

## Tribunale di Milano

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNIONE BANCHE ITALIANE S.P.A.**

contro:

interventuti: -----

Custode: **Avv. Alberto FRACCARI**

N° Gen. Rep. **103/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25-10-2018 h. 13:00.**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina TRENTINI**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**BENI IN LIMBIATE (MB)**

**Via ZARA, 2.**

**Lotto 1 UNICO – Appartamento al piano rialzato con annessi cantina e posto auto coperto al piano seminterrato.**

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Vincenza Nardone

**Codice fiscale:**

**Studio in:** Via della Spiga 32 - 20121 Milano

**Email:** vincenza.nardone@libero.it

**Pec:**

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via ZARA, 2 - LIMBIATE (MB) - 20812

**Lotto:** 1 – **Appartamento al piano rialzato con annessi cantina e posto auto coperto al piano seminterrato.**

**Corpo 1:** Appartamento al piano rialzato con annessa cantina al piano seminterrato.

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 19, particella 313, subalterno 1.

**Corpo 2:** Posto auto coperto al piano seminterrato.

**Categoria:** stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C6]

**Dati Catastali:** foglio 19, particella 313, subalterno 19.

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via ZARA, 2 - LIMBIATE (MB) - 20812

**Lotto:** 1 - **Appartamento al piano rialzato con annessi cantina e posto auto coperto al piano seminterrato.**

**Corpo 1:** Appartamento al piano rialzato con annessa cantina al piano seminterrato.

**Corpo 2:** Posto auto coperto al piano seminterrato.

**Possesso:** occupato dal debitore esecutato e non risultano contratti d'affitto (allegato m) pag. 56). **Da considerarsi libero.**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via ZARA, 2 - LIMBIATE (MB) – 20812

**Lotto:** 1 - **Appartamento al piano rialzato con annessi cantina e posto auto coperto al piano seminterrato.**

**Corpo 1:** Appartamento al piano rialzato con annessa cantina al piano seminterrato.

**Corpo 2:** Posto auto coperto al piano seminterrato.

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via ZARA, 2 - LIMBIATE (MB) - 20812

**Lotto:** 1 - **Appartamento al piano rialzato con annessi cantina e posto auto coperto al piano seminterrato.**

**Corpo 1:** Appartamento al piano rialzato con annessa cantina al piano seminterrato.

**Corpo 2:** Posto auto coperto al piano seminterrato.

**Creditori Iscritti:** BANCA POPLARE DI BERGAMO S.P.A.

## 5. Comproprietari

**Beni:** via ZARA, 2 - LIMBIATE (MB) - 20812

**Lotto: 1 - Appartamento al piano rialzato con annessi cantina e posto auto coperto al piano seminterrato.**

**Corpo 1: Appartamento al piano rialzato con annessa cantina al piano seminterrato.**

**Corpo 2: Posto auto coperto al piano seminterrato.**

**Regime Patrimoniale:** all'atto di acquisto (14-12-2005) entrambi i debitori hanno dichiarato di essere coniugati in regime di separazione dei beni.

All'Ufficio **Stato Civile del Comune di Milano** risulta che i debitori abbiano celebrato matrimonio in Accra (Ghana) il 18-8-1998 non trascritto a Milano (pag. 58 allegati);

All'Ufficio **Stato Civile del Comune di Corsico** per il debitore non risulta trascritto il matrimonio (pag. 63 allegati);

All'Ufficio **Stato Civile del Comune di Limbiate** la debitrice risulta che abbia celebrato matrimonio in Accra (Ghana) il 13-1-2016 (quindi dopo l'acquisto) e non risulta annotazione (pag. 63 allegati);

**Comproprietari:** non ne risultano altri terzi.

## 6. Misure Penali

**Beni:** via ZARA, 2 - LIMBIATE (MB) - 20812

**Lotto: 1 - Appartamento al piano rialzato con annessi cantina e posto auto coperto al piano seminterrato.**

**Corpo 1: Appartamento al piano rialzato con annessa cantina al piano seminterrato.**

**Corpo 2: Posto auto coperto al piano seminterrato.**

**Misure Penali:** non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via ZARA, 2 - LIMBIATE (MB) - 20812

**Lotto: 1 - Appartamento al piano rialzato con annessi cantina e posto auto coperto al piano seminterrato.**

**Corpo 1: Appartamento al piano rialzato con annessa cantina al piano seminterrato.**

**Corpo 2: Posto auto coperto al piano seminterrato.**

**Continuità delle trascrizioni:**

In risposta al primo paragrafo del quesito – punto B): “PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei...” **nulla da osservare** circa la continuità ventennale delle trascrizioni.

**8. Prezzo**

**Bene:** via ZARA, 2 - LIMBIATE (MB) - 20812

**Lotto: 1 - Appartamento al piano rialzato con annessi cantina e posto auto coperto al piano seminterrato.**

**Corpo 1: Appartamento al piano rialzato con annessa cantina al piano seminterrato.**

**Corpo 2: Posto auto coperto al piano seminterrato.**

**Prezzo proposto a base d'asta da libero: € 114.000,00.= arrotondati.**

**Prezzo proposto a base d'asta da occupato: € 79.8000,00.= arrotondati.**

Beni in **LIMBIATE (MB)**

Località/Frazione:

**Via ZARA, 2**

**Lotto: 1 UNICO - Appartamento al piano rialzato con annessi cantina e posto auto coperto al piano seminterrato.**

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

**Identificativi corpi:**

**Corpo 1: Appartamento al piano rialzato con annessa cantina al piano seminterrato.**

**Corpo 2: Posto auto coperto al piano seminterrato.**

**Quota e tipologia del diritto**

- **1/2 proprietà di a** nata in il – C.F.: – Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- **1/2 proprietà di nato** in il – C.F. : - Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Residenza : - Stato Civile: coniugata - Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. **allegati n)** a pag. 56 e segg. .

Residenza : - Stato Civile: coniugato - Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. **allegati n)** a pag. 56 e segg. .

Eventuali comproprietari:

Dal certificato notarile in atti non ne risultano.

**Identificato al catasto Fabbricati: ved. anche [allegato b\)](#) a pag. 10 e segg. :**

**Appartamento composto da tre locali e servizi al piano rialzato con annesso vano di cantina al piano sotterraneo e con diritto di uso esclusivo di un posto macchina nel piano seminterrato, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di LIMBIATE come segue:**

**1) Foglio 19, Mappale 313 Subalterno 1**, via Zara n. 2, piano T-S1, scala U, **Categoria A/3**, Classe 3, Consistenza Vani 5,5, Superficie Catastale Totale 88 mq., Tot. Escluse aree scoperte 86 mq., Rendita Euro 340,86;

**2) Foglio 19, Mappale 313 Subalterno 19**, via Zara n. 2, piano S1, **Categoria C/6**, Classe 5, Consistenza 9 mq., Rendita Euro 27,89;

**Coerenze da Nord in senso orario (\*\*):**

**1.1) Dell'appartamento al piano rialzato:** via Zara tramite interposta porzione di cortile di pertinenza al mappale 313, cortile di pertinenza al mappale 313 su due lati, proprietà

di terzi, vano scale ascensore e pianerottolo comuni;

- 1.2) **Della cantina:** via Zara tramite interposta porzione di cortile di pertinenza al mappale 313, proprietà di terzi, disimpegno comune, proprietà di terzi;
- 2) **Del posto auto:** proprietà di terzi, area di manovra comune su due lati, vano scale ascensore e pianerottolo comuni;

**Attualmente,** le unità immobiliari di cui sopra sono, **intestate a:**

- nata in il – C.F.: –Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- nato in il – C.F.. -Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni;

**In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:**

**1) L'UNITA' immobiliare SUB. 1:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 04/11/2013 protocollo n. MI0574675 in atti dal 04/11/2013 G. A. F, CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 130256.1/2013);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987;

**2) Il posto auto SUB. 19:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 04/10/2013 protocollo n. MI0505061 in atti dal 04/10/2013 G. A. F, CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 102062.1/2013);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987;

\* \* \* \* \*

*Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.*

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Ved. documentazione condominiale - **allegati r)** a pag. 76 e segg..

**Corpo 1: Appartamento al piano rialzato con annessa cantina al piano seminterrato.**

**Conformità catastale: non conforme.**

Rispetto all'ultima planimetria in atti (**allegato h)1** a pag. 34), effettuando un confronto con le misure a campione rilevate con quelle acquisite in scala da detta planimetria si rileva un'impostazione planimetrica dei locali molto simile ma con misurazioni in alcuni casi lievemente differenti, mancato divisorio nel disimpegno, maggior larghezza del ripostiglio e parziale demolizione del tavolato divisorio tra soggiorno e disimpegno d'ingresso con formazione di un piccolo muretto basso.

Inoltre il portoncino d'ingresso all'alloggio risulta spostato di circa un metro più all'interno dell'abitazione.

Anche le misure della cantina sono lievemente differenti.

**Corpo 2: Posto auto coperto al piano seminterrato.**

**Conformità catastale: non conforme.**

Rispetto all'ultima planimetria in atti (**allegato h)2** a pag. 35), effettuando un confronto con le misure a campione rilevate con quelle acquisite in scala da detta planimetria si rilevano lievi differenze. Inoltre viene rappresentato come box invece è un posto auto.

In relazione a quanto sopra, si ritiene prudentiale eseguire un rilievo dettagliato dello stato dei luoghi indi previa presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, presentare denuncia di variazione DOCFA affrontando una spesa di circa Euro 2.000,00.= oltre bolli, diritti e oneri professionali.

Detta attività potrà comportare anche un adeguamento della rendita catastale.

Quanto sopra, appunto, previa regolarizzazione amministrativa di dette difformità e **fatto salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale** e dato atto che in caso di diverso parere dell'Ufficio Tecnico Erariale competente eventuali oneri saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'acquirente all'asta dei beni.

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

**Caratteristiche zona:** centrale.

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e scarsamente di urbanizzazioni secondarie.

**Servizi offerti dalla zona:** scarsi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** centro città **Milano** a circa km.25.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parchi cittadini vari.

**Attrazioni storiche:** Monumenti storici cittadini in centro città.

**Principali collegamenti pubblici:** **Passante Ferroviario Milano**

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e in base al riferimento Prot. 128334 in data 29-5-2018 reso dall'Agenzia delle Entrate non risultano contratti d'affitto (**allegato m**) a pag. 56).

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. anche **allegato a)** a pag. 1 e segg.**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si richiama comunque tutto quanto contenuto ed allegato, direttamente ed indirettamente nei titoli di provenienza e nel regolamento di condominio.

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente non ne risultano.

Si richiamano inoltre tutti i vincoli e le limitazioni di carattere amministrativo, cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato.

Si richiamano tutti i documenti relativi al Condominio (**allegati r**) a pag. 77 e segg.) tra cui il Regolamento di Condominio nonché tutto quanto direttamente e indirettamente riportato nei titoli di provenienza ed allegati.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 21/12/2005 ai n.ri 192031/52154

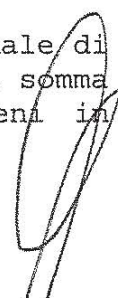
in forza di atto di mutuo autentificato da Notaio Giovanni Roncoroni in data 14/12/2005 Rep. 88942/13598 per complessivi Euro 195.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 130.000,00 al tasso del 3,5% per la durata di anni 20, sugli immobili in oggetto, a favore di  
BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. con sede in Bergamo e domicilio ipotecario eletto in Milano, Via Manzoni n. 7  
Codice fiscale: 03034840169  
contro

per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Atto esecutivo trascritto a Milano 2 il giorno 08/02/2017 ai n.ri 14460/9252

in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano il 12/01/2017 al n. 61685, per la complessiva somma di Euro 95.522,58 oltre interessi e spese, sui beni in oggetto, a favore di  
UBI FINANCE SRL con sede in Milano  
Codice Fiscale: 06132280964  
contro





per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte nel ventennio in esame. Si vedano anche le ispezioni allegate alla presente relazione.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.

### 4.3 Misure Penali

Dal certificato ipotecario speciale in atti e dagli ulteriori approfondimenti a cura della scrivente non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale ordinarie annue:** circa Euro **750,00.=** (pag. 77 degli allegati).

**Spese condominiali complessive arretrate dell'immobile pignorato:** circa Euro 5.353,00 (**allegato r**)1 a pag. 77).

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** l'Amministratore di Condominio non ha riferito nulla sul punto;

**Millesimi di proprietà:** -----

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ved. allegati **allegati r**) a pag.77 e segg.)

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente - **allegato s**) a pag. 93 e segg.)

**Indice di prestazione energetica:** -----

**Note Indice di prestazione energetica:** -----

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non ne risultano né dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono né dall'interrogazione PGT online - ved. **allegato p**) a pag. 69 e segg. .

## Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto (101 facciate di vario formato).

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel Regolamento di Condominio.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti

ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare di precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata nella documentazione notarile depositata nel fascicolo della procedura cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni - ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, civilistica - previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### STORIA IPOTECARIA

Dall'esame dei Registri Immobiliari di MILANO 2 a tutto il giorno 3 aprile 2017 gli immobili in oggetto, risultano di proprietà di

per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni

Come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto, erano di proprietà dei signori

per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni in forza di atto Notaio Aquaro in data 03/12/1990 Rep. 69846, trascritto a Milano 2 il 31/12/1990 ai n.ri 102315/73332.

Con scrittura privata di compravendita autenticata da Notaio Giovanni Roncoroni in data 14/12/2005 Rep. 88941/13597, trascritta a Milano 2 il 21/12/2005 ai n.ri 192030/97470, la proprietà dei beni in oggetto, passava ai signori



per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

## 7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA:

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico del Comune di LIMBIATE, prot. 11428 del 19-3-2018 (**allegato o**) a pag. 65), detto Comune ha riferito "che non è stato possibile reperire materialmente la pratica edilizia del 31-3-1966 (P.E. nr. 138/66) per costruzione casa civile abitazione in via Zara. La Stessa risulta indicata nei registri di commissione edilizia con parere favorevole da parte della commissione edilizia. Tali dati sono stati desunti dai Registri a nostra disposizione. **Si comunica inoltre che, per quanto di conoscenza, allo stato attuale non vi sono provvedimenti repressivi e/o in autotutela e/o recupero crediti a carico del bene in questione.**"

Dunque si ritiene veritiero, con un minimo dubbio, quanto dichiarato negli atti di provenienza dei beni qui allegati e cioè che la costruzione sia stata iniziata in data anteriore al settembre 1967 (ved. pag. 44 e pag. 54) ed in ogni caso non vi è al momento ulteriore possibilità di accertamento.

In data 24-4-2018 detto Comune ha inoltre inviato alla scrivente la scansione della pratica edilizia presentata in data 20-5-1986 Prot. 12361 ai sensi dell'art. 26 L. 47/1985 da , dichiaratosi proprietario (ma dai titoli non risulta) per le seguenti opere interne: "demolizione del tavolato divisorio tra il locale cottura ed il vano destinato a pranzo unificando gli stessi, in un solo vano cucina-pranzo, nonché le opere complementari quali ripristino della pavimentazione ed impianto elettrico" come da progetto allegato (**allegato q**) a pag. 73 e segg.).

\* \* \* \* \*

Confrontando la planimetria a pag. 75 si rileva che invece non risulta la demolizione della parete posta tra cucina e soggiorno ma si rilevano le stesse difformità rilevate nel precedente paragrafo della regolarità catastale cui si rimanda.

**Dunque al momento il bene non si può ritenere conforme dal punto di vista amministrativo.**

Occorrerà pertanto presentare una **pratica edilizia a sanatoria ripristinando un disimpegno tra il soggiorno e la cucina ed il bagno** con costi approssimativi pari ad Euro 1.000,00.= oltre bolli e diritti per la sanzione, Euro 1.500,00.= oltre IVA e CPA per il professionista ed Euro circa 3.500,00.= di opere edilizie, oltre IVA.

\* \* \* \* \*

Tuttavia la presente valutazione tecnica è frutto di elaborazione della scrivente in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni tecnico-giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi per cui eventuali oneri, saranno in ogni caso a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente

all'asta dei beni, essendo già stato tenuto conto di detto aspetto nella presente valutazione di stima.

**7.1 Conformità edilizia:**  
**NON CONFORME**

**7.2 Conformità urbanistica:**  
La destinazione residenziale è ammessa dallo Strumento Urbanistico comunale.

Descrizione:

**Appartamento al piano rialzato con annessi cantina e posto auto coperto al piano seminterrato.**



Da quanto riferito dal Comune di Limbiate la costruzione è stata avviata a seguito di pratica edilizia del 31-3-1966 (P.E. n. 138/66) con sistema costruttivo tipico dell'epoca in struttura intelaiata in calcestruzzo armato con orizzonti in latero-cemento e paramenti in laterizio.

Le facciate sono poi finite con intonaco per esterni.

La costruzione, a pianta rettangolare semplice consta di un piano seminterrato, un piano rialzato ed ulteriori n. 4 piani fuori terra.

Il piano seminterrato è prevalentemente utilizzato a parcheggio auto ed alle cantine mentre i piani superiori prevalentemente a residenza.

L'immobile in esame è posto al piano rialzato ed è composto da un disimpegno d'ingresso comunicante con il soggiorno, una cucina, un bagno, due camere, un ripostiglio ed un balcone.

Come si può vedere dalla documentazione fotografica a cui si rimanda (**allegato c**) a pag. 13 e segg.) i materiali di finitura sono di tipo corrente ed economico (per le "abitazioni"):

- pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina ceramici di tipo corrente;
- porte interne in legno tamburato Noce Tanganika con ferramenta in alluminio bronzato;
- pareti prevalentemente tinteggiate in colori vari;
- frutti elettrici in resina colore grigio scuro a volte mancanti di coprinterruttori;
- finestre (sostituite rispetto a quelle originarie) in metallo elettroverniciato colore bianco con doppio vetro;
- termosifoni in ghisa con termovalorizzatori;
- sanitari del bagno colore bianco con miscelatori prevalentemente monocomando a finitura cromata.

E' inoltre presente una caldaia murale a gas per la produzione di acqua calda per uso sanitario.

E' presente l'ascensore.

Da segnalare la presenza di cavi elettrici esterni e prese con cavi elettrici tagliati e con **conduttori in rame a vista** ad altezza di circa ml. 1,00 **non adeguatamente isolati e protetti** (pag. 23 degli allegati).

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono discrete.

L'altezza dei locali è pari a circa ml. 2,90.

I materiali di finitura esterni e degli spazi comuni sono rigorosamente di tipo economico e in discrete condizioni di manutenzione.

Al piano seminterrato si trova la cantina, con altezza interna di circa ml. 2,60 ed il posto auto singolo con altezza di circa ml. 2,50

**Superficie commerciale complessiva dell'appartamento circa mq. 89,00 arrotondati.**

#### **Impianti:**

##### **Impianti (conformità e certificazioni)**

##### **Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Originario del 1966 ca con modifiche più recenti
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

##### **Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato.
Stato impianto	-----
Epoca di realizzazione/adeguamento	Risanamento recente.

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nel calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonchè dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La superficie commerciale complessiva è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni rapportata alla superficie commerciale del singolo bene. Il posto auto è stato valutato a corpo.

Destinazione <b>Corpo 1)</b>	Parametro	Superficie commerciale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Appartamento	Mq.	85,23	1,00	85,23
Balcone	Mq.	3,87	0,50	1,93
Cantina	Mq.	3,28	0,25	0,82
Spazi condominiali a forfait 2% su sup. commerciale unità immobiliare Corpo 1)	Mq.	1,75	1,00	1,75
				89,73
				<b>Arrotondamento mq. 89,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale.;

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

**8.3 Valutazione corpi:****CORPO 1) Appartamento al piano rialzato e cantina.**

## 1. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale ca</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UNITA' IMMOBILIARE	89,00	€ 1.400,00	<b>€ 124.600,00</b>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 124.600,00
Valore corpo			€ 124.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 124.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.600,00

**CORPO 2) POSTO AUTO al piano seminterrato**

## 1. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>A corpo</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
POSTO AUTO	singolo	€ 5.400,00	<b>€ 5.400,00</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale ca</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione al p. rialzato e cantina	Abitazione al p. rialzato e cantina	89,00	€ 124.600,00	<b>€ 124.600,00</b>
POSTO AUTO	POSTO AUTO	A corpo	€ 5.400,00	<b>€ 5.400,00</b>
<b>TOTALE</b>				<b>€ 130.000,00</b>

**8.4 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% ) € 6.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale di massima € 8.000,00

Rimborso spese ordinarie condominiali nel biennio circa (mera somma di n. 2 bienni e salvo aggiornamenti presso l'Amministratore del Condominio) – ved. allegato r)1 a pag. 77 € 1.500,00  
Costi di cancellazione oneri e formalità: circa Euro 1.000,00.=

Giudizio di comoda divisibilità: NO

**8.5 Prezzo proposto base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 114.000,00

Prezzo di vendita del lotto proposto a base d'asta nello stato di "occupato" arrotondato: € 79.800,00

Prezzo di vendita del lotto proposto a base d'asta **nello stato di "libero" arrotondato:** € **114.000,00**

Data generazione:  
15-10-2018

L'Esperto alla stima  
Dott. Arch. Vincenza Nardone

## ALLEGATI

a)1	Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie	pag. 1
a)2	Ispezioni ipotecarie telematiche effettuate dalla scrivente	pag. 3
a)3	Relazione notarile in atti	pag. 5
b)	Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze	pag. 10
c)	Fotografie interne ed esterne	pag. 13
d)	Comunicazioni con il Custode	pag. 29
e)	Informativa al debitore	pag. 31
f)	Estratto mappa catastale attuale	pag. 32
g)	Assenza elaborato planimetrico subalterni	pag. 33
h)1	Ultima planimetria catastale in atti Sub. 1	pag. 34
h)2	Ultima planimetria catastale in atti Sub. 19	pag. 35
i)1	Visura storica catastale Sub. 1	pag. 36
h)2	Visura storica catastale Sub. 19	pag. 39
l)1	Atto di provenienza dei beni ai debitori	pag. 42
l)2	Atto di provenienza dei beni ai danti causa dei debitori	pag. 49
m)	Riferimento all'Agenzia delle Entrate sugli affitti	pag. 56
n)	Certificati anagrafici ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio	pag. 57



<b>o)</b>	<b>Riferimento Ufficio Tecnico comunale</b>	<b>pag. 65</b>
<b>p)</b>	<b>Interrogazione P.G.T. – Piano di Governo del Territorio di LIMBIATE on line</b>	<b>pag. 69</b>
<b>q)</b>	<b>Pratica edilizia art. 26 L. 47/'85</b>	<b>pag. 73</b>
<b>r)1</b>	<b>Riferimento Amministratore Condominio</b>	<b>pag. 77</b>
<b>r)2</b>	<b>Regolamento di Condominio</b>	<b>pag. 78</b>
<b>s)</b>	<b>Assenza A.P.E. in banca dati CENED</b>	<b>pag. 93</b>
<b>t)</b>	<b>Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate e TE.MA. Borsa Immobiliare</b>	<b>pag. 96</b>
<b>u)</b>	<b>Verbale del sopralluogo</b>	<b>pag. 98</b>

\* \* \* \* \*