattasi della scala interna che collega l'appartamento con la cantina.
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: funzionante conformità: non conosciuta
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: funzionante conformità: non conosciuta Note: Trattasi dell'ascensore condominiale
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: non specificata diffusori: termosifoni a piastra in acciaio condizioni: buone conformità: Dichiarazione di conformità dell'impianto eseguito a regola d'arte (ai sensi art.6 DM 22/01/08 n.37) del 2011 (ALL.10) - Note: La documentazione originale è nelle mani della ditta che fa la manutenzione, che ne ha fornito copia: Sicurimpianti S.r.l. - via Milano, 344 - Caronno Pertusella - 21042 VA - P.IVA: 02211980129

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie considerata ai fini della stima è quella commerciale, al lordo delle murature esterne ed interne. Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma "UNI 10750 – Servizi Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio – 4.4. Criteri per la valutazione patrimoniale" e alle indicazioni del D.P.R. N.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Le misure sono state direttamente rilevate in occasione del sopralluogo del giorno 05/01/2018, utilizzando come brogliaccio di base la copia della scheda catastale e l'estratto della pratica comunale. Sono state rilevate le misure di ogni locale con l'utilizzo di un misuratore laser dotato di bolla. Per la cantina è stato necessario un rilievo più approfondito, non essendoci corrispondenza con i brogliacci.

Di seguito il quadro sinottico delle superfici lorde a pavimento (s.l.) del bene immobile oggetto di stima, ponderate in funzione al loro effettivo grado di fruibilità, al fine della determinazione delle relative superfici convenzionali di vendita (Sb), considerando pari all'unità (1,00) il grado massimo di soddisfazione del consumatore in riferimento a ciascuna specifica destinazione d'uso. Le superfici esposte sono da considerarsi superfici convenzionali o commerciali, e pertanto, al lordo delle murature interne e della metà di quelle perimetrali in comunione con altri, le superfici accessorie sono comparate mediante idonei e collaudati coefficienti.

Superficie lorda commerciale, comprendente le murature perimetrali, in ragione del 50%, se comuni con altri o 100% se esclusive, le tramezzature, gli sguinci, le porzioni accessorie, in ragione del 30% per gli accessori indiretti cantine, solai, in misura variabile dal 30% al 50% in caso di balconi o logge scoperte o coperte:



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento - sup. principale	sup lorda di pavimento	69,13	1,00	69,13
Balcone	sup lorda di pavimento	3,77	0,30	1,13
Cantina - sup. secondaria	sup lorda di pavimento	3,94	0,50	1,97
Parti comuni	Percentuale superficie lorda di pavimento dell'alloggio	69,13	0,05	3,46
		76,84		75,69

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2017

Zona: LIMBIATE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: non conosciuta

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità ai sensi L.46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Riscaldamento centralizzato



Stato impianto: funzionante

Potenza nominale: 94.2 kw

Epoca di realizzazione/adeguamento: ottobre 2011

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità ai sensi art.6 DM 22/01/08 n.37

Note: ALLEGATO 10

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Data di rilascio: 0000-00-00

Scadenza: 0000-00-00

Note Impianto antincendio: Nessuna

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Motivazioni: -



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B**

Trattasi di box pertinenziale all'unità immobiliare (appartamento corpo A) ubicato al piano S1 (Primo Interrato).

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq 17,32 n. 45
 Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **17,32**

E' posto al piano: **PIANO PRIMO INTERRATO (S1)**

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: non c'è un numero che identifica l'interno;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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

La porzione di fabbricato dove è ubicato questo box e il limitrofo a sx, è ad un solo piano.

Stato di manutenzione generale: **OTTIMO**

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali delle parti interne ed esterne dell'immobile di Via Alberto da Giussano n.12 sono da considerarsi discrete.

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **piana a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai tipologia: **solato in latero-cemento** condizioni: **buone**

Strutture verticali tipologia: **pilastri e la parete di dx in c.a. e tamponamenti in blocchi di cemento** condizioni: **buone**

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime**

Pavimentazione Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie considerata ai fini della stima è quella commerciale, al lordo delle murature esterne ed interne. Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma "UNI 10750 -- Servizi Agenzie Im-



mobiliari - Requisiti del Servizio – 4.4. Criteri per la valutazione patrimoniale” e alle indicazioni del D.P.R. N.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità Immobiliari a destinazione ordinaria.

Le misure sono state direttamente rilevate in occasione del sopralluogo del giorno 05/01/2018, utilizzando come brogliaccio di base la copia della scheda catastale. Sono state rilevate le misure del locale con l'utilizzo di un misuratore laser dotato di bolla.

Di seguito il quadro sinottico delle superfici lorde a pavimento (s.l.) del bene immobile oggetto di stima, ponderate in funzione al loro effettivo grado di fruibilità, al fine della determinazione delle relative superfici convenzionali di vendita (Sb), considerando pari all'unità (1,00) il grado massimo di soddisfazione del consumatore in riferimento a ciascuna specifica destinazione d'uso. Le superfici esposte sono da considerarsi superfici convenzionali o commerciali, e pertanto, al lordo delle murature interne e della metà di quelle perimetrali in comunione con altri, le superfici accessorie sono comparate mediante idonei e collaudati coefficienti.

Superficie lorda commerciale, comprendente le murature perimetrali, in ragione del 50%, se comuni con altri o 100% se esclusive, le tramezzature, gli sgulnci, le porzioni accessorie, in ragione del 30% per gli accessori indiretti cantine, solai, in misura variabile dal 30% al 50% in caso di balconi o logge scoperte o coperte:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa - sup. principale	Superficie lorda di pavimento	17,32	1,00	17,32
		17,32		17,32

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2017

Zona: LIMBIATE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1.200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.



Procedimento di stima: $Vmb = p0 \cdot Sb$

dove:

Vmb è il valore di mercato del bene oggetto di stima

p0 è il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato

Sb è la superficie convenzionale del bene oggetto di stima

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO;

Uffici del registro di MILANO: Ufficio territoriale di competenza: Vimercate

Ufficio tecnico di LIMBIATE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

<http://www.immobiliare.it>

<http://www.idealista.it>

<http://www.trovacasa.net>

Parametri medi di zona per destinazione principale di abitazione (€/mq.):

1300 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	69,13	€ 1.400,00	€ 96.782,00
Balcone	1,13	€ 1.400,00	€ 1.582,00
Cantina	1,97	€ 1.400,00	€ 2.758,00
Parti comuni	3,46	€ 1.400,00	€ 4.844,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.966,00
Valore corpo			€ 105.966,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 105.966,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 105.966,00

B. Autorimessa (box pertinenziale) [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	17,37	€ 1.200,00	€ 20.784,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.784,00
Valore corpo			€ 20.784,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.784,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero media pondera- le</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	75,69	€ 105.966,00	€ 105.966,00
B	Autorimessa [C6]	17,32	€ 20.784,00	€ 20.784,00
Totale Lotto 1				€ 126.750,00

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. (min.5%)	€ 6.337,50
Rimborso 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:	€ 4.473,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.850,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 113.088,94
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 90.471,15
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 113.088,94

Allegati

- ALL.1- Certificato di Residenza contestuale stato di famiglia Zocco Davide
- ALL.2- Estratto di mappa, Schede catastali, Visure per immobile
- ALL.3- Rilievo fotografico del 18.01.17
- ALL.4- Localizzazione e inquadramento urbanistico
- ALL.5- Contratti-Interrogazione Ufficio Registro
- ALL.6- Licenza edilizia e abitabilità
- ALL.7- Rilievo geometrico cantina e box al PS1
- ALL.8- Atto di provenienza



ALL.9- Libretto di Impianto
ALL.10- Dichiarazione di Conformità Impianto termico
ALL.11- Dati condominiali e Prospetto Consuntivo Ordinaria 2016-17
ALL.12- Ispezione ipotecaria

Data generazione:
08-02-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Angela Malo



