

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1148/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. RITA BOTTIGLIERI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Franco Nespolo  
**Codice fiscale:** NSPFNC57S25E514M  
**Partita IVA:** 093744800150  
**Studio in:** Via San Giuseppe 22 - PARABIAGO  
**Telefono:** 03311976054  
**Fax:** 03311976054  
**Email:** franco.nespolo@inwind.it  
**Pec:** franco.nespolo@ingpec.eu

# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** Via San Giorgio 20 - Limbiate (Milano) - 20812

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** foglio 28, particella 623, subalterno 708

## 2 Stato di possesso

•

**Bene:** Via San Giorgio 20 - Limbiate (Milano) - 20812

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via San Giorgio 20 - Limbiate (Milano) - 20812

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via San Giorgio 20 - Limbiate (Milano) - 20812

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via San Giorgio 20 - Limbiate (Milano) - 20812

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## **6. Misure Penali**

**Beni:** Via San Giorgio 20 - Limbiate (Milano) - 20812

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via San Giorgio 20 - Limbiate (Milano) - 20812

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## **8. Prezzo**

**Bene:** Via San Giorgio 20 - Limbiate (Milano) - 20812

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 56.000,00

**Prezzo da occupato:** € 50.000,00

**Beni in Limbiate (Milano)**  
**Via San Giorgio 20**  
**Lotto: 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via San Giorgio 20**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: RQNJNT74E10Z611J

Residenza: non nota

Stato Civile: celibe

Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato in PERU il 10/05/1974 C.F. RQNJNT74E10Z611J, **foglio 28, particella 623, subalterno 708**, indirizzo Via San Giorgio 20, piano 2, comune Limbiate, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 60 mq, rendita € € 227,24

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lievi discordanze tra lo stato di fatto delle ripartizioni interne e la rappresentazione planimetrica catastale, inoltre l'elaborato planimetrico riporta un'altezza interna di 300 cm contro i 275 cm riscontrati in loco

Regolarizzabili mediante: aggiornamento della posizione catastale mediante presentazione di un nuovo elaborato planimetrico

costi tecnici e diritti catastali: € 500,00

Oneri Totali: € **500,00**

Note sulla conformità catastale: NON CONFORME

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Limbiate è una cittadina situata a circa quindici km a nord di Milano e circa dodici 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. Dal punto di vista geologico il suo territorio può essere suddiviso principalmente in tre fasce: ad ovest il lembo orientale delle Groane; al centro il terreno pianeggiante e asciutto; ad est la zona sabbiosa vicina al fiume Seveso.

Il territorio comunale è anch'esso attraversato longitudinalmente da alcuni corsi d'acqua a carattere torrentizio, come il Lombra e il Garbogera. Lungo il corso di quest'ultimo, permangono residui di alberature di ripa ed ambiti di discreta qualità ambientale. Il Comune appartiene all'alta pianura milanese, asciutta e poco fertile, pertanto in passato la coltivazione è stata possibile soltanto attraverso l'irrigazione artificiale, si veda il "Laghettone" di Mombello ed il canale Villoresi, anche se con mediocri risultati. Tale attività infatti ha presto perso di importanza con i primi decenni del XX secolo sotto lo stimolo di nuovi impulsi, le caratteristiche del terreno si sono infatti rivelate più adatte all'urbanizzazione e l'industrializzazione. Limbiate è parte della provincia di Monza e della Brianza, istituita l'11 giugno 2004, 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.

Considerando la sua posizione geografica e le specificità del territorio della provincia il Comune di Limbiate è stato designato come sede di un polo istituzionale provinciale di riferimento per l'area ovest così come lo sono Vimercate per l'area est e Monza per l'area centro. Per la sede operativa del polo istituzionale è stata designata l'area di proprietà provinciale di Mombello, comprendente tra l'altro anche la prestigiosa Villa Pusterla Arconati Crivelli. 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. Quest'ultima caratteristica è stata mantenuta durante il principale sviluppo urbano avvenuto a cavallo tra gli anni cinquanta e gli anni sessanta del XX secolo con la massiccia immigrazione dal meridione e dal nord-est del paese, portando a Limbiate famiglie di lavoratori attratte dalle vicine industrie in cerca di manodopera come l'Alfa Romeo, l'Autobianchi e la SNIA. L'urbanizzazione discontinua ha fatto sì che intorno ai principali nuclei storici di Limbiate, di Mombello e di Pinzano sorgessero diversi villaggi diventati poi frazioni del

comune.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** prevalentemente residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido (buona), Biblioteca (mediocre), Campi da tennis (discreta), Campi da calcio (discreta), Centro commerciale (buona), Cento sportivo (discreta), Farmacie (buona), Municipio (buona), Musei (mediocre), Negozi al dettaglio (discreta), Ospedale (buona), Palestra (buona), Parco giochi (buona), Palazzetto dello Sport (discreta), Piscina (buona), Polizia (buona), Scuola elementare (discreta), Scuole medie (discreta), Scuole medie superiori (mediocre), Università (mediocre), Spazi verdi (discreta), Supermercato (buona), Vigili del Fuoco (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto 32 km, Autobus 200 mt, Autostrada 11 km, Tangenziale 8 km, Ferrovia 3 km, Metropolitana 11 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 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 coniuga-

Nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*4.2.1 Iscrizioni:*

**- Ipoteca volontaria attiva**

A favore di [REDACTED] con sede in Verbania  
C.F. 00118720036, contro [REDACTED] nato in Pakistan il  
01/01/1964 e [REDACTED] nato in Pakistan il 01/01/1966;

Derivante da: garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 400.000,00;

Importo capitale: € 160.000,00 ;

A rogito di notaio Giorgio Mantelli in data 14/11/2001 ai nn.  
202544/15456;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari  
di Milano 2 in data 21/11/2001 ai nn. 127040/30107

**- Ipoteca volontaria attiva**

A favore di [REDACTED] s.c.a r.l. con sede in Verbania  
C.F. 00118720036, contro [REDACTED]  
[REDACTED];

Derivante da: garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 131.426,63;

Importo capitale: € 52.570,65 ;

A rogito di notaio Isabella Calori in data 26/09/2003 ai nn. 46133;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari  
di Milano 2 in data 02/10/2003 ai nn. 142585/29555

**- Ipoteca volontaria attiva**

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

Derivante da: garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 260.000,00;

Importo capitale: € 130.000,00 ;

A rogito di notaio Letterio Scordo in data 19/07/2007 ai nn.  
4496/3641;

Iscritto/trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 02/08/2007 ai nn. 127586/35081

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano iscritto/trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2 in data 13/05/2014 ai nn. 41333/28953;

#### 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:** 550,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute:** 3.800,00 € di cui circa € 1.100,00 relative all' ultimo biennio

**Millesimi di proprietà:** 104,528 come da stato di riparto condominiale

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a Casabona (KR) il 21-09-1968, [REDACTED] nata a casabona (KR) il 23-11-1960, [REDACTED] nata a Casabona il 02-04-1963 [REDACTED] nato a Casabona (KR) il 20-02-1966, [REDACTED] nata a Casabona (KR) il 30-04-1968 e [REDACTED] nata a Casabona (KR) il 03-04-1997 per la quota di 4/48 ciascuno dal 28/12/1992 al 19/02/1997 .

In forza di denuncia di successione

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

- successione in morte di [REDACTED], in data 28/12/1992 registrato a Desio, in data 09/12/1997, ai nn. 59/663;

trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 26/07/1999, ai nn. 76030/52067.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a PADERNO DUGNANO il 31/01/1977 C.F. CMRPRZ77A31G220L e [REDACTED] nato a CASABONA il 03/03/1956 C.F. CMRSFN56C03B857M per la quota di 2/48 ciascuno dal 28/12/1992 al 14/12/2001 .

In forza di denuncia di successione-

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

- successione in morte di [REDACTED], in data 28/12/1992; registrato a Desio, in data 09/12/1997, ai nn. 59/663;

trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 26/07/1999, ai nn. 76030/52067.

Note: relativo alla originaria particella 623 sub 702 poi divenuta 623 sub 707

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a Casabona (KR) il 21-09-1968, [REDACTED] nata a Casabona (KR) il 23-11-1960, [REDACTED] nata a Casabona il 02-04-1963, [REDACTED] nato a Casabona (KR) il 20-02-1966, [REDACTED] nata a Casabona (KR) il 30-04-1968 e [REDACTED] nata a Casabona (KR) il 03-04-1997 per la quota di 4/48 ciascuno dal 27/07/1996 al 19/02/1997 .

**In forza di denuncia di successione**

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante successione in morte di [REDACTED], in data 27/07/1996; registrato a Desio, in data 09/12/1997, ai nn. 58/663; trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 26/07/1999, ai nn. 76029/52066.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a Casabona (KR) il 21-09-1968, [REDACTED] nata a Casabona (KR) il 23-11-1960, [REDACTED] nata a Casabona il 02-04-1963, [REDACTED] nato a Casabona (KR) il 20-02-1966, [REDACTED] nata a Casabona (KR) il 30-04-1968 e [REDACTED] nata a Casabona (KR) il 03-04-1997 per la quota di 4/48 ciascuno dal 27/07/1996 al 19/02/1997 .

**In forza di denuncia di successione**

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI  
 - successione in morte di [REDACTED], in data 27/07/1996; registrato a Desio, in data 09/12/1997, ai nn. 58/663; trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 26/07/1999, ai nn. 76029/52066.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a PADERNO DUGNANO il 31/01/1977 C.F. CMRPRZ77A31G220L [REDACTED] nato a CASABONA il 03/03/1956 C.F. CMRSFN56C03B857M per la quota di 4/48 ciascuno dal 27/07/1996 al 14/12/2001 .

**In forza di denuncia di successione**

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI  
 - successione in morte di [REDACTED], in data 28/12/1992; registrato a Desio, in data 09/12/1997, ai nn. 58/663; trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 26/07/1999, ai nn. 76029/52066.

Note: relativo alla originaria particella 623 sub 702 poi divenuta 623 sub 707

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a PADERNO DUGNANO il 31/01/1977 C.F. CMRPRZ77A31G220L e [REDACTED] nato a CASABONA il 03/03/1956 C.F. CMRSFN56C03B857M per la quota di 18/48 ciascuno dal 19/02/1997 al 14/12/2001 .

**In forza di atto di compravendita**

- a rogito di notaio Vincenzo Capruzzi, in data 19/02/1997, ai nn. 10239; trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 07/03/1997, ai nn. 17078/12924.

Note: relativo alla originaria particella 623 sub 702 poi divenuta 623 sub 707

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato in PAKISTAN il 01/01/1964 C.F. HMDTWR64A01Z236G e [REDACTED] nato in PAKISTAN il 01/01/1966 C.F. TLTMMM66A01Z236V per la quota indivisa di 1/2 ciascuno dal 14/12/2001 al 26/09/2003 .

In forza di atto di compravendita

- a rogito di notaio Giorgio Mantelli, in data 14/12/2001, ai nn. 202543/15455;

trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 21/11/2001, ai nn. 127039/79056.

Note: relativo alla particelle 623 sub 702 che a seguito di denuncia di variazione presentata all' Agenzia delle Entrate - ufficio Provinciale di Milano - territorio - Servizi catastali per diversa distribuzione spazi interni - ristrutturazione - variazione di toponomastica, è stata soppressa ed ha originato la particella 623 sub 707 che, a seguito di denuncia di variazione presentata all' Agenzia delle Entrate - ufficio provinciale di Milano - Territorio - servizi catastali in data 03-05-2007 n. 345161.1/2007 - prot. MI0395886, è stata soppressa ed ha originato la particella 623 sub 708 oggetto di pignoramento

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato in PERU il 15/05/1972 C.F. TRSVTR72E15Z611W per la quota di 1/2 di piena proprietà dal 26/09/2003 al 28/02/2007 .

In forza di atto di compravendita

- a rogito di notaio Isabella Calori, in data 26/09/2003, ai nn. 46132;

trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 06/10/2003.

**Titolare/Proprietario** [REDACTED] nata in PERU il 02/08/1975 C.F. RQNBYN75M42Z611Q per la quota di 1/2 della piena proprietà dal 26/09/2003 al 19/07/2007 .

In forza di atto di compravendita

- a rogito di notaio Isabella Calori, in data 26/09/2003, ai nn. 46132;

trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 02/10/2003, ai nn. 142584/86413.

Note: relativo alla particelle 623 sub 707 che, a seguito di denuncia di variazione presentata all' Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Milano - territorio - Servizi Catastali in data 03/05/2007 n. 34516.1/2007 prot. MI0395886, è stata soppressa ed ha originato la particelle 623 sub 708 oggetto di pignoramento

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata in PERU il 02/08/1975 C.F. RQNBYN75M42Z611Q per la quota di 1/2 della piena

proprietà dal 28/02/2007 al 19/07/2007 .

In forza di atto di compravendita

- a rogito di notaio Letterio Scordo, in data 28/02/2007, ai nn. 3767/3006; trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 15/03/2007, ai nn. 39465/20974.

Note: relativo alla particelle 623 sub 707 che, a seguito di denuncia di variazione presentata all' Agenza delle Entrate - Ufficio provinciale di Milano - territorio - servizi Catastali in data 03/05/2007 n. 34516.1/2007 prot. MI0395886, è stata soppressa ed ha originato la particelle 623 sub 708 oggetto di pignoramento

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato in PERU il 10/05/1974 C.F. RQNJNT74E10Z611J dal 19/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita

- a rogito di notaio Letterio Scordo, in data 19/07/2007, ai nn. 4495/3640; trascritto a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Milano 2, in data 02/08/2007, ai nn. 127585/67318.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato antecedentemente al 01/09/1967 sul quale successivamente a tale data sono stati eseguiti interventi edilizi relativi alle seguenti pratiche:

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: ristrutturazione e modifiche interne

Oggetto: intervento su fabbricato esistente

Presentazione in data 20/12/2001

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni

Oggetto: intervento su fabbricato esistente

Presentazione in data 20/02/2007

NOTE: deve farsi rilevare che, quale sia l' ultimo titolo autorizzativo, anche eventualmente e non citato nella presente relazione, l' intervento non è stato ultimato e non essendo stato concluso entro 3 anni dalla presentazione (l' unità è nello stato di fatto ora rilevato da diversi anni) è da ritenersi decaduto.

## 7. Conformità edilizia: NON CONFORME

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Lo stato attuale rileva una lieve diversa suddivisione interna rispetto a quella rappresentata sulla planimetria catastale.

In considerazione del tempo trascorso dall' inizio dei lavori di ristrutturazione (da tempo interrotti) qualsiasi eventuale pratica edilizia depositata in comune è da ritenersi decaduta in quanto l' intervento non sarebbe stato ultimato nei termini di legge.

Regolarizzabili mediante: presentazione di una C.I.L.A. a sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne rispetto al precedente stato autorizzato

costi tecnici e di sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: € **2.500,00**

Note sulla conformità edilizia: NON CONFORME

**7. Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

**Note sulla conformità:** Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Trattasi di appartamento a tipologia bilocale attualmente in corso di ristrutturazione costituito da ingresso, tinello, sala camera da letto oltre disimpegno e bagno privo di finestre sito al secondo piano (terzo livello) di un edificio di tre piani fuori terra.

Allo stato attuale l' unità è priva di pavimentazione, gli impianti sono ancora da completare e le pareti, sulle quali sono stati posizionati dei pannelli in cartongesso in modo da evitare interventi sulle retrostanti pareti esistenti, sono ancora da rifinire e rasare, così come sono ancora da rifinire le tramezzature interne, anch' esse realizzate in cartongesso.

Sulla soletta di interpiano (verso il piano sottotetto) è presente un' asola in corrispondenza della scala interna che, ora rimossa, metteva in comunicazione i due livelli, in

passato costituenti una unica unità immobiliare e che dovrà essere chiusa in modo da eliminare il foro ancora presente.

Nell' immobile è presente una caldaia murale il cui funzionamento non è stato accertato. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera di recente fattura ed in buono stato conservativo e l' accesso nell' appartamento avviene a mezzo di un portoncino blindato di recente fornitura.

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: RQNJNT74E10Z611J

- Residenza: non nota

- Stato Civile: celibe

- Ulteriori informazioni sul debitore: //

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: inizio secolo scorso

L'edificio è stato ristrutturato presumibilmente circa 30 anni orsono

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile:

L' edificio, con strutture portanti in muratura, è stato edificato presumibilmente all' inizio del secolo scorso e, stante la tipologia delle finiture sembrerebbe essere stato ristrutturato circa 30 anni orsono.

L' immobile è dotato di un porticato al piano terreno sotto il quale è presente il portoncino che immette nel piccolo atrio ove vi è la scala che conduce ai vari piani. Le pareti esterne del fabbricato sono in buone condizioni, mentre le pareti della scala presentano evidenti segni di umidità da risalite e gli intonaci in qualche punto sono mancanti ed in altri risultano staccati dal supporto. Il tetto dell' edificio è con manto di copertura in tegole marsigliesi e orditura portante in legno, priva di coibentazione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b>
Fondazioni	tipologia: <b>muri portanti con dado di fondazione in muratura</b> materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>non verificate</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
Solai	tipologia: <b>in legno con cappa superiore di irrigidimento in cls</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battenti</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	- Note: assenti
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Interna	- Note: pavimenti mancanti, in parte privi di sottofondo e comunque da livellare
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>

Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portoncino blindato</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	- Note: tutte le pareti sono da considerarsi da rasare ed intonacare, bagno e cucina sono privi di rivestimento in piastrelle
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>discrete</b>

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista/sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>da completare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Epoca di realizzazione/adeguamento	in corso di realizzazione
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	in corso di realizzazione
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare compren-

siva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%. Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc.

Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'appartamento è munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per appartamenti di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con appartamenti recentemente trattati nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'appartamento, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Specificatamente si è considerato che l'appartamento è in corso di ristrutturazione e si è valutata l'incidenza percentuale delle opere ancora da eseguirsi sul prezzo finale detraendo tale importo dal valore finale dell'immobile "ristrutturato".

Per l'appartamento e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità andranno sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell' acquisto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
		<b>60,00</b>		<b>60,00</b>

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Limbiate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8. Criterio di stima:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di

un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnamenti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili. Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza.

Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

## **8. Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Limbiate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa, Remax, Professione Casa, Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Milano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.400,00;

Altre fonti di informazione: [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

## 8. Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Compless.</i>
Appartamento	60,00	€ 1.400,00	€ 84.000,00

Riduzione 25% quale costo stimato degli interventi di completamento

Valore corpo	€ 63.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 63.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 63.000,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	60,00	€ 63.000,00	€ 63.000,00

### 8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) € 3.150,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.100,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non comodamente divisibile

### 8. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **55.750,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **50.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **56.000,00**

Data generazione:

21-04-2017

L'Esperto alla stima

**SI ALLEGA:**

1. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
2. Scheda catastale;
3. Visura catastale storica;
4. Atto di provenienza;
5. Comunicazione Agenzia delle Entrate;
6. Bilancio condominiale consuntivo 2015 e riparto;
7. Bilancio condominiale preventivo 2016 e riparto;
8. Sunto morosità spese cond.;
9. Comunicazione accesso;
10. Attestati invio perizia;
11. Perizia privacy.