



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 64/2025

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Carlo Stefano Boerci

Custode Giudiziario: Avv. Carlo Felice Daffan

Procedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Esecutato: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliari in Comune di Limbiate (MB),
Via Monte Pasubio n. 2



Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360

C.F. NGLFNC60H29B428N – P.IVA N. 12391210155

con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323

Telefono 02/24167288 – Cellulare 335/6020974

E-mail: architettoangelico@gmail.com – PEC Tribunale: franco.angelico@pct.pecopen.it

RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI

CORPO A (APPARTAMENTO e ANNESSA CANTINA)

DESCRIZIONE DEI BENI:

Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Limbiate (MB), Via Monte Pasubio n. 2, piano: 5-S1, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:
ingresso/disimpegno, locale cucina, locale soggiorno, due locali camera, servizio e due balconi al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano cantinato.

L'unità immobiliare abitativa al piano quinto, con l'annessa cantina al piano cantinato, sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 87,00.

DATI CATASTALI:

foglio 4, particella 14, subalterno 19, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale totale: mq. 93, totale escluse aree scoperte: mq. 89, Rendita Catastale Euro 374,43, Via Monte Pasubio n. 2, scala: U, piano: S1-5.

STATO OCCUPATIVO:

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dal proprietario.**

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione abitativa registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

COMPROPRIETARI:

Nessuno.

VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:

Valore degli immobili: considerati liberi- prezzo base d'asta: Euro 97.000,00

Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso): Euro 82.000,00

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 12/02/2025 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 13/02/2025 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

LOTTO UNICO

Corpo A : Appartamento e annessa cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

CORPO A (APPARTAMENTO e ANNESSA CANTINA)

1.1. Descrizione dei beni

Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Limbiate (MB), Via Monte Pasubio n. 2, piano: 5-S1, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: ingresso/disimpegno, locale cucina, locale soggiorno, due locali camera, servizio e due balconi al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano cantinato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà degli immobili di XXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXX, il XXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXX, coniugato in regime di separazione dei beni.

1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (MI), alla data del 17/02/2025, come segue:

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi:

foglio 4, particella 14, subalterno 19, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale totale: mq. 93, totale escluse aree scoperte: mq. 89, Rendita Catastale Euro 374,43, Via Monte Pasubio n. 2, scala: U, piano: S1-5.

Dati derivanti da:

- variazione del 27/09/2013 pratica n. MI0486577 in atti dal 27/09/2013 ga.f. codifica piano incoerente (n. 95703.1/2013);

- impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze – in contorno da Nord in senso orario

Dell'appartamento: pianerottolo comune di accesso, cortile comune, cortile comune, cortile comune, cortile comune, unità immobiliare di terzi;

Dell'annessa cantina: cantina di terzi, corridoio comune di accesso, cantina di terzi, cortile comune.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

2. DESCRIZIONI DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Limbiate (MB), Via Monte Pasubio n. 2

Fascia/zona: D1/Periferica/PERIFERIA (dati Agenzia delle Entrate)

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Principali collegamenti pubblici:

L'area a contorno del compendio immobiliare, posta a nord del Comune di Limbiate (MB), nella zona periferica e vicina alla Frazione di **Mombello**, è caratterizzata da una urbanizzazione con una destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di ampie aree destinate a verde e di insediamenti destinati ad attività sportive, industriali/artigianali.

Il quadro dei servizi risulta sufficiente a contorno dell'immobile, tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, parchi, attività commerciali ed attività polifunzionali), compresi i trasporti pubblici, si trovano nelle immediate vicinanze e verso il centro cittadino (Municipio di Limbiate distante circa 1,5 km).

L'immobile è raggiungibile da Milano mediante la Strada SS527, la quale conduce alla SP44 distante circa 2,6 km e all'innesto della A52, distante circa 7,5 km, il converge in tutte le direzioni autostradali.

Il patrimonio edilizio a contorno dell'immobile è di discreto/buon livello urbano, considerata l'urbanizzazione e la tipologia dei fabbricati.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un compendio immobiliare condominiale edificato negli anni '60, costituito da dieci piani fuori terra, di cui, otto piani con una destinazione residenziale, due piani destinati ad attività commerciali, oltre al piano interrato destinato alle cantine e ad altre destinazioni d'uso.

L'ingresso principale pedonale al compendio immobiliare residenziale dall'esterno avviene direttamente dalla strada a fondo cieco di Via Monte Pasubio, la quale conduce sia all'ingresso dell'edificio sia alla rampa di accesso alle cantine e ad altri locali al piano interrato del fabbricato.

L'ingresso principale dall'esterno del fabbricato e del relativo corpo scale avviene mediante un ampio portone realizzato in ferro/alluminio e vetro; il compendio immobiliare è fornito di custode ed è provvisto di elevatore.

Caratteristiche descrittive esterne generali

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio; copertura in c.a. piana;
- facciate: rivestimento con mattoni faccia a vista e zoccolatura in lastre di serizzo;
- accesso esterno edificio: portone in ferro/alluminio e vetro;
- atrio e pianerottoli: piastrelle in ceramica e corpo scale in lastre di marmo;
- scale: a rampe parallele e rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali: discrete/buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A (APPARTAMENTO e ANNESSA CANTINA)

Appartamento ad uso abitazione sito in Comune di Limbiate (MB), Via Monte Pasubio n. 2, piano: 5-S1, composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto:
ingresso/disimpegno, locale cucina, locale soggiorno, due locali camera, servizio e due balconi al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano cantinato.

APPARTAMENTO al piano quinto:

- esposizione: Ovest/Est/Sud;
- porta di accesso: porta blindata con pannelli in legno;

- infissi esterni: finestre e porte finestre in pvc-alluminio;
- sistema di protezione: avvolgibili in pvc;
- porte interne: in legno ad ante con vetro centrale e sopraluce;
- pareti: le pareti sono intonacate e normalmente tinteggiate;
- pavimenti: la pavimentazione di tutti i locali è costituita da marmo tipo Palladiana, eccetto quella del servizio e della cucina, costituita da piastrelle in ceramica;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica per il locale cucina e per il servizio;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato, con presenza di termosifoni; la produzione dell'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano;
- impianto condizionamento: non presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet, vasca e doccia;
- altezza dei locali: mt. 2,90 circa;
- condizioni generali: discrete; non ristrutturato.

ANNESSA CANTINA al piano cantinato:

- porta d'accesso: in lamiera zincata;
- pavimento: in piastrelle di ceramica;
- pareti e plafone: al rustico;
- punto luce: presente.

2.4. Certificazioni energetiche

Come da quesito del G.E. inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura Non è fornita dell'attestato di prestazione energetica, in corso di validità.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopracitata.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

Come da accordi intercorsi con il Custode Giudiziario nominato, il sopralluogo presso i beni immobili pignorati è avvenuto in data 09/04/2025 in modalità congiunta, alla presenza del proprietario stesso.

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dal proprietario.**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano DP 1 e 2, dalle comunicazioni a mezzo mail ricevute in data 4 e 21 Marzo 2025 dagli Uffici preposti, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione abitativa registrati per il soggetto richiesto, indicato per codice fiscale.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Anna Rita Colombo, Notaio in Busto Arsizio (VA), che fa stato fino al 10/02/2025, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 17/02/2025 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Con atto di compravendita dal Notaio Cantiello Ugo, in data 18/07/2017, ai nn. 30155/21916 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21/07/2017 ai nn. R.G./R.P. 92440/59497, i Signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno venduto al Signor XXXXXXXXXXXXXXXXX (coniugato in regime di separazione dei beni), i beni immobili oggetto della procedura e di stima, **per il diritto di piena proprietà, per la quota intera.**

La copia del sopracitato atto è in allegato alla presente relazione di stima, per acquisizione tramite piattaforma Sister.

Osservazioni:

L'esperto si riporta al contenuto dell'atto di compravendita di cui sopra, laddove enuncia, in estrema sintesi:

- ... con i proporzionali diritti di comproprietà pari a 21,17/1000 sugli enti e spazi comuni, tali per legge o per destinazione, tra essi espressamente compresi i corridoi, i vani scala, il locale caldaia, l'ascensore, l'androne di ingresso e gli altri spazi compresi nelle parti comuni;
- la parte acquirente dichiara di conoscere e si obbliga a rispettare tutti i patti, condizioni e limitazioni contenuti nell'atto in data 16/12/1974 rep. nn. 30462/13883 a rogito Notaio Guido Solaro, trascritto a Milano 2 in data 10/01/1975 ai nn. 1440/1312, che qui di seguito integralmente si riportano, per quanto ancora validi ed attuali:

la parte compratrice accetta tutte le servitù e limitazioni della proprietà derivanti dalla vendita frazionata della casa, non sollevando mai eccezioni anche per la eventuale diminuzione degli enti comuni o loro utilizzazione a favore esclusivo di terzi, o loro alienazione sino ad ultimazione della vendita frazionata dello stabile, purché sia strettamente impregiudicato l'uso ed il godimento degli enti di esclusiva proprietà qui venduti, anche in riferimento agli spazi e luoghi comuni dell'edificio, necessari al servizio generale dello stabile. In particolare si precisa che il tetto a terrazzo potrà essere dato in uso ai condomini dell'ultimo piano dell'edificio.

4.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 17/02/2025, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, e si riporta integralmente a quanto contenuto nella Certificazione Notarile agli atti.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Anna Rita Colombo, Notaio in Busto Arsizio (VA), che fa stato fino al 10/02/2025, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 17/02/2025 mediante consultazione

telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**
- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, Convenzioni Edilizie: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

IPOTECHE:

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 21/07/2017**, ai nn. R.G. e R.P. 92442/17122, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale in Euro 77.000,00, per un totale in Euro 115.500,00, a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXX, contro: XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di piena proprietà, per la quota intera;

PIGNORAMENTI:

- **Pignoramento immobiliare trascritto in data 30/01/2025**, ai nn. R.G. e R.P. 10894/7463, a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro: XXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di piena proprietà, per la quota intera;

Sezione D della nota: atto di preцetto per l'importo di euro 6.364,66.

- Altre trascrizioni: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

5.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile, in data 17/02/2025, e rispetto alla Certificazione Notarile agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

5.4. In osservanza al quesito del G.E., l'esperto ha verificato altresì che, nel caso specifico, Non si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. Legge n. 178/2020.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili sono amministrati dallo Studio Geom. Gian Piero Bartolini, con sede in Piazza Napoleone Bonaparte n. 22/E, Bovisio Masciago (MB), (Creditore precedente), che a mezzo mail in data 19/03/2025 ha fornito le informazioni che seguono:

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue approssimative di gestione: € 2.500,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.000,00 circa

Eventuali spese straordinarie deliberate: esercizio straordinario – ripartitori – periodo: 01/05/2023-30/04/2024: € 314,00, non versati

Cause in corso: non conosciuto

Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato 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.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non conosciuto

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO

7. REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Limbiate (MB), si attesta dapprima che **la costruzione del compendio immobiliare ove sono ubicate le unità immobiliari pignorate è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.**

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Limbiate (MB)

In data 07/04/2025, tramite il Portale INPratica del predetto Comune, l'esperto ha presentato l'istanza di accesso agli atti di fabbrica inerenti gli immobili in esame; indi, ha ricevuto comunicazione a mezzo mail di avvenuta digitalizzazione della pratica richiesta, prontamente scaricata dal Portale Comunale, e di seguito descritta:

PRATICA EDILIZIA 1964/CED/14816 DATA: 08/07/1964:

- Nulla Osta datato 08/07/1964 prot. n. 14816, per: nuova costruzione ad uso abitazione e negozi, in (all'epoca) via Monte Bianco, 44;
- Autorizzazione per Abitabilità datata 28/03/1966 prot. n. 5071.

7.2. Conformità edilizia e catastale

Dall'analisi della documentazione acquisita, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie catastale e Comunali acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto dell'appartamento risulta parzialmente conforme alla scheda planimetrica catastale e alle pratiche edilizie Comunali**, precisando che piccole difformità sono riconducibili a discrepanze tra la documentazione suddetta acquisita e il rilievo effettuato dall'esperto, ovvero, le superfici/i dimensionamenti di alcuni locali risultano discordanti dalla visura/scheda catastale (dati di classamento - Consistenza e Superficie Catastale) e dalla planimetria Comunale.

RELATORI E COSTI:

Per emendare le difformità riscontrate, anche se non pregiudicano la commerciabilità, l'esperto ritiene comunque necessario indicare i costi per le eventuali sanatorie edilizie e/o le relative pratiche edilizie richieste dalle Autorità competenti del predetto Comune, da predisporre in ordine alle normative edilizie vigenti e contestuale aggiornamento delle visure e del nuovo Docfa in relazione all'aggiornamento della scheda catastale.

I **costi medi professionali** per la redazione della pratica edilizia in questione che coinvolge l'unità immobiliare al piano 5° possono essere preventivabili in € 500,00, per quanto concerne l'ammenda da versare alla Tesoreria Comunale, è consuetudine valutarla come previsto

dalle vigenti normative, ossia una cifra pari a circa € 1.000,00, e per la rettifica della documentazione catastale, i costi possono essere preventivabili in € 500,00, **per un totale in € 2.000,00** (infra al Paragrafo 9.4. "Adeguamenti e correzioni di stima").

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie linda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come descritte nella tabella di seguito:

Unità immobiliare A/3 – Abitazione di tipo civile pari ad una consistenza catastale di vani 5.

LOTTO UNICO - CORPO A - CALCOLO SUPERFICI					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Sub.	Piano	Superficie linda Mq.	Coefficiente	Superficie comm. Mq.
Appartamento al Piano 5°	19	5	81,40	100%	81,40
Balconi al Piano 5°	19	5	15,00	30%	4,50
Cantina	19	S1	4,40	25%	1,10
TOTALE GENERALE			100,80		87,00

9. STIMA

9.1. Considerazioni e Criteri di stima

CONSIDERAZIONI:

Per quanto concerne l'ubicazione del fabbricato di cui sono parte i beni immobili, anche se collocato in zona periferica, l'esperto ritiene dapprima di affermare che la zona di Limbiate - Mombello risponde ad un punteggio positivo alla qualificazione degli stessi beni immobili.

In merito all'edificio e allo stato di manutenzione generale dello stesso compendio immobiliare, delle parti comuni di accesso e dei materiali impiegati, l'esperto si è già espresso in precedenza, descrivendolo con un giudizio discreto/buono.

In merito all'unità immobiliare residenziale oggetto di stima, posta al piano quinto e composta da tre locali, oltre il locale cucina, servizio e due balconi al piano, con annesso vano di cantina, l'esperto ritiene e considera la stessa una discreta proprietà, in relazione al taglio tipologico, alla consistenza e all'esposizione per tutti i locali, tenendo in considerazione che gran parte dei materiali/finiture è dell'epoca di costruzione dell'edificio, necessita di una ristrutturazione generale.

CRITERI DI STIMA:

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il "Metodo di Stima sintetico Comparativo" e riferito al "Valore di Mercato"; certamente, la base del procedimento utilizzato di "**comparazione**", la quale consente di giungere al "**valore base**", è senza dubbio

la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti "correttivi di valutazione", i quali saranno definiti nuovamente in ordine alla descrizione seguente:

ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili, consistenza dell'appartamento e tipologia, altezza di piano (quinto), presenza di due balconi al piano, dell'annessa cantina, caratteristiche tipologiche, esposizione dei locali, consistenza e materiali impiegati (Non ristrutturato), saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Limbiate (MB) – Via Monte Pasubio e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti come di seguito esposto.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Edilizia Privata – Comune di Limbiate (MB)
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2024

9.3. Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, nello stato di fatto in cui si trovano, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate), VALUTATI A CORPO E NON A MISURA,** che viene definito dall'esperto come da calcolo analitico nella tabella di seguito esposta:

LOTTO UNICO - CORPO A - VALORI PIENA PROPRIETA'					
Beni Immobili Destinazione d'uso	Sub.	Piano	Superficie comm. Mq.	Valore Mq.	Valore Complessivo
Appartamento al Piano 5°	19	5	81,40	€ 1.250,00	€ 101.750,00
Balconi al piano 5°	19	5	4,50	€ 1.250,00	€ 5.625,00
Cantina	19	S1	1,10	€ 1.250,00	€ 1.375,00
TOTALE GENERALE			87,00		€ 108.750,00
TOTALE (Arrotondato)					€ 109.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, **il valore di mercato decurtato del 5%**, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per la regolarità edilizia e catastale delle unità immobiliari esposta al Capitolo specifico, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

Valore dei beni immobili - piena proprietà	€ 109.000,00
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 5.450,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 5.000,00
Spese regolarità edilizia e catastale	-€ 2.000,00
Totale	€ 96.550,00
Totale arrotondato al netto delle decurtazioni	€ 97.000,00

9.5. Valore dei beni immobili considerati occupati

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, **precisando che NON trattasi nel caso specifico**, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

Immobili: € 97.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 82.000,00 (arrotondato)

9.6. Valore dei beni immobili – PREZZO BASE D'ASTA – LOTTO UNICO

CORPO A: APPARTAMENTO E ANNESSA CANTINA
VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI
PREZZO BASE D'ASTA € 97.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa allo stato attuale non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**

Precisazioni:

L'esperto ritiene di informare che, alla data della presente relazione di stima, l'avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. non risulta agli atti del fascicolo telematico della presente procedura esecutiva.

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 12 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf, comprensivi della copia privacy, e dichiara di aver inviato copia della relazione a mezzo mail al Creditore precedente e/o intervenuti e al debitore.

Basiglio (MI), il 12 Maggio 2025



ALLEGATI:

- 1) visura storica catastale
- 2) planimetria catastale
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per immobile
- 5) copia atto provenienza
- 6) doc. acquisita accesso atti Comune Limbiate (MB)
- 7) mail PEC richiesta e n. 02 riscontri Agenzia delle Entrate di Milano
- 8) mail richiesta e riscontro oneri condominiali
- 9) documentazione fotografica
- 10) copia privacy perizia