

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

N. Gen. Rep. 1237/2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**  
Custode Giudiziario: **Avv. Adriana Trapa**

**LOTTO UNICO** beni immobili siti in  
**Limbrate (MI) Via Corinna Bruni n. 29-31**



## RELAZIONE DI STIMA

**Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria**

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084  
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253  
e-mail: gabriele.pranzo@LPzR.it – PEC: pranzozaccaria.12084@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Corpo:** A

**Bene immobile sito in:** Limbiate via Corinna Bruni 29

**Categoria:** Abitazioni in villini [A7]

**Dati Catastali:** Foglio: 35 - Particella: 638 - Subalterno: 2;  
Foglio: 35 - Particella: 639;

**Corpo:** B

**Bene immobile sito in:** Limbiate via Corinna Bruni 31

**Categoria:** Autorimessa [C6]

**Dati Catastali:** Foglio: 35 - Particella: 624 - Subalterno: 64;

### 2. Stato occupativo

**Corpo A:**

al sopralluogo occupato dal debitore

**Corpo B:**

al sopralluogo occupato dal debitore

### 3. Creditori

**Corpo:** A e B

**Creditori Iscritti:**

quattro Nord S.p.A.  
ITALI Luca

### 4. Comproprietari

**Corpo:** A e B

Un comproprietario (coniuge in regime di separazione)

### 5. Continuità delle trascrizioni

**Corpo:** A e B

**Continuità delle trascrizioni:** sì (nel ventennio)

### 6. Prezzo al netto delle decurtazioni

**Corpo:** A + B

**Prezzo da libero:** € 293.000,00

**Prezzo da occupato:** € 235.000,00



**Lotto 001****(Appartamento in villino con cantina e sottotetto + box)****OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**
- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **SI**
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1 Descrizione del bene**

Piena proprietà della quota di  $\frac{1}{2}$  di **Villino** sito in Limbiate, Via Corinna Bruni, al civico 29, definito nell'atto di provenienza come segue: *"porzione di villetta bifamiliare [...], avente accesso diretto e indipendente da via Corinna Bruni, composta da ampio locale, cucina, servizio, pergolati e giardino pertinenziale al piano terreno con annessi sovrastanti locali sottotetto con due balconi e tre vani ad uso cantina al piano interrato, collegati da scala interna"*.

**1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà dell'immobile di **[REDACTED]**



[REDACTED] proprietario per la quota di ½ e coniugato in regime di separazione all'atto dell'acquisto

Comproprietari: [REDACTED] BIANCHI Fulvia nata a LIMBIATE (MB) il 19/07/1961, C.F. [REDACTED], proprietaria per la quota di ½ e coniugata in regime di separazione all'atto dell'acquisto.

### 1.3 Identificato in Catasto del comune di LIMBIATE come segue:

**Intestati:**

[REDACTED] BIANCHI Fulvia nata a LIMBIATE (MB) il 19/07/1961, C.F. [REDACTED], proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni;  
[REDACTED] VITALI Gian Battista Sergio nato a LIMBIATE (MB) il 13/04/1957, C.F. [REDACTED], proprietario per ½ in regime di separazione dei beni.

**Dati identificativi:**

Foglio: 35 - Particella: 638 - Subalterno: 2;

Foglio: 35 - Particella: 639.

**Dati classamento:**

Cat A/7, classe 3, consistenza vani 6; superficie catastale: totale 101 m², totale escluse aree scoperte 101 m²; rendita € 619,75.

**Indirizzo:**

VIA CORINNA BRUNI n. 29 Piano S1 - T-1.

### 1.4 Coerenze:

**del villino, dall'ingresso in senso orario:**

mappali 500 e 499 su via Corinna Bruni, giardino altra proprietà mappale 640, altra unità immobiliare stesso mappale, giardino altra proprietà mappale 640, giardino altra proprietà mappale 636, giardino altra proprietà mappale 637, area comune e rampa di accesso ai box mappale 624.

**della cantina, da nord in senso orario:**

box stessa proprietà, altra unità immobiliare mappale 624, altra unità immobiliare mappale 624, terrapieno su due lati, terrapieno altra proprietà mappale 640, altra unità immobiliare stesso mappale, altra unità immobiliare mappale 624.

### 1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:

non rilevate.



**CORPO: B****1.6 Descrizione del bene**

Piena proprietà di **Box** sito in Limbiate, Via Corinna Bruni, al civico 31, definito nell'atto di provenienza come segue: " vano di autorimessa al piano interrato, facente parte del complesso supercondominiale denominato "Residenza Borgo Fiorito", destinato a pertinenza della villetta".

**1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di ½ di piena proprietà dell'immobile di **VITALI Gian Battista Sergio** nato a LIMBIATE (MB) il 03/06/1957, C.F. **VTGBT57H03F591Q**, proprietario per la quota di ½ e coniugato in regime di separazione all'atto dell'acquisto

Comproprietari: **BIANCHI Fulvia** nata a LIMBIATE (MB) il 19/07/1961, C.F. **BNCRVL61L59E591Q**, proprietaria per la quota di ½ e coniugata in regime di separazione all'atto dell'acquisto.

**1.8 Identificato in Catasto del comune di LIMBIATE come segue:****Intestati:**

**BIANCHI Fulvia** nata a LIMBIATE (MB) il 19/07/1961, C.F. **BNCRVL61L59E591Q**, proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni;  
**VITALI Gian Battista Sergio** nato a LIMBIATE (MB) il 03/06/1957, C.F. **VTGBT57H03F591Q**, proprietario per ½ in regime di separazione dei beni.

**Dati identificativi:**

Fg. n. 35; Mapp. n. 624, Sub. 64

**Dati classamento:**

Cat C/6, classe 5, consistenza 28 m²; superficie catastale: totale 30 m²; rendita € 86,76.

**Indirizzo:**

VIA CORINNA BRUNI n. 31 Piano S1.

**1.9 Coerenze:****del box, dall'ingresso in senso orario:**

corsello comune mappale 624, altra unità immobiliare mappale 624, cantina stessa proprietà, altra unità immobiliare mappale 624.

**1.10 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:**

non rilevate.



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

<b>Comune:</b>	LIMBIATE
<b>Caratteristiche zona:</b>	Centrale/CENTRO URBANO.
<b>Destinazione:</b>	prevalentemente residenziale
<b>Tipologia prevalente:</b>	abitazioni civili
<b>Urbanizzazioni:</b>	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
<b>Servizi offerti dalla zona:</b>	si segnala in prossimità la presenza di scuole raggiungibili a piedi in meno di 10 minuti (Istituto comprensivo Leonardo da Vinci, scuola primaria Rodari), oltre a qualche negozio di vicinato
<b>Principali collegamenti pubblici:</b>	per raggiungere il centro di Milano ci sono diverse possibilità, ma è sempre necessario percorrere almeno 10 minuti a piedi e utilizzare uno o due mezzi di superficie, fino a raggiungere la MM3. Il tempo stimato fino alla MM Duomo complessivamente è di circa 1 ora e 15 minuti.
<b>Collegamento alla rete autostradale</b>	la A4 Milano Trieste dista circa 15 km

### 2.2 Caratteristiche descrittive stabile

Edificio di n. 2 piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito negli anni 2006-2009.

Il complesso immobiliare è di tipo civile. Il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione

Strutture:	Presumibilmente in cemento armato.
Facciate:	Rivestimento in gres e intonaco.
Accesso:	Portoncino metallico con pensilina.
Ascensore:	Non rilevato
Portineria:	Non presente
Condizioni generali:	Buone



## 2.3 Caratteristiche descrittive unità immobiliari

### **CORPO: A**

Appartamento in villetta bifamiliare avente accesso diretto e indipendente da via Corinna Bruni, composto da ampio locale, cucina, servizio, pergolati e giardino pertinenziale al piano terreno con annessi sovrastanti locali sottotetto con due balconi e tre vani ad uso cantina al piano interrato, collegati da scala interna.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni.

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Plafoni:	Intonaco e gesso. Legno perlinato nel sottotetto.
Pareti:	Intonaco e gesso. Sono presenti anche finiture colorate decorative.
Rivestimento bagno:	Piastrelle in ceramica.
Pavimenti:	Piastrelle in ceramica o parquet nel sottotetto.
Porta di ingresso	Porta Blindata.
Porte interne:	Legno. Condizioni: buone.
Infissi esterni:	Legno doppio vetro con zanzariere. Condizioni: buone.
Oscuramenti:	Persiane in PVC. Condizioni: buone.
Scala interna:	Rivestimento in marmo.
Gas/acqua calda	L'appartamento è dotato di caldaia autonoma a gas con accumulo. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Antenna	Presente. Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia. Tensione: 220V. Certificazioni: non conosciute
Impianto telefonico	Presente. Condizioni: non rilevabili.
Impianto citofonico	Presente. Condizioni: funzionante.
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari bagni (lavabo, WC, bidet, doccia). Condizioni: funzionante



	Certificazioni: non conosciute.
Impianto termico	Riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Condizionamento	Predisposizione per impianto a split.
Impianto antifurto	Non presente.
Certificazione energetica	Scaduta.

**CORPO: B**

Box posto al piano seminterrato con accesso carrabile tramite cancello automatizzato, che conduce al corsello comune.

Porta basculante:	Metallica ad apertura manuale. Condizioni: buone.
Plafoni:	Calcestruzzo. Condizioni: buone.
Pareti:	Blocchi di calcestruzzo a vista. Condizioni: buone.
Pavimenti:	Piastrelle. Condizioni: discrete.
Impianto elettrico	Tipologia: a vista, tensione: 220V Certificazioni: non presenti

**2.4 Breve descrizione della zona**

La zona ha carattere prevalentemente residenziale, non lontana dal centro urbano.

**2.5 Certificazione energetica**

L'appartamento risulta censito al catasto energetico con APE n. 1512100026709 scaduto il 05/10/2019. La classe energetica riportata è "C", con indice di prestazione energetica pari a 81,5 kWh/m<sup>2</sup>/anno.

**2.6 Certificazione di idoneità statica**

Non presente.

**3 STATO OCCUPATIVO****3.1 Detenzione del bene**

Nel corso del sopralluogo effettuato il 06/04/2023 si è constatato che gli immobili sono occupati dal debitore e famiglia. Si veda in proposito il verbale del Custode Giudiziario.





### 3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito a istanza presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1 Attuali proprietari:

BIANCHI FUMI, proprietaria per la quota di  $\frac{1}{2}$  e coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto; **ITALI Gian Paolo Sergio**, proprietario per la quota di  $\frac{1}{2}$  e coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

In forza di atto di compravendita TRASCRIZIONE del 19/11/2012 - Registro Particolare 76634 Registro Generale 113664, Pubblico ufficiale SASSOLI VALENTINA Repertorio 12351/8902 del 12/11/2012, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

### 4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

I beni sono pervenuti da **Costruzioni Pilsco s.r.l.** con sede in Varese, che ha acquistato i terreni su cui insiste il complesso immobiliare e ha provveduto alla sua edificazione.

I terreni sono pervenuti da molteplici proprietari; per una disamina più dettagliata si rimanda alla Certificazione notarile ex. Art. 567 comma 2 c.p.c. Notaio Lorenzo Colizzi del 09/02/2023.

## 5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Lorenzo Colizzi Notaio in Milano alla data del 09/02/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate, alla data del 15/04/2023, si evince:

### 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- 5.1.2 Misure penali: **nessuna**
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **nessuna**
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: il complesso immobiliare è stato realizzato tramite piano attuativo, di cui alla convenzione di lottizzazione atto autenticato dal Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno in data 21 settembre 2005 Rep. 87237, registrato a Desio 2 il 4 ottobre 2005 al n. 7215 Serie



1T e trascritto a Milano 2 il 5 ottobre 2005 ai n.ri 144896/74560 e 144897/74561. Inoltre, la porzione di strada privata ai mappali 505 e 057 del foglio 35 è gravata da servitù di passo pedonale e carraio, nonché di posa e mantenimento di servizi tecnologici a favore delle proprietà confinanti, in forza dei seguenti atti: atto autenticato dal Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno in data 12 ottobre 2005 Rep. 87671, registrato a Desio 2 il 19 ottobre 2005 al n. 229 Serie 2V e trascritto a Milano 2 il 16 novembre 2005 ai n.ri 170781/86962, 170782/86963, 170783/86964 e 170785/86966; atto autenticato dal Notaio Carlo Munafò di Saronno in data 15 aprile 2008 Rep. 14388/6069, registrato a Saronno il 21 febbraio 2008 al n. 1048 Serie 1T e trascritto a Milano 2 il 22 febbraio 2008 ai n.ri 24450/13277.

Per ulteriori dettagli e specifiche si veda il titolo di proprietà allegato alla presente relazione.

## 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

### 5.2.1 Iscrizioni:

[redacted] iscrizione del [redacted] 15/05/2016, Registro Particolare 8803 Registro Generale 4947, Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 256/6816 del 04/05/2016, POTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; contro [redacted] VITALI Gian Battista Sergio nato a [redacted] IMBiate (MB) 103/06/1957 C.F. VILGBT57H03E591Y, proprietario per la quota di 1/2, a favore di [redacted] EQUITALIA NORD s.p.a. con sede in [redacted] Milano, C.F. 07244730961. Annotazione n. 1741 del 07/08/2017 (riduzione di somma) in forza della quale la somma totale dovuta è pari a [redacted], capitale € 21.257,91.

### 5.2.2 Pignoramenti:

[redacted] trascrizione del 3 [redacted] 01/2021 - Registro Particolare [redacted] 429 Registro Generale 1131, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 2 [redacted] 19/2021 del 2 [redacted] 01/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, contro [redacted] VITALI Gian Battista Sergio nato [redacted] IMBiate (MB) 103/06/1957 C.F. VILGBT57H03E591Y per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, a favore di [redacted] [redacted] [redacted] IL GUY 1A26D2860.

### 5.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

## 5.3 Eventuali note/osservazioni

nessuna;



## 6 CONDOMINIO

Dalle informazioni acquisite risulta che la villa bifamiliare non sia parte del complesso condominiale, ma che debba contribuire per il consumo dell'acqua (a lettura) oltre a pulizia e raccolta rifiuti, mentre il box è parte del Condominio.

Lo stabile è amministrato da [REDACTED] cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni:

- Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate, oppure dichiarazione che non appartengono al Condominio
- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario delle unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute
- Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio
- Eventuali problematiche strutturali
- Copia del regolamento condominiale
- Copia delle certificazioni di conformità e/o dell'APE se presenti
- Copia del Certificato di Idoneità Statica se presente

### 6.1 Informazioni e spese di gestione condominiale

Si riporta di seguito quanto dichiarato dall'Amministrazione condominiale e si rimanda al carteggio allegato:

Buongiorno,

le rispondo seguendo i punti da lei richiesti:

- Contribuiscono al condominio solo con le spese del box mm 3,830, per quanto riguarda la villetta pagano solo il consumo dell'acqua + pulizia e raccolta rifiuti
- Spese box annuali: € 70,00 app. € 620,00
- Rate scadute e non saldate ad oggi € 575,08 (di cui € 140,22 saldo chiusura gestione 2021/2022)
- Non sono presenti spese straordinarie deliberate
- Non sono presenti cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio

per quanto riguarda la villetta pagano il consumo dell'acqua (a lettura) + pulizia e raccolta rifiuti



Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio (anno solare in corso e anno precedente) rispetto alla data del decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

#### **6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

non specificati

#### **6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

l'immobile è stato progettato secondo le più recenti normative in materia di barriere architettoniche, per cui le parti comuni devono essere accessibili e le parti private visitabili.

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

L'autorizzazione per la costruzione è successiva al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Limbiate come "CER.1 Ambito di potenziamento urbano a bassa densità - Art. 25".

#### **7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune**

##### **INTERO FABBRICATO**

- DIA del 04/06/2006 (P.E. 2006D/320)
- Variante del 18/07/2007 (P.E. 2007D/258)
- Variante del 06/08/2009 (P.E. 2009D/253)
- Agibilità Prot. Gen. 8588 del 02/04/2012

##### **CORPO: A e B**

- Nessuna pratica successiva

#### **7.2 Conformità edilizia**

##### **CORPO: A**

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme. Rispetto all'ultimo stato autorizzato si sono riscontrate le seguenti irregolarità:

- al piano interrato l'altezza è superiore a quella dichiarata. Era infatti previsto un "controsoffitto strutturale" che non è presente;
- al piano sottotetto il locale denominato "RIP" nell'ultimo titolo edilizio è, in realtà, un bagno;



- al piano interrato il locale denominato "Cantina 3" nell'ultimo titolo edilizio è, in realtà, un bagno.

Si ritiene che le irregolarità non siano sanabili e che sia necessario ripristinare lo stato autorizzato.

Si ricorda altresì che il piano cantinato e il piano sottotetto sono da intendersi come pertinenze dell'abitazione e non come locali abitabili (contrariamente all'uso che ne viene fatto attualmente).

#### **CORPO: B**

Nessuna irregolarità riscontrata.

### **7.3 Conformità Catastale**

#### **CORPO: A e B**

Al sopralluogo le unità immobiliari risultavano conformi catastalmente sotto il profilo geometrico, ma non sotto quello della destinazione d'uso dei locali, con particolare riferimento ai servizi igienici ai piani interrato e sottotetto.

## **8 CONSISTENZA**

### **8.1 Informazioni relativa al calcolo della consistenza**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998, nonché usi e costumi Camera di Commercio di Milano) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	67,0	100%	67,0
balconi	mq.	7,5	30%	2,3
sottotetto>150 cm	mq.	47,0	50%	23,5
cantina collegata	mq.	65,0	50%	32,5
giardino porticato	mq.	45,0	20%	9,0
giardino	mq.	87,0	10%	8,7
		<b>318,5</b>		<b>143,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box	mq.	29,0	100%	29,0
		<b>29,0</b>		<b>29,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2 Fonti di informazioni

- 9.2.1 OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 2 Semestre 2022, Comune di Limbiate, Zona Centrale/CENTRO URBANO, codice zona B1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Ville e villini	Ottimo	1.750	2.150
Abitazioni civili	Ottimo	1.700	2.200
Box	Normale	700	1.100

- 9.2.2 Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni immobiliari (aprile 2022). Comune di Limbiate.



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Ville e villini	-	1.335	1.636
Abitazione 1 fascia	-	1.398	1.717
Box	-	736	960

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle unità immobiliari oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **l'appartamento in villino** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **2.000,00 €/mq** e che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **il box** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **1.000,00 €/mq**.

Descrizione	Cat.	Sup. commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	A/3	143,0	2.000,00	286.000,00
box	C/6	29,0	1.000,00	29.000,00
				<b>315.000,00</b>



#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore Lotto 001 senza decurtazioni	€ 315.000,00
Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da prassi della Sezione III	-€ 15.750,00
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:	-€ 575,08
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	nessuna
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica	nessuna
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	-€ 5.000,00
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	-€ 500,00
<b>Totale</b>	<b>-€ 21.825,08</b>
Valore Lotto libero al netto delle decurtazioni	€ 293.174,92
Valore Lotto occupato al netto delle decurtazioni	€ 234.539,94

#### 9.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 293.000,00</b>
Per la determinazione del valore dell'appartamento, <u>nel solo caso in cui esso fosse occupato</u> , si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un valore arrotondato pari a:	€ 235.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.





## 10 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non si riscontrano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

## 11 ELENCO ALLEGATI

- 11.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 06/04/2023
- 11.2 Copia del titolo di proprietà
- 11.3 Schede catastali degli immobili
- 11.4 Visure catastali storiche degli immobili
- 11.5 Ispezioni ipotecarie
- 11.6 Titoli abilitativi
- 11.7 Attestato di prestazione energetica (scaduto)
- 11.8 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 11.9 Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 11.10 Regolamento di Condominio
- 11.11 Valori immobiliari di riferimento
- 11.12 Estratto PGT
- 11.13 Comunicazioni alle parti

Milano 20/04/2023

L'esperto alla stima  
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

