

# Tribunale di Milano

## SEZIONE SECONDA CIVILE

Procedura Liquidazione Controllata ex art. 268 CCII

N. Gen. Rep. **49/2023+50/2023**

Giudice Delegato: **Dr. SERGIO ROSSETTI**

Liquidatore Giudiziario: **Avv. Daniele Portinaro**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE **Lotto Uno** Via Sardegna n. 7, Limbiate (MB)



Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
Email:

Bene in **Limbiate (MB)**  
Via Sardegna n. 7  
**LOTTO UNO**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE:

**Identificativo corpo:** Magazzino.

**Immobile in comune di:** Limbiate (MB) alla Via Sardegna n. 7.

### 1.1. Quota e tipologia del diritto

Proprietà per la quota di 1/1 relativa a \* nata a il  
C.F. .

L'immobile oggetto di valutazione, è costituito da un **locale ad uso magazzino** al **piano seminterrato**, sito nel Comune di Limbiate (MB) alla Via Sardegna n. 7. Il bene in esame, è composto da un unico ambiente e accessorio. Il locale sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **170**.

**Eventuali comproprietari:** nessuno.

**Identificato al catasto fabbricati:**

**Intestazione:** l'immobile in esame, è intestato a:

• nata a il C.F.  
proprietaria per la quota di 1/1.

**Identificazione catastale:** l'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati al:

• **Foglio n. 31 particella n. 127 subalterno n. 67**, Via Sardegna n. 7, piano S1, categoria C/2, classe 4, consistenza 1 mq, superficie catastale 3 mq, rendita € 1,50.

**Derivante da:** Superficie di impianto pubblicata il 9.11.2015 dati relativi alla planimetria: data di presentazione 3.05.1966 prot. n. 000002357. VARIAZIONE del quadro tariffario del 1.01.1992. Impianto meccanografico del 30.06.1987.

**Confini:** l'immobile confina a nord con parti comuni, a sud con altra proprietà, ad ovest con parti comuni ed altra proprietà e ad est con il cortile comune.

**Precisazioni\***. Da indagini effettuate dalla scrivente CTU presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano-Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, risulta che per l'immobile in esame, non vi è continuità nelle trascrizioni in quanto non è stato trascritto l'atto di successione legale di

deceduta il 20.01.2010 e successivo atto di accettazione, espressa o tacita, **dell'eredità** dei signori nata a il  
C.F. e nato a il  
C.F. .

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile in esame, è situato ad est del Comune di Limbiate, a breve distanza dal centro cittadino. La zona di riferimento è a carattere residenziale e terziario.

**Caratteristiche zona:** centrale.

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Importanti centri limitrofi:** Milano, Monza e Como.

**Caratteristiche zone limitrofe:** mista.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco delle Groane e Brughiera Briantea.

**Attrazioni storiche:** non specificato.

**Principali collegamenti pubblici:** linea autobus, SS 527, SP 44 e SP 175.

**Servizi offerti dalla zona:** sono presenti tutte le principali attività di servizio.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** **Magazzino.**  
Libero.

Da indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano esserci in atto contratti di locazione registrati relativamente all'immobile in esame.

**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:

**Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

**Nessuna.**

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

Da indagini svolte dalla scrivente CTU in data 21.03.2024 presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano- Sezione di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, è stata individuata nel ventennio sull'immobile in esame, la seguente **formalità**:

4.2.1. Iscrizioni:

**Nessuna.**

4.2.2. Pignoramenti:

**Nessuno.**

4.2.3. Altre trascrizioni:

**Trascrizione** a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEI SIGNORI**

E , per il diritto di proprietà per  
la quota di 1/1e contro nata a

il C.F. e ,

nato a il C.F. , per il  
diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da atto  
giudiziario emesso dal Tribunale di Milano del 25.05.2023 rep. n. 551  
e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di  
Alessandria - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2  
in data 12.07.2023 ai nn. 97612/68554.

**Note:** gravante sul bene in esame (fg. 31 mapp. 127 sub. n. 67), su  
altro immobile oggetto di procedura (**Lotto 2**) e su altre unità  
immobiliari non oggetto della presente procedura.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

**Nessuna.**

4.2.5. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

**Nessuna.**

**4.3. Misure penali**

Nessuna.

**4.4. Giudizio di conformità urbanistico- edilizia e catastale**

4.4.1. Conformità urbanistico- edilizia:

In sede di sopralluogo è stato accertato che l'immobile in esame **é conforme** con quanto autorizzato sul PdC n. 13131/1963 del 24.07.1963, ad **esclusione** di una **difformità** consistente nella realizzazione del **bagno** (cfr. all. 2-3-4,9). Tale irregolarità può essere sanata mediante richiesta di CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) da presentarsi al Comune di Limbiate. Si stima un costo **indicativo di circa 2.000,00 euro**, comprensivi di tecnico

abilitato, degli accessori di legge e dei costi amministrativi.

#### 4.4.2. Conformità catastale:

In sede di sopralluogo è stato accertato che l'immobile in esame, è conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale (in atti al NCEU dal 3.05.1966- all. 2) ad eccezione di una **difformità** consistente nella realizzazione del bagno. Pertanto, è necessario l'aggiornamento della scheda catastale, mediante deposito di pratica DOCFA al NCEU dell'Agenzia delle Entrate. Si stima un **costo indicativo di circa Euro 500,00** comprensivo di tecnico abilitato e accessori di legge.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

**Identificativo corpo: Magazzino.**

**Spese ordinarie** annue di gestione dell'immobile: circa € 1.500,00.

**Spese straordinarie** di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 486,00.

**Spese condominiali insolte** negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.175,32 (anno 2022 € 1.714,37+ anno 2023 € 1.460,95).

**Millesimi di proprietà:** 20/1000.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non pervenuti.

**Attestazione di Prestazione Energetica:** esente.

**Indice di prestazione energetica:** non specificato.

**Note Indice di prestazione energetica:** nessuna.

**Vincoli di prestazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non specificato.

**Avvertenze ulteriori:** Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con il debitore (ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c.), nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari:

L'immobile in esame è pervenuto per la quota di 1/1 alla signora  
nata a il C.F.

, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio TEDONE Giuseppe di Laveno Mombello (MB) del 16.04.1991 repertorio n. 7525/1844, registrato a Gavirate il 26.04.1991 al n. 210 serie 1V e trascritto a Milano 2 il 30.04.1991 ai numeri 36749/27902, dalla società (già  
) con sede in C.F. .

### Precedenti proprietari:

In precedenza, il bene è pervenuto per la quota di 1/1 alla società  
in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio BOSSI Roberto di Milano (MI) del 27.05.1985 repertorio n. 25656, registrato a Milano- Atti privati il 5.06.1985 al n. 30730 serie 2 e trascritto a Milano 2 il 12.06.1985 ai numeri 31360/23915.

**Precisazioni.** Come già indicato a pagina 2 della presente relazione tecnica, ad oggi non risulta trascritto alcun atto di successione legale della signora a favore degli eredi  
e .

## 7. PRATICHE EDILIZIE-URBANISTICHE:

**Identificativo corpo:** Magazzino.

**Identificativo:** 4772/1963.

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** Permesso di Costruire n. 4772/1963 del 12.04.1963.

**Per lavori di:** nuova costruzione uso abitativo in Via Sardegna.

**Oggetto:** nuova costruzione.

**Rilascio** del titolo edilizio in data 12.04.1963 prot. n. 4772/1963.

**Rilascio** del certificato di **abitabilità** in data 7.04.1965 prot. n. 5866.

**Identificativo:** 13131/1963.

**Intestazione:**

**Tipo pratica:** Permesso di Costruire n. 13131/1963 del 24.07.1963.

**Per lavori di:** nuova costruzione uso abitativo in Via Sardegna.

**Oggetto:** nuova costruzione.

**Rilascio** del titolo edilizio in data 24.07.1963 prot. n. 13131/1963.

**Rilascio** del certificato di **abitabilità** in data 23.07.1965 prot. n. 14031.

Descrizione dell'immobile: **Magazzino** di cui al punto 1.1.

### Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un **locale ad uso magazzino al piano S1**, sito nel Comune di Limbiate (MB) alla Via Sardegna n. 7. L'immobile in esame, fa parte integrante di un complesso residenziale costruito negli anni '60 ed ubicato in zona centrale. La zona di riferimento è a carattere residenziale e terziario.



**Locale ad uso magazzino al piano S1**, sito nel Comune di Limbiate (MB) alla **Via Sardegna** n. 7 ed identificato al Catasto Fabbricati al fg. n. 31, ptc. n. 127 sub. n. 67

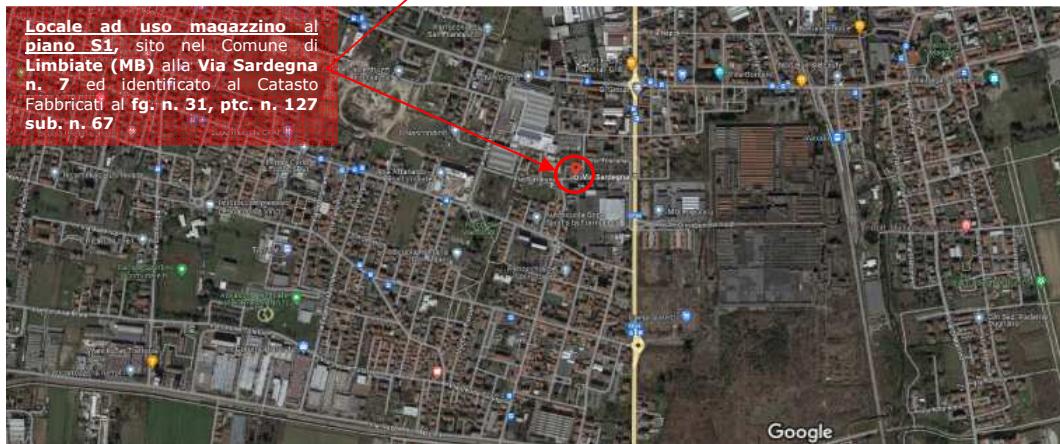


Foto satellitari



Il complesso residenziale di cui fa parte integrante il bene in esame, è posto ad angolo tra la Via Sardegna e Via Sicilia. E' recintato su tre lati da muretto basso e sovrastante ringhiera in ferro con due ingressi pedonali ed uno carrabile su Via Sardegna e un terzo ingresso pedonale su Via Sicilia (cfr. all. 4,9). Il complesso edilizio è composto da cinque piani fuori terra adibiti ad appartamenti per civile abitazione oltre al piano seminterrato destinato a magazzini, cantine e box auto. I vari piani sono collegati a mezzo di scale condominiali (in numero di quattro) e relativi ascensori. Nel caso specifico, si accede all'immobile di interesse (magazzino al piano S1) sia dalla scala interna condominiale che dalla scala esterna condominiale (accesso dal cortile interno, lato ovest) e sempre dall'esterno, a mezzo di rampa carrabile condominiale dal civico numero 7 di Via Sardegna (cfr. all. 4,9).

#### **Caratteristiche strutturali e finiture esterne del complesso residenziale**

Il complesso residenziale presenta struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento. Il piano seminterrato è pavimentato in battuto di cemento (cfr. all. 4); le pareti, compreso il soffitto, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura (cfr. all. 4). L'impianto elettrico è del tipo a vista con tubi in pvc (cfr. all. 4). L'ingresso carrabile condominiale è chiuso da cancello in ferro (cfr. all. 4). I prospetti esterni della palazzina condominiale, si presentano in

discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con facciate rifinite in parte ad intonaco civile e idropittura per esterni ed in parte, rivestite da mattoni faccia a vista (cfr. all. 4); i balconi sono chiusi da ringhiere in ferro verniciato di colore bianco (cfr. all. 4). L'area comune esterna è in parte a verde ed in parte pavimentata (cfr. all. 4).



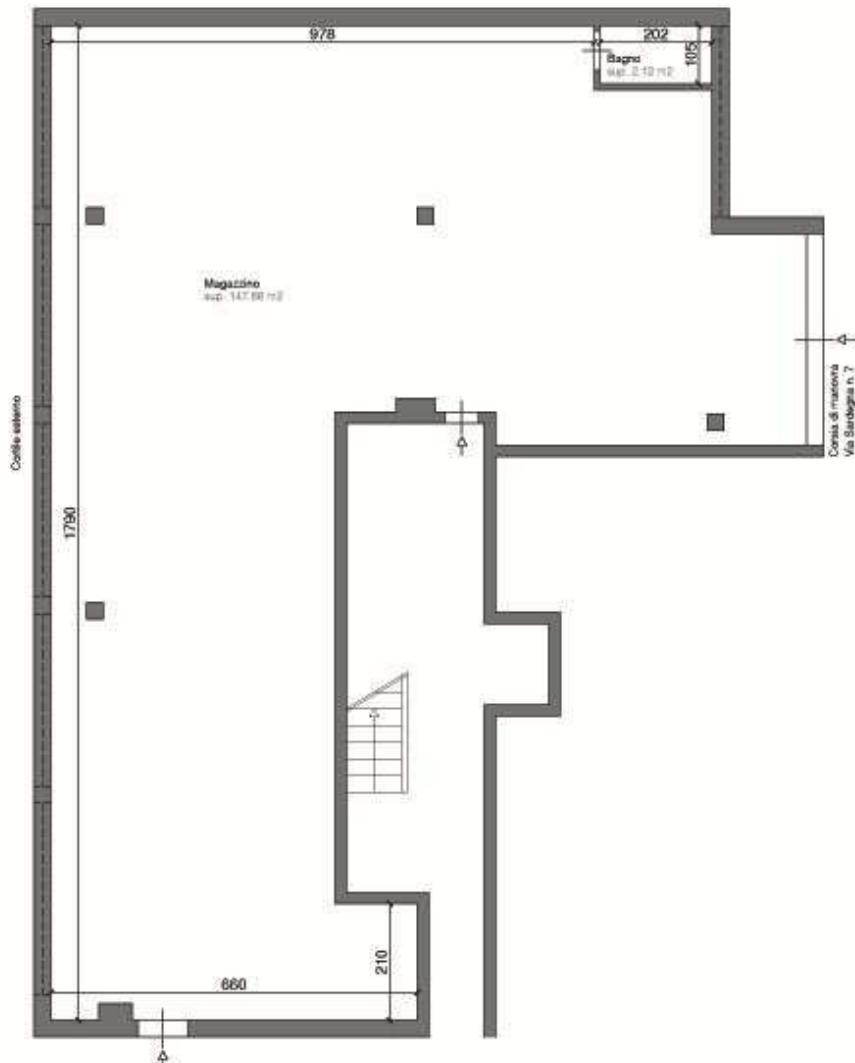
Foto satellitari

### **Unità immobiliare (locale ad uso magazzino al piano S1)**

Il locale ad uso **magazzino** al **piano seminterrato**, facente parte integrante del complesso residenziale sopra descritto, è facilmente raggiungibile e precisamente, superati gli ingressi pedonali (al civico numero 7 di Via Sardegna) si prosegue a sinistra passando un varco comune e ancora a sinistra a mezzo di scala esterna comune di collegamento al piano seminterrato. Giunti al piano, l'immobile in esame risulta essere il primo sulla sinistra (cfr. all. 2-3-4,9). L'immobile è dotato di un secondo ingresso, posto in corrispondenza della scala interna comune (cfr. all. 2-3-4,9). Inoltre, è possibile raggiungere dall'esterno il magazzino (ingresso da Via Sardegna n. 7), mediante rampa carrabile condominiale e precisamente, giunti al piano S1, risulta essere il dodicesimo a sinistra (cfr. all. 2-3-4,9). L'immobile in esame presenta pianta ad L e superficie utile di 150 mq (cfr. all. 2-3-4,9). Allo stato attuale, è composto da un unico ambiente ed un piccolo bagno (cfr. all. 2-3-4,9). Il magazzino è pavimentato in mattoncini ed il bagno, in gres porcellanato (cfr. all. 4); le pareti, compreso il soffitto, sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 4); le porte di accesso (due dal corridoio comune ed una, dalla corsia di manovra) sono in ferro con normali serrature a chiave (cfr. all. 4). Infine, l'impianto elettrico è del tipo a vista con tubi in pvc (cfr. all. 4).

### PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Altezza 3.00m  
Superficie linda immobile 169.02mq  
Superficie netta immobile 150.00mq



**Locale ad uso magazzino al piano S1**, sito in Limbiate (MB) alla Via Sardegna n. 7–  
**Pianta Piano S1. Stato dei luoghi**  
Rilievo metrico a cura del CTU



### Quota e tipologia del diritto

Proprietà per la quota di 1/1 relativo a C.F.

nata a il

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie linda complessiva dell'immobile di circa **mq 170**.

E' posto al piano S1.

Il complesso residenziale è stato costruito negli anni '60 ed è composto da n. 6

piani complessivi, di cui n. 5 fuori terra e n. 1 interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3 m.

Stato di manutenzione generale dell'immobile: sufficienti.

Condizioni generali dell'immobile: sufficienti. L'immobile necessita di ristrutturazione.

### **Consistenza**

La superficie linda coperta del **locale ad uso magazzino al piano S1** è di **169.02mq**. L'altezza interna utile è di 3 m. La superficie coperta interna netta, complessivamente è di **150 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Magazzino	Sup. reale netta	147.88	1,00	147.88
Bagno	Sup. reale netta	2.12	1,00	2.12
		<b>150.00</b>		<b>150.00</b>

### **Caratteristiche descrittive:**

#### Caratteristiche strutturali:

##### **Complesso residenziale**

Strutture verticali

materiale: **c.a..**

Travi

materiale: **c.a..**

Solai

materiale: **c.a./laterizio in opera.**

Copertura

tipologia: **a falde.**

#### Componenti edilizie e costruttive:

##### **Complesso residenziale**

Cancello

tipologia: **doppia anta e anta singola a battente**, materiale: **alluminio**, apertura: **elettrica**, condizioni: **buone**.

**Note:** si riferisce ai cancelli pedonali con accessi dal civico numero 7 di Via Sardegna.

Cancello

tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **alluminio**, apertura: **manuale**, condizioni: **buone**.

**Note:** si riferisce al cancello carrabile condominiale con accesso dalla medesima via.

Pavimentazione esterna

tipologia: **cemento**, condizioni: **buone**.

**Note:** le parti comuni sono in parte pavimentate ed in parte a verde.

Pavimentazione interna

tipologia: **di tipo industriale**, condizioni: **sufficienti**.

**Note:** il piano seminterrato presenta pavimentazione del tipo industriale.

Pareti (esterne)

materiale: **muratura di mattoni forati**, rivestimento: **intonaco di cemento**, condizioni: **sufficienti**.

**Note:** le facciate sono rifinite ad intonaco civile liscio ed idropittura per esterni. I balconi sono chiusi da ringhiere in ferro verniciato di colore bianco.

##### **Magazzino al piano S1**

Porta di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**, materiale: **ferro**, condizioni: **sufficienti**.

**Note:** si riferisce alla porta di ingresso dal corridoio comune.

Porta di ingresso

tipologia: **doppia anta singola a battente**, materiale: **ferro**, condizioni: **sufficienti**.

**Note:** si riferisce alla porta di ingresso dalla corsia di

Infissi esterni	manovra. tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>ferro e vetro opaco</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , protezione: <b>inferriate</b> , materiale protezione: <b>ferro</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> .
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno e vetro opaco</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> . <b>Note:</b> si riferisce alla porta del bagno.
Pavimentazione interna	tipologia: <b>mattoncini</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> .
Pavimentazione interna	tipologia: <b>gres</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> . <b>Note:</b> si riferisce alla pavimentazione del bagno.
Plafoni	tipologia: <b>stabilitura</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> .
Pareti (interne)	materiale: <b>mattoni forati</b> , rivestimento: <b>intonaco civile</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> . <b>Note:</b> le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco.
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>buone</b> . <b>Note:</b> il bagno presenta pareti rivestite in parte da piastrelle di ceramica.

**Impianti:****Magazzino al piano S1**

Antifurto	tipologia: <b>assente</b> .
Citofonico	tipologia: <b>assente</b> .
Elettrico	tipologia: <b>a vista</b> , condizioni: <b>da verificare</b> .
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , condizioni: <b>da verificare</b> .
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , condizioni: <b>funzionante</b> , certificazioni: <b>non presenti</b> .
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> , alimentazione: <b>metano</b> , condizioni: <b>funzionante</b> , certificazioni: <b>non presenti</b> .
Certificazione energetica	Esente.

**Destinazione urbanistica:**

Nello strumento urbanistico vigente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Locale ad uso magazzino al piano S1	Sup. reale linda	169.02	1.00	169.02 169.02

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

La metodologia di stima utilizzata, è quella sintetico-comparativa, basata sulla comparazione del bene in oggetto, con altri ad esso simili per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione. Le fonti da cui sono state ricavate le informazioni relative alle quotazioni immobiliari sono state:

- le **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Limbiate, il cui valore unitario per immobili simili a quello in esame, varia da un minimo di €/mq 400,00 ad un massimo di €/mq 600,00 e per un valore medio pari a €/mq 500,00.
- l'**OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)** dell'Agenzia delle Entrate

(aggiornato al 2° semestre 2023), da cui si ricava che per immobili a destinazione magazzino, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "B1/Centrale/CENTRO URBANO" del Comune di Limbiate, l'importo varia da un minimo di €/mq 650,00 ad un massimo di €/mq 900,00 e per un valore medio pari a €/mq 775,00.

Pertanto, dalla media dei suddetti valori, si ricava che il prezzo unitario medio di mercato, è pari a 637,50 €/mq. Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare, sono stati considerati, inoltre, nella valutazione di stima dell'immobile in esame, le caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, vetustà dell'immobile etc.) ed estrinseche (la prossimità al centro cittadino, la possibilità di parcheggiare nella zona etc.). Nel caso specifico, l'immobile presenta una buona distribuzione interna ed una buona illuminazione e ventilazione naturale degli ambienti. Lo stato di conservazione e manutenzione del bene in esame, è sufficiente. L'immobile necessita di un intervento di ristrutturazione generale. Tutto ciò premesso, considerando l'ubicazione del bene, lo stato di conservazione e manutenzione (sufficiente), l'età della costruzione (anni '60), nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 500,00**. Per il calcolo della consistenza commerciale del lotto uno, è stata considerata la superficie linda dell'immobile calcolata come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino al piano S1	Sup. reale linda	169.02	1.00	169.02
		169.02		<b>169.02</b>

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima, è pari, per arrotondamento, a **170 mq**.

### 8.2. Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di zona;
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate- Listino 2° semestre 2023;
- Quotazioni immobiliari online (siti specializzati);
- Borsino immobiliare;
- Aste giudiziarie.

### 8.3. Valutazione corpo

In base a quanto premesso, si ricava il seguente valore:

ID	Destinazione	Sup. linda	Valore unitario €/mq	Valore di mercato
	Magazzino	170	€ 500,00/mq	€ 85.000,00
<b>Totale Lotto Uno € 85.000,00</b>				

Valore corpo	€ 85.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 85.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 85.000,00

In sintesi:

ID	Immobile	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Lotto Uno	170	85.000,00	<b>85.000,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:

- € 4.250,00

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:

€ 3.661,32

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

Oneri notarili o provvigioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

Totale decurtazioni di cui sopra:

**- € 10.411,32****8.5. Giudizio di comoda divisibilità:**

Non ricorre il caso.

**8.6. Prezzo base d'asta del lotto uno:**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 74.588,68

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":  
per arrotondamento:

€ 74.588,68

**€ 75.000,00**

Milano, 27 aprile 2024

L'Esperto della stima

**Allegati**

Si allega la seguente documentazione:

**LOTTO UNO:**

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;
3. Rilievo metrico;
4. Rilievo fotografico;
5. Visura catastale;
6. Visure ipotecarie;
7. Consuntivo 2022/2023 Condominio Via Sardegna 7;
8. Atto di provenienza;
9. Titoli edilizi.