



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2676/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: **DOTT.SSA SIMONETTA SCIRPO**
CUSTODE: **AVV. MICHELE GIARRIZZO**

Data nomina: 01/09/2018 - Data giuramento: 12/09/2018

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

DEL 26/04/2019



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:
Arch. Marco Domenico Cuzzola
con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31
e-mail: cp@aassociati.net

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
Lotto 1	3
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI	3
2.1 Zona.....	3
2.2 Edificio	4
2.3 Beni facenti parte del lotto	6
2.4 Superficie commerciale.....	9
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)	10
2.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili.....	10
2.7 Giudizio di comoda divisibilità	10
3. STATO DI POSSESSO	10
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	10
4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	11
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
5.1 Attuale proprietario.....	11
5.2 Precedenti proprietari.....	12
6. SITUAZIONE CONDOMINIALE	12
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	12
7.1 Pratiche edilizie	12
7.2 Situazione urbanistica.....	12
7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici	13
8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ	13
8.1 Conformità edilizia.....	13
8.2 Conformità catastale	14
8.3 Conformità urbanistica.....	14
9. VALUTAZIONE DEI BENI	14
9.1 Criterio di stima.....	14
9.2 Fonti di informazione.....	14
9.3 Calcolo del valore di mercato	16
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	17
10. ALLEGATI	18

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

Indirizzo e piano: _____ Limbiate, via Roma n. 26A, piano 3-S1 - interno 23, Scala B;
 Categoria: _____ appartamento A/3
 Dati Catastali: _____ foglio 22, particella 1, subalterno 23
 Diritto e quota: _____ **piena proprietà per 1/1**
 Stato di possesso: _____ **libero** dal decreto di trasferimento
 Conformità edilizia: _____ **conforme**
 Conformità catastale: _____ **conforme**
 Conformità urbanistica: _____ conforme
 Superficie comm. lorda: _____ **102,63 m²**

Valore di mercato stimato _____ **€ 92.367,00**

Prezzo da libero: _____ **€ 85.500,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

Prezzo da occupato: _____ **€ 68.500,00**

(al netto di adeguamenti, correzioni alla stima e detrazioni del 20%)

Lotto 1

Sito in Limbiate (MB), via Roma 26A

Appartamento

con cantina

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

- **Dati identificativi:** foglio 22, particella 1, subalterno 23;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 105 m², rendita € 371,85;
- **Indirizzo e piano:** Limbiate, via Roma n. 26A, piano 3-S1 - interno 23, Scala B;
- **Intestati:**
 - [redacted] nato in [redacted] CF [redacted]
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
 - [redacted] nato in [redacted] CF [redacted]
Proprietà per 1/2.
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento:

- **Dell'appartamento:** altra unità immobiliare proprietà di terzi; cortile comune; vano scala comune e altra unità immobiliare proprietà di terzi; cortile comune e altra unità immobiliare proprietà di terzi;
- **Della cantina:** altra unità immobiliare proprietà di terzi; cortile comune; altra unità immobiliare proprietà di terzi; corridoio comune.

È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Zona

I beni sono ubicati nel Comune di Limbiate (MI) in via Roma 26A, in zona Est a funzione mista. Il traffico nella zona è normale e i parcheggi sono buoni.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

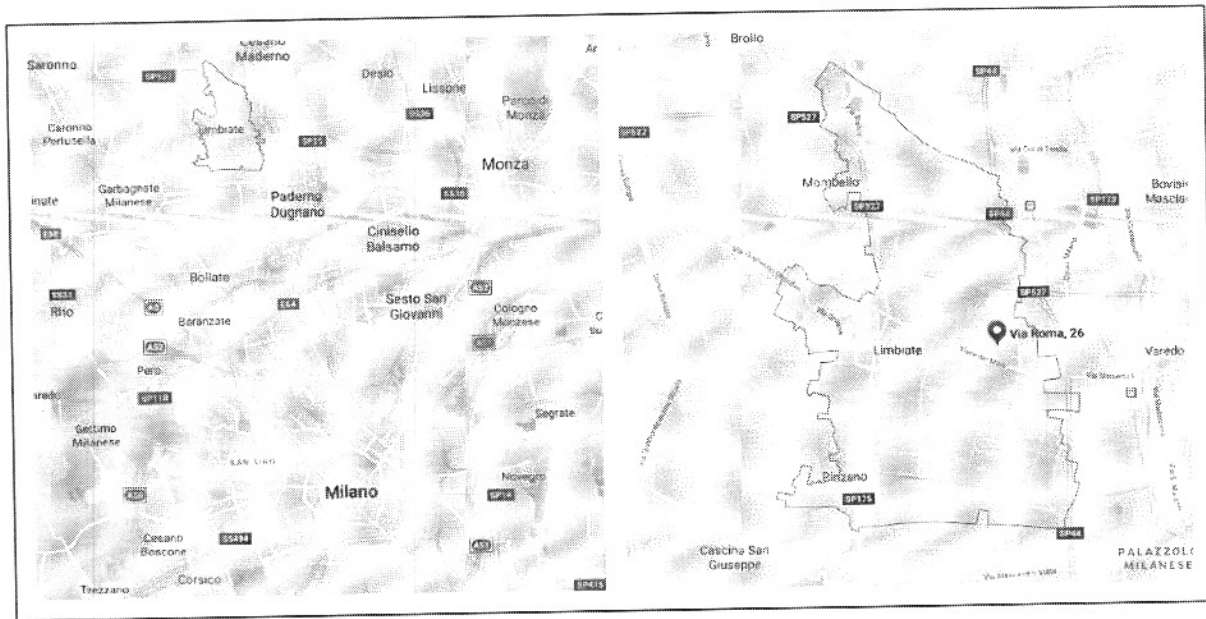


Fig. 1: inquadramento territoriale rispetto a Milano

Fig. 2: inquadramento territoriale rispetto a Limbiate

Servizi (nel raggio di 2 km):

Asilo nido, biblioteca, ufficio postale, centro sportivo, farmacie, supermercato, negozi al dettaglio, ospedale, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi.

Collegamenti:

Autobus distante 500 m (Linea Atm 165 Comasina M3 - Limbiate Ospedale e Linea Atm 179 Milano - Limbiate); ferrovia distante 1500 m (Stazione Varedo); imbocco autostradale distante 10 km.

2.2 Edificio

Trattasi di immobile popolare, del tipo in linea, a funzione residenziale di 5 piani fuori terra, oltre al piano interrato, con accesso da cortile comune dopo aver superato un cancello pedonale/carraio in ferro su via Roma. L'edificio è composto da tre scale (A, B, C) con accessi dal cortile comune distinti a seconda della scala.

L'edificio si presenta in stato manutentivo scarso sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

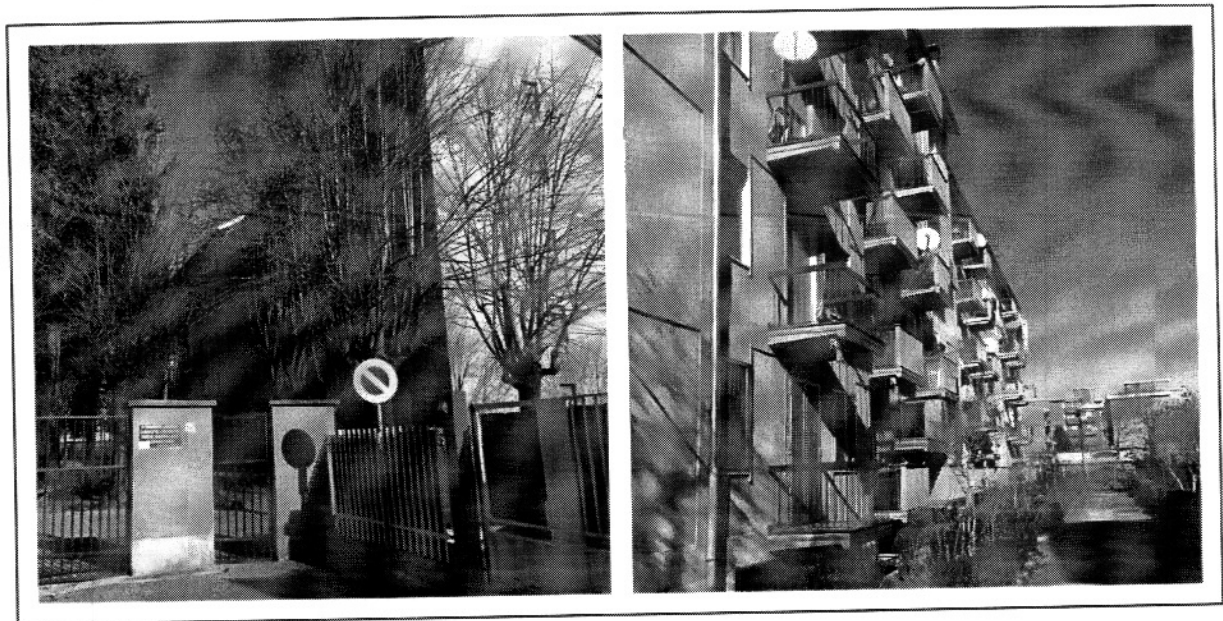


Fig. 3: ingresso comune da via Roma

Fig. 4: edificio e cortile comune

Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie del complesso immobiliare:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Cancello di ingresso:</i> cancello pedonale carraio ad anta battente in ferro smaltato - si riferisce al cancello di accesso al cortile comune.	Scarso
<i>Pareti esterne:</i> coibentazione non conosciuta. Il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato.	Scarso
<i>Pavimentazione esterna:</i> in asfalto e aiuole a prato - si riferisce al cortile comune.	Scarso
<i>Portone di ingresso:</i> in metallo e vetro - si riferisce al portone di ingresso Scala B.	Normale
<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato - si riferisce agli spazi comuni interni.	Normale
<i>Pavimentazione interna:</i> in marmo alla palladiana - si riferisce alla pavimentazione degli spazi interni comuni.	Normale
<i>Scale:</i> rivestite in marmo.	Normale
<i>Manto di copertura:</i> tegole in cotto.	Normale
<i>impianti:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Citofonico:</i> audio - conformità: non conosciuta.	Normale
<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta.	Normale
<i>Ascensore:</i> presente e funzionante - conformità: non conosciuta.	Normale
<i>strutture:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Copertura:</i> a falde non praticabili.	Normale

Solai: solai in laterocemento.

Normale

Strutture verticali: struttura in c.a.

Normale

2.3 Beni facenti parte del lotto

Corpo A: Appartamento

Trattasi di appartamento ubicato al piano terzo (interno 23, Scala B) composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno e due balconi.

L'appartamento si presenta in scarso stato manutentivo.

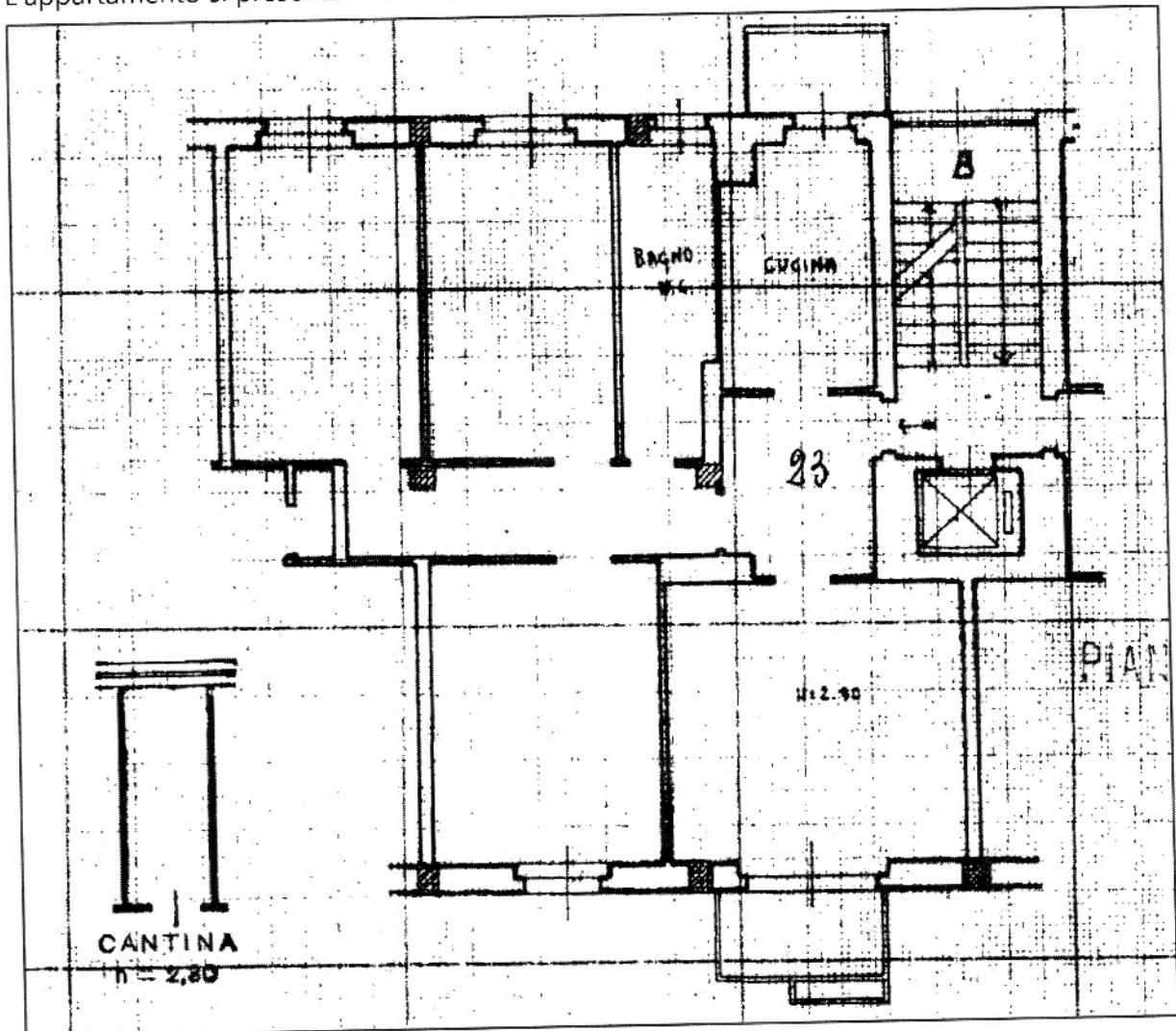


Fig. 5: Estratto planimetria catastale

Descrizione dettagliata:

componenti edilizie dell'unità immobiliare:		stato di manutenzione
Ingresso	Portone di ingresso: porta ad anta battente in legno con serratura rinforzata.	Normale
	Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.	Normale
	Rivestimenti interni: carta da parati.	Scarso

	<i>Plafoni</i> : intonaco tinteggiato.	Scarso
Soggiorno	<i>Infisso interno</i> : anta a battente in legno tamburato.	Normale
	<i>Pavimentazione interna</i> : in piastrelle di ceramica incollata su pavimentazione originale.	Scarso
	<i>Rivestimenti interni</i> : carta da parati.	Pessimo
	<i>Plafoni</i> : intonaco tinteggiato.	Scarso
	<i>Infissi esterni</i> : ante a battente in alluminio con vetrocamera con avvolgibili in pvc.	Normale
Cucina	<i>Infisso interno</i> : anta assente.	---
	<i>Pavimentazione interna</i> : in piastrelle.	Scarso
	<i>Rivestimenti interni</i> : intonaco tinteggiato e piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Plafoni</i> : intonaco tinteggiato.	Scarso
	<i>Infissi esterni</i> : ante a battente in alluminio con vetrocamera con avvolgibili in pvc.	Normale
Disimpegno	<i>Infisso interno</i> : anta a battente in legno tamburato.	Normale
	<i>Pavimentazione interna</i> : in piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Rivestimenti interni</i> : intonaco tinteggiato.	Scarso
	<i>Plafoni</i> : intonaco tinteggiato.	Scarso
Camere	<i>Infisso interno</i> : anta a battente in legno tamburato.	Normale
	<i>Pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Rivestimenti interni</i> : carta da parati e intonaco tinteggiato.	Scarso
	<i>Plafoni</i> : intonaco tinteggiato.	Scarso
	<i>Infissi esterni</i> : ante a battente in alluminio con vetrocamera con avvolgibili in pvc.	Normale
Bagno	<i>Infisso interno</i> : anta a battente in legno tamburato.	Normale
	<i>Pavimentazione interna</i> : in piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Rivestimenti interni</i> : intonaco tinteggiato e piastrelle di ceramica.	Normale
	<i>Plafoni</i> : intonaco tinteggiato.	Normale
	<i>Infissi esterni</i> : ante a battente in alluminio con vetrocamera con avvolgibili in pvc.	Normale
Balconi	<i>Pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle di cotto.	Scarso
	<i>Balaustra</i> : in muratura (rivestita internamente in piastrelle effetto cotto) e ferro smaltato - si riferisce al balcone della cucina.	Scarso
	<i>Ringhiera</i> : in ferro smaltato - si riferisce al balcone del soggiorno.	Scarso

Impianti	<i>Elettrico</i> : sottotraccia ed in cavi esterni volanti- conformità: non a norma.	Pessimo
	<i>Termico</i> : assente - sono presenti (in una camera ed in soggiorno) stufette a gas - conformità: non a norma.	Pessimo



Fig. 6: soggiorno

Fig. 7: cucina

Fig. 8: bagno

Corpo A1: Cantina

La **cantina**, posta al piano seminterrato, è costituita da un unico vano della superficie utile di meno di 4,00 m².

La cantina si presenta in scarso stato manutentivo.

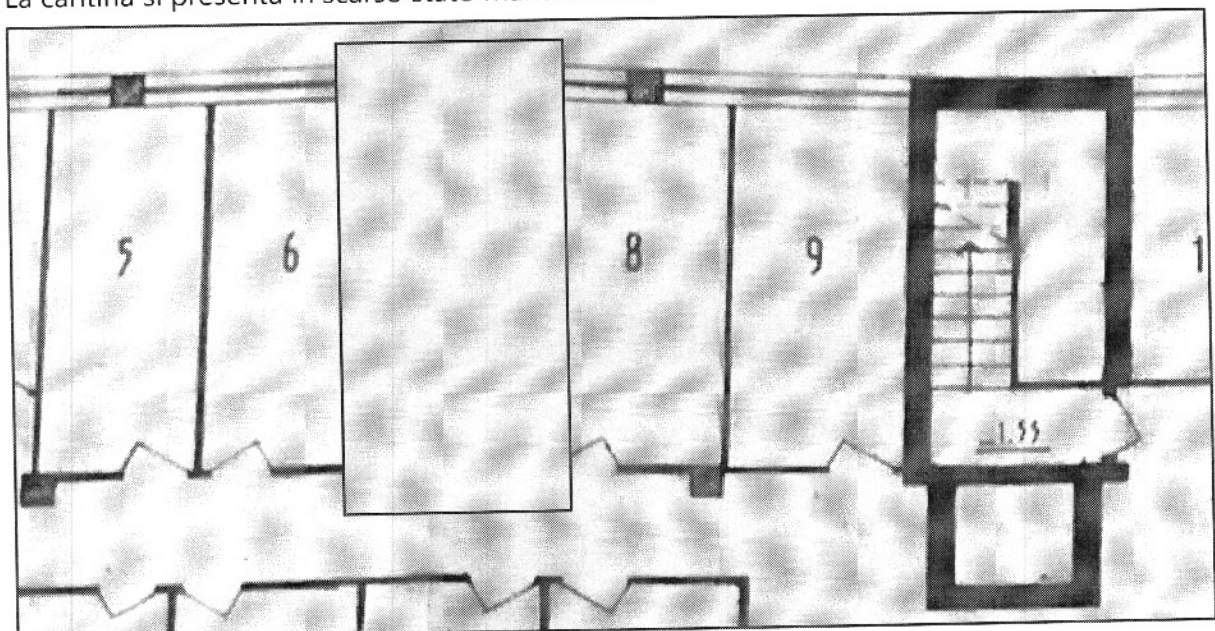


Fig. 9: Estratto planimetria piano cantinato - Licenza di Costruire 6982

Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie cantina:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Portone di ingresso: porta ad anta battente.</i>	Scarso
<i>Pavimentazione interna: in battuto di cemento - si riferisce alla pavimentazione degli spazi comuni del piano cantinato.</i>	Scarso
<i>Pavimentazione interna: in battuto di cemento - si riferisce alla pavimentazione del locale cantina.</i>	Scarso
<i>Pareti: al rustico.</i>	Scarso
<i>Plafoni: al rustico.</i>	Scarso

2.4 Superficie commerciale

Per la misura delle superfici reali (principali, secondarie ed accessorie) in questa sede, viene presa in considerazione la SEL (superficie esterna lorda) ovvero, l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente e desunta dalle planimetrie catastali.

Per il calcolo della "superficie commerciale" si fa riferimento alla **UNI EN 15733:2011** che ha sostituito la **UNI 10750:2005**, ora abrogata, e al **D.P.R. n. 138/98, allegato C**.

La norma **UNI 15733**, per il computo della "superficie commerciale" stabilisce che vadano sommate:

1. Tutte le superfici coperte calpestabili (sup. del pavimento) calcolate al 100%;
2. Gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;
3. Gli ingombri in pianta dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, però fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2;
4. Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25%;
5. Superficie di logge al 35%;
6. Superficie di patii e porticati al 35%;
7. Superficie di verande al 60%;
8. Giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini.

Per il calcolo delle superfici dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali si fa riferimento all'**allegato C del D.P.R. n. 138/98**, che stabilisce che:

- i vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) vanno calcolati in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;
- i vani accessori a servizio diretto dei posti auto vanno calcolati in misura pari al 50%.

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento P.3	100,00	1,00	100,00
Balconi P.3	6,00	0,25	1,50
Cantina P.S1	4,50	0,25	1,13
totale	110,50		102,63

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica NON risulta redatto.

2.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente perizia, allo stato attuale, non risultano accessibili ai diversamente abili, poiché l'ascensore per raggiungere i piani è ubicato al piano rialzato. Il superamento della barriera architettonica (rampa di 5 scalini presente nell'androne di ingresso comune) può essere ottenuto mediante fornitura e posa in opera di servoscala il cui costo complessivo potrebbe essere di € 3.000,00.

2.7 Giudizio di comoda divisibilità

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato in data 05/02/2019 l'immobile risulta occupato da [redacted] e [redacted] e famiglia (esecutati) (di regola, sarà quindi considerato "libero dal decreto di trasferimento").

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non risultano contratti di locazione intestati alla società esecutata come dante causa in riferimento all'immobile oggetto della presente.

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 prov. d'assegnazione della casa coniugale*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico*

Nessuno.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso*

Nessuno.

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

4.2.1 *Iscrizioni*

Ipoteca volontaria, stipulata il 09/05/2002 a firma di Notaio Vittorio Quagliata di Sesto San Giovanni al n. 83050 di repertorio, iscritta il 13/05/2002 a Milano 2 ai nn. 58364/12919, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da mutuo fondiario.

Importo capitale: € 131.700,00

Importo ipoteca: € 263.400,00

Durata ipoteca: 25 anni.

4.2.2 *Pignoramenti e sentenze di fallimento*

Pignoramento, atto del 04/11/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 41808 di repertorio, trascritto il 18/12/2017 a Milano 2 ai nn. 152860/98559, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili.

4.2.3 *Altre trascrizioni*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso*

Nessuna.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuale proprietario

[REDACTED] nato in [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita (attuale proprietario dal 09/05/2002) con atto stipulato il 09/05/2002 a firma di Notaio Vittorio Quagliata di Sesto San Giovanni, al n. 83049 di repertorio, trascritto il 13/05/2002 a Milano 2 ai nn. 58363/34540.

[REDACTED] nato in [REDACTED] CF [REDACTED] Proprietà per 1/2 beni in forza di atto di compravendita (attuale proprietario dal 09/05/2002) con atto stipulato il 09/05/2002 a firma di Notaio Vittorio Quagliata di Sesto San Giovanni, al n. 83049 di repertorio, trascritto il 13/05/2002 a Milano 2 ai nn. 58363/34540.

5.2 Precedenti proprietari

██████████ nata ██████████ CF ██████████ proprietà per 1/1 (proprietaria ante ventennio fino al 09/05/2002).

6. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione:	€ 1.100,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
Eventuali spese condominiali insolte nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€ 13.742,90
Millesimi generali:	33,53

Rif: *Allegato G. Informazioni contabili da Amministratore*

N.B.: *si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Pratiche edilizie

La costruzione del complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata eseguita in data antecedente al 1° settembre 1967.

In seguito all'accesso agli atti effettuato in data 17/12/2018, risultano depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate le seguenti pratiche:

- **Pratica Edilizia 6982** per costruzione di fabbricato
 - **Domanda Licenza di Costruzione** del 10/04/1964 prot. 7482
 - **Nulla Osta all'esecuzione dei lavori** del 29/04/1964 prot. 6982
 - **Domanda per ottenere Autorizzazione per l'abitabilità dell'edificio urbano** del 11/06/1965
 - **Dichiarazione di Abitabilità** del 20/07/1965 prot. 14319

7.2 Situazione urbanistica

PGT - piano di governo del territorio adottato con delibera di C.C. n. 8 del 27/03/2014, l'immobile ricade in zona CER.2 Ambiti di potenziamento urbano a media densità (Art. 26 NTA).

8.2 Conformità catastale

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

La planimetria catastale risulta **conforme** allo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo e alle ultime tavole di progetto depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate.

Nota: Il vano cantina non è univocamente individuabile dalla planimetria catastale in quanto non è presente il percorso di collegamento tra gli spazi comuni e la cantina stessa.

8.3 Conformità urbanistica

Corpo A-A1: Appartamento con cantina

L'immobile risulta conforme.

9. VALUTAZIONE DEI BENI

9.1 Criterio di stima

È stato utilizzato il metodo della "stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione dei prezzi di mercato relativi a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, non soggetti a vincoli locatizi, oggetto di recenti contrattazioni.

9.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del Registro di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate
- Offerte immobiliari sui portali di Internet
- "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate"
- www.borsinoimmobiliare.it

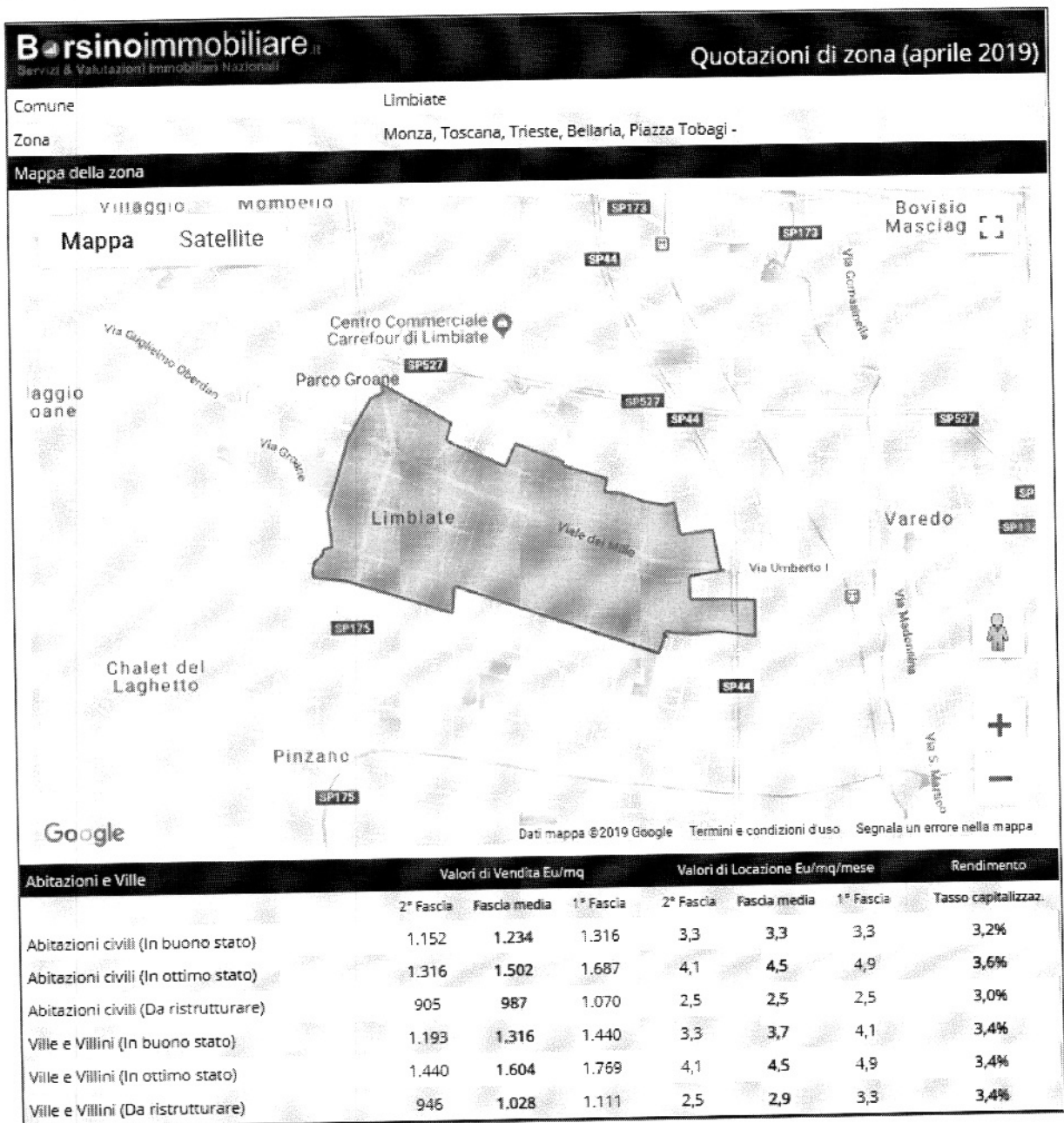


Fig. 11: Risultato interrogazione borsinoimmobiliare.it

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" - LIMBIATE - Zona Monza, Toscana, Trieste, Bellaria, Piazza Tobagi - (consultazione aprile 2019).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "abitazioni civili (da ristrutturare)" che risultano compresi tra €/m² 905 (seconda fascia) e €/m² 1.070 (prima fascia).

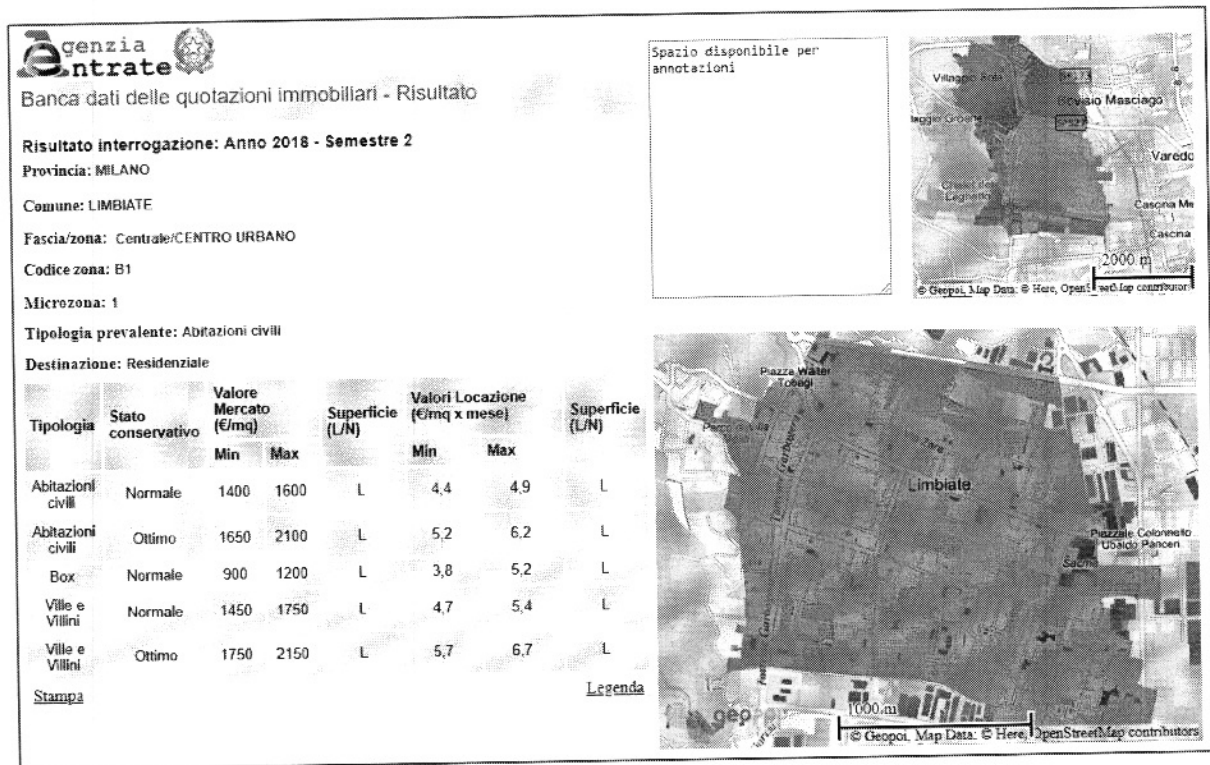


Fig. 12: Risultato interrogazione O.M.I.

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 2° semestre 2018 - LIMBIATE - Fascia/Zona: Centrale/ CENTRO URBANO.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di Abitazioni civili in stato conservativo normale, compresi tra €/m² 1.400 (min) e €/m² 1.600 (max).

9.3 Calcolo del valore di mercato

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa **900,00 €/mq**.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Corpo A-A1	102,63	900,00	€ 92.367,00	€ 92.367,00
Lotto 1			€ 92.367,00	€ 92.367,00

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.367,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	-€ 4.618,35
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€ 2.200,00
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi punto 8):	-€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 85.548,65

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

Libero:	€ 85.548,65
<i>(piena proprietà 1/1)</i>	
arrotondato:	€ 85.500,00
Occupato:	€ 68.438,92
<i>(riduzione del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)</i>	
arrotondato:	€ 68.500,00

Data del sopralluogo:05/02/2019
 Data della valutazione:.....26/04/2019
 Data della relazione:26/04/2019

il tecnico incaricato
 Arch. Marco Domenico Cuzzola

VAREDO, 06/02/2019

23

VIA ROMA 26/A
20812 LIMBIATE MB

Descrizione	Scad. / data reg.	N° reg.	Prot.	Causale	Credito	Debito
Conguaglio	30/05/2018					12.650,21
Rata n° 1	28/02/2018					134,12
Rata n° 2	30/05/2018					136,98
Rata n° 3	30/06/2018					136,98
Rata n° 4	30/08/2018					136,98
Rata n° 5	30/09/2018					136,98
Rata n° 6	30/10/2018					136,98
Rata n° 7	30/11/2018					136,98
Rata n° 8	30/12/2018					136,69
Gestione: 2.001 - 2018 ORDINARIA					0,00	13.742,90
Saldo						13.742,90

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 213



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

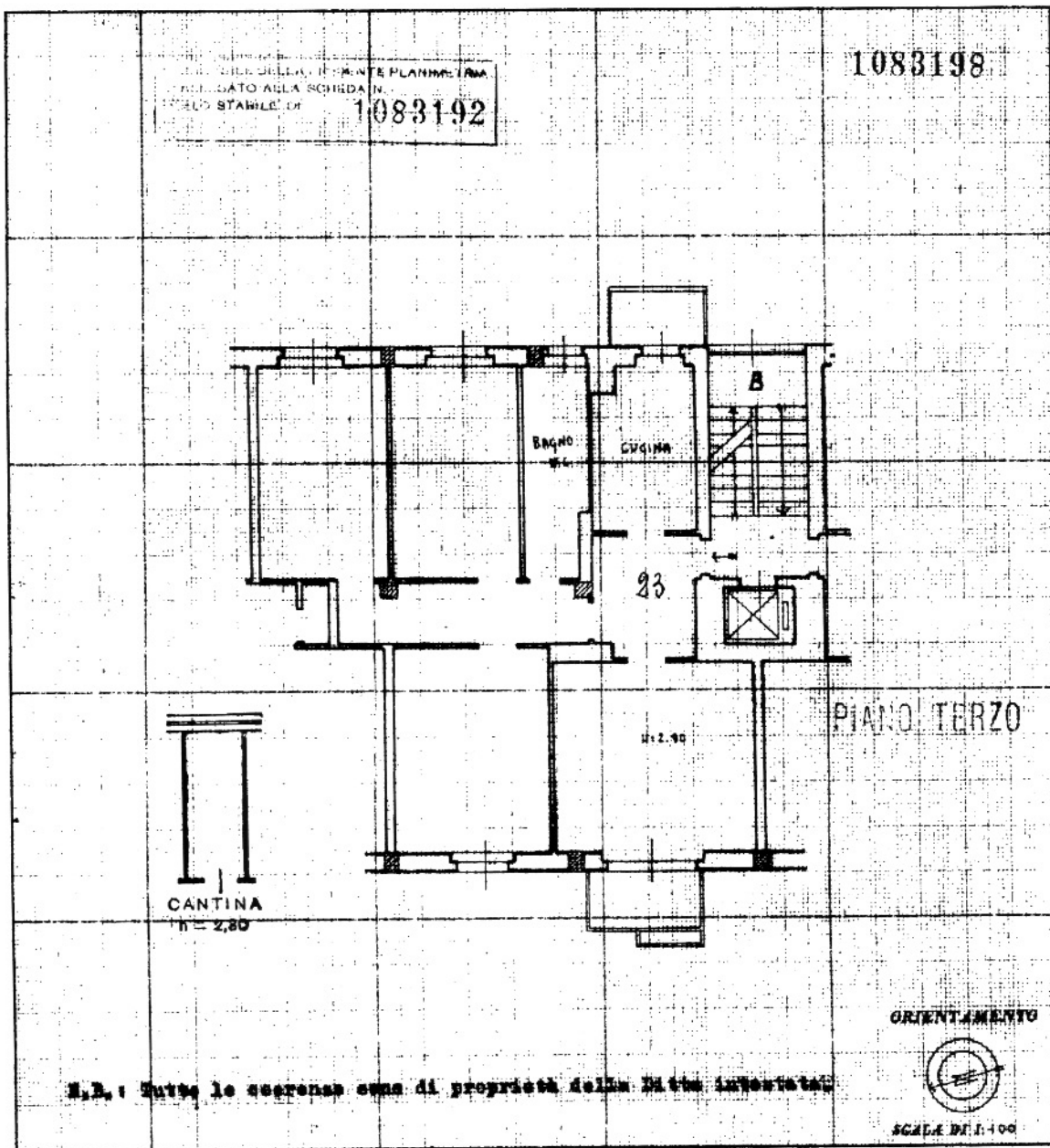
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 552)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LIMBIATE Via _____
Ditta Istituto Autonomo per le Case Popolari della Prov. di Milano V.le Romagna, 26 Milano
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

- 2 SET 1967

Compilata dal Dott. Ing.

MARIO VILLA

Iscritto all'Albo de gli Ingegneri

della Provincia di Milano

DATA 31 Dicembre 1965

Firma:

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2018 - Comune di LIMBIATE (E591) - < Foglio: 22 - Particella: 1 - Subalterno: 23 >

COMUNE DI LIMBIATE

PROVINCIA DI MILANO

IL SINDACO

Vista la domanda in data **11 giugno 1965**, presentata

da, (1) **Imp. CEDEM per conto Ina Casa**

residente in **Milano-Viale Romagna 24**, tendente ad

ottenere l'autorizzazione per l'abitabilità dell'Edificio Urbano (2)

nuova costruz.

sul mapp. **2540/q**

di proprietà del richiedente stesso,

sito in via **Torino-Roma**

e costituito di:

n. 100	locali utili	} appartamenti n. 35
n. 85	accessori	
n. 90	disimpegni	
n. 52	altri vani	

e le fornite prove di pagamento della tassa di concessione governativa e dei diritti comunali inerenti all'oggetto della presente;

Visti i referti del Tecnico Comunale in data **14 luglio 1965** e dell'Ufficiale Sanitario in data **20 luglio 1965** dai quali risulta:

— che l'opera è stata eseguita in conformità del progetto che ottenne

il nulla osta alla esecuzione in data **29 aprile 1964**

ai sensi dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D.

27 luglio 1934, n. 1265;

- che sono state osservate le norme del suddetto Testo Unico, quelle dei locali regolamenti di edilizia e di igiene, nonché quelle particolari indicate nel nulla osta alla costruzione;
- che i muri sono convenientemente prosciugati e non esistono altre cause di insalubrità;

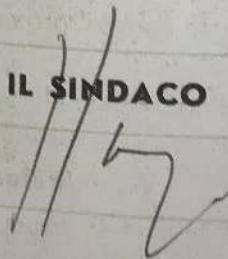
D I C H I A R A

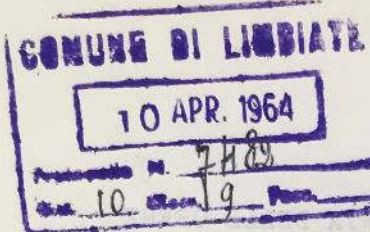
abitabile la costruzione di cui sopra e ne è autorizzata a tal fine l'occupazione, salvi sempre ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere tanto al Comune che a terzi per effetto di disposizioni di legge, di regolamenti generali o locali e di condizioni particolari.

La costruzione di cui trattasi ha una superficie coperta di mq. **639.-**
e non ha carattere di lusso ai sensi della legge 2-7-1949-n.408 e D.M.7-1 1950

Li, 20 luglio 1965

IL SINDACO





ESENTE DA BOLLO ai sensi della Legge
24.11.1961 n. 1283 Agevolazioni tributarie
per gli Istituti Autonomi per le Case Popolari.

4

AL SINDACO DEL COMUNE

di LIMBIATE

Il sottoscritto Dott. Antigio De Osma
nella sua qualità di Vice Presidente
dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Pro-
vincia di Milano

Chiede

il rilascio della licenza di costruzione di n.° un
Fabbricato da eseguirsi in codesto Comune

Via Nuova di P.R. n.

Committente Istituto Autonomo per le Case Popolari della

Provincia di Milano
domiciliato in Milano, Viale Romagna n. 24 (Telefo-
no 73.92)

Proprietario del terreno Istituto Autonomo per le Case

Popolari della Provincia di Milano
domiciliato Milano - Viale Romagna, 24 (tel. 7392)

Direttore delle opere Dott. Ing. Mario Villa

domiciliato Milano - V.le Romagna, 24 (tel. 7392)

Esecutore dei lavori da destinarsi

domiciliato o con sede

Si allega alla presente il progetto di costruzione in
duplice copia.

N.B. Il presente progetto annulla e sostituisce quello Auto-

rizzato con licenza del 17 maggio 1963 Prot. 8122

ST.PR. Rem/1s

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE

1) Numeri dei piani:-

a) fuori terra 5 Abitabili 5

b) semisotterranei uno

Non abitabili uno

2) Numero complessivo dei locali abitabili 135

3) area coperta mq. 445,83 Cubatura mc. 7.244,73

4) sistema di costruzione:

a) strutture verticali cemento armato

b) strutture orizzontali cemento armato

c) numero e tipo delle scale tre in c.a. rivestite in marmo

d) tipo della copertura tetto incombustibile con manto
in tegole marsigliesi

e) materiali di gronda lamiera zincata verniciata

f) pavimenti piastrelle marmette

g) pavimentazione dei cortili battuto di cemento e aiuole

h) materiale e tinta delle fronti intonaco Terranova
spruzzato colore giallo

5) Mezzi di scarico:

a) per le acque pluviali - pozzo perdente

b) per le acque chiare pozzetti decantatori indi al
pozzo perdente

c) per le acque lorde fossa settica indi al pozzo
perdente

6) Mezzi di raccolta delle immondizie platea di cemento in
cortile fornita di bidoni.

7) Ogni appartamento è munito della prescritta canna
da fumo. si

Firma del committente

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
Il V. Presidente
(Dr. Antigio da Osma)

Firma del proprietario del terreno e di chi lo rappresenta

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
Il V. Presidente
(Dr. Antigio da Osma)

Firma del Direttore delle opere

IL DIRETTORE DEI LAVORI
Dott. Ing. Mario Villa

Firma dell'esecutore dei lavori da destinarsi

CEDEM
COSTRUZIONI EDILI E MANUTENZIONI

COMMISSIONE EDILIZIA
 Seduta del 29 APR 1964
PARERE FAVOREVOLE
 IL SINDAGO



I.A.C.P.M. UFFICIO STUDI & PROGETTI

PROI. N° 6711

DATA 15.2.63

COMUNE DI

LIMBIATE

RAPP 1:500

LEGGE 195

PLANIMETRIA

CAPO VFF. ARCH.

SUPERFICIE TERRENO = mq. 2'839 ~
 SUPERFICIE COPERTA = mq. 445,83
 VOLUME ALL'INTRADOSSO = mc. 7.244,73
 ALLOGGI n. 35

ESENTE DA BOLLO al sensi della Legge
 24.11.1961 n. 1283 Agevolazioni tributarie
 per gli Istituti Autonomi per le Case Popolari.

IL DIRETTORE DEI LAVORI
 (Dott. Ing. Mario Villa)

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
 DELLA PROVINCIA DI MILANO
 Il V. Presidente
 (Dr. Angelo de Osma)

mapp. 348

68,09

mapp. 2540 a

45,50 ~

H = 16,25

mapp. 2540 g

68,00

mapp. 2540 h

mapp. 2540 i

40,00 ~
mapp. 2540 r

38,00

VIA S. P. R.
8,00

NOVA

VIA ROMA

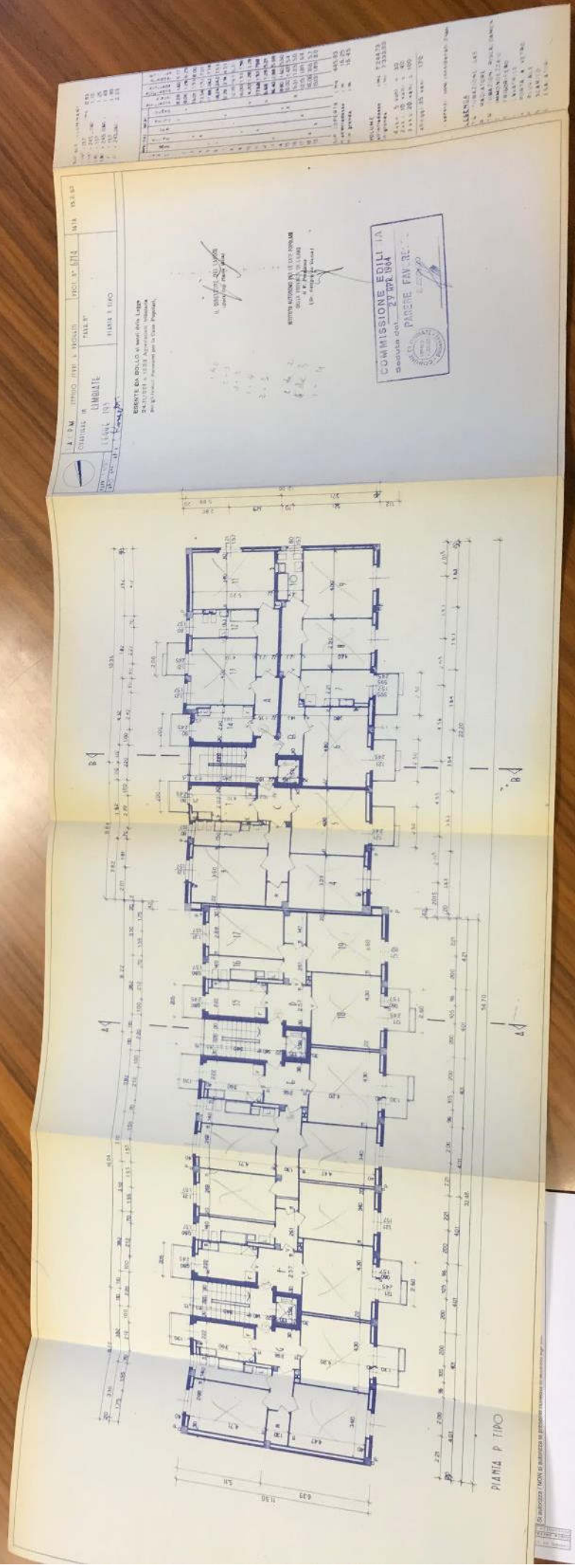
COMMISSIONE EDILIZIA

Seduta del

29 APR. 1964

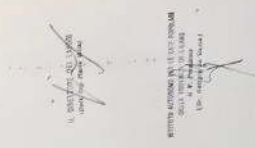
PARERE FAVOREVOLE





LA. E.M. UFFICIO ING. A. BONALDI
CONTRATTO N. 1000/1000
CANTIERE
FASCE E TAGLI
MIS. QUANT. MIS. QUANT.

ESISTE UN BOLLINO A NOME DI UN LAVORATORE
SALVATI E SOTTI AVERSIANOVICH, UCRAINO
per il quale l'Autore non ha alcun rapporto.

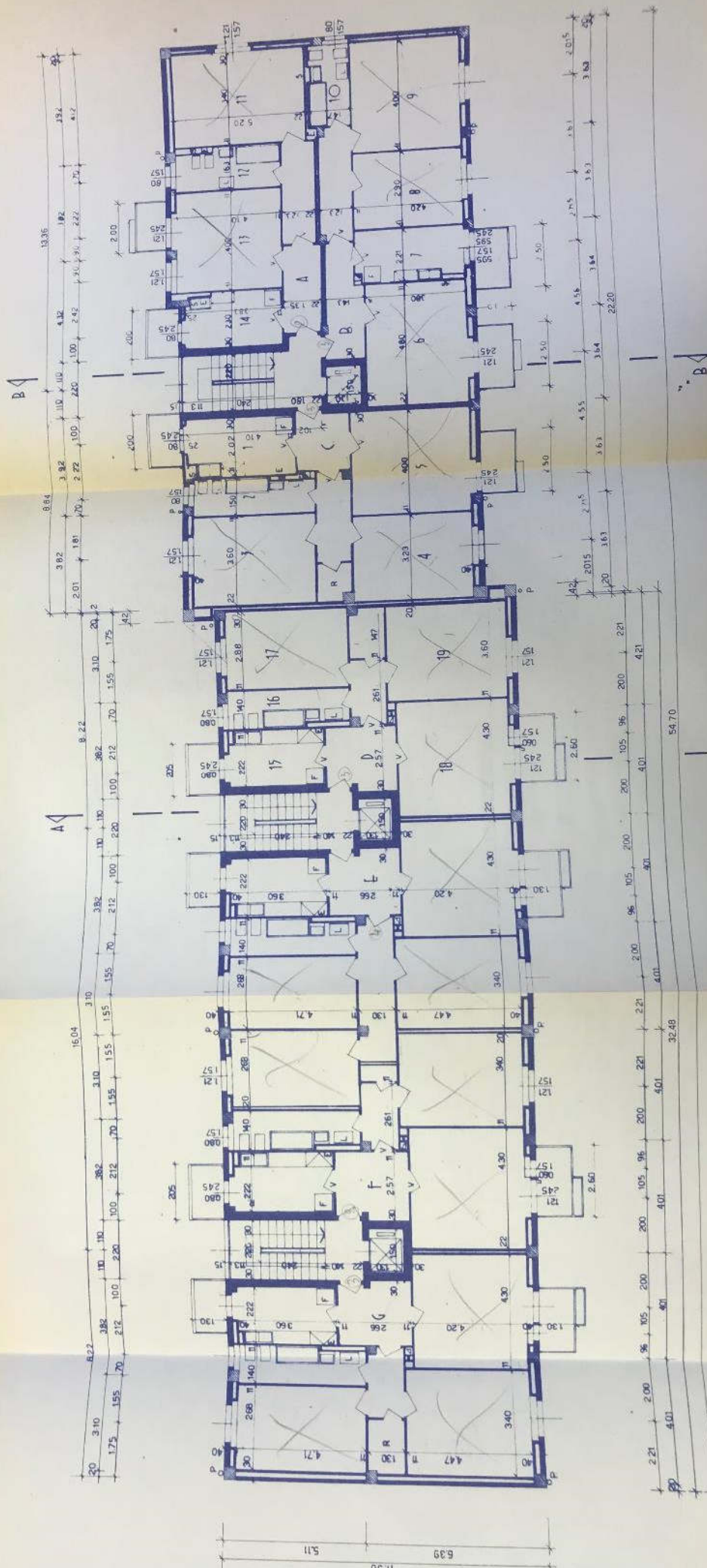


COMMISSIONE EDILI IN
seduta del 27.11.1964
PARCHE FAV. 20
1964

DESCRIZIONE	QUANTITÀ	UNITÀ	VALORE
1.000	1.000	m ²	1.000,00
2.000	2.000	m ²	2.000,00
3.000	3.000	m ²	3.000,00
4.000	4.000	m ²	4.000,00
5.000	5.000	m ²	5.000,00
6.000	6.000	m ²	6.000,00
7.000	7.000	m ²	7.000,00
8.000	8.000	m ²	8.000,00
9.000	9.000	m ²	9.000,00
10.000	10.000	m ²	10.000,00
11.000	11.000	m ²	11.000,00
12.000	12.000	m ²	12.000,00
13.000	13.000	m ²	13.000,00
14.000	14.000	m ²	14.000,00
15.000	15.000	m ²	15.000,00
16.000	16.000	m ²	16.000,00
17.000	17.000	m ²	17.000,00
18.000	18.000	m ²	18.000,00
19.000	19.000	m ²	19.000,00
20.000	20.000	m ²	20.000,00
21.000	21.000	m ²	21.000,00
22.000	22.000	m ²	22.000,00
23.000	23.000	m ²	23.000,00
24.000	24.000	m ²	24.000,00
25.000	25.000	m ²	25.000,00
26.000	26.000	m ²	26.000,00
27.000	27.000	m ²	27.000,00
28.000	28.000	m ²	28.000,00
29.000	29.000	m ²	29.000,00
30.000	30.000	m ²	30.000,00
31.000	31.000	m ²	31.000,00
32.000	32.000	m ²	32.000,00
33.000	33.000	m ²	33.000,00
34.000	34.000	m ²	34.000,00
35.000	35.000	m ²	35.000,00
36.000	36.000	m ²	36.000,00
37.000	37.000	m ²	37.000,00
38.000	38.000	m ²	38.000,00
39.000	39.000	m ²	39.000,00
40.000	40.000	m ²	40.000,00
41.000	41.000	m ²	41.000,00
42.000	42.000	m ²	42.000,00
43.000	43.000	m ²	43.000,00
44.000	44.000	m ²	44.000,00
45.000	45.000	m ²	45.000,00
46.000	46.000	m ²	46.000,00
47.000	47.000	m ²	47.000,00
48.000	48.000	m ²	48.000,00
49.000	49.000	m ²	49.000,00
50.000	50.000	m ²	50.000,00
51.000	51.000	m ²	51.000,00
52.000	52.000	m ²	52.000,00
53.000	53.000	m ²	53.000,00
54.000	54.000	m ²	54.000,00
55.000	55.000	m ²	55.000,00
56.000	56.000	m ²	56.000,00
57.000	57.000	m ²	57.000,00
58.000	58.000	m ²	58.000,00
59.000	59.000	m ²	59.000,00
60.000	60.000	m ²	60.000,00
61.000	61.000	m ²	61.000,00
62.000	62.000	m ²	62.000,00
63.000	63.000	m ²	63.000,00
64.000	64.000	m ²	64.000,00
65.000	65.000	m ²	65.000,00
66.000	66.000	m ²	66.000,00
67.000	67.000	m ²	67.000,00
68.000	68.000	m ²	68.000,00
69.000	69.000	m ²	69.000,00
70.000	70.000	m ²	70.000,00
71.000	71.000	m ²	71.000,00
72.000	72.000	m ²	72.000,00
73.000	73.000	m ²	73.000,00
74.000	74.000	m ²	74.000,00
75.000	75.000	m ²	75.000,00
76.000	76.000	m ²	76.000,00
77.000	77.000	m ²	77.000,00
78.000	78.000	m ²	78.000,00
79.000	79.000	m ²	79.000,00
80.000	80.000	m ²	80.000,00
81.000	81.000	m ²	81.000,00
82.000	82.000	m ²	82.000,00
83.000	83.000	m ²	83.000,00
84.000	84.000	m ²	84.000,00
85.000	85.000	m ²	85.000,00
86.000	86.000	m ²	86.000,00
87.000	87.000	m ²	87.000,00
88.000	88.000	m ²	88.000,00
89.000	89.000	m ²	89.000,00
90.000	90.000	m ²	90.000,00
91.000	91.000	m ²	91.000,00
92.000	92.000	m ²	92.000,00
93.000	93.000	m ²	93.000,00
94.000	94.000	m ²	94.000,00
95.000	95.000	m ²	95.000,00
96.000	96.000	m ²	96.000,00
97.000	97.000	m ²	97.000,00
98.000	98.000	m ²	98.000,00
99.000	99.000	m ²	99.000,00
100.000	100.000	m ²	100.000,00

PIANTA P TIPO

Si autorizza l'uso di materiale di pertinenza esclusiva del committente.





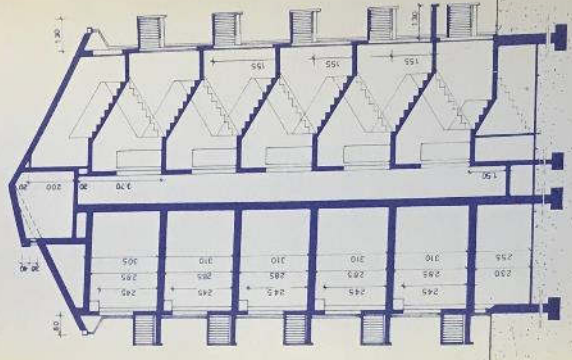
LEI 136 1970 (100 L. 1964) art. 17
CANTIERE N° 1001/1002
LIMBIATE
L. 1001/1002/1003
MAY 1970

CONTRATTO DEL SOLOCO A RENDITA FISSA
SALVAREE S. 1970 Approvato: Tribunale
per gli studi: Tribunale per la Casa Popolare

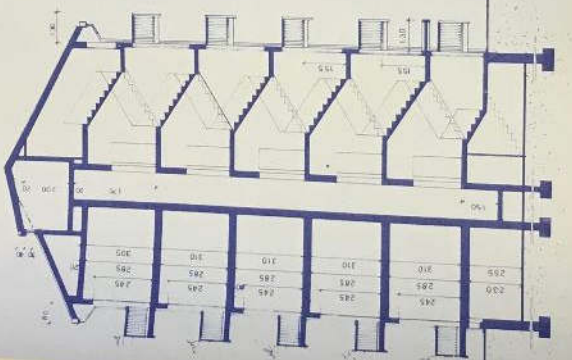
Il Dott. GIUSEPPE
Lombardi
Architetto

Impresa Appaltatrice: S. COLOMBO
S.p.A. - Via S. Pietro
1001 - 20121 Milano (Italy)

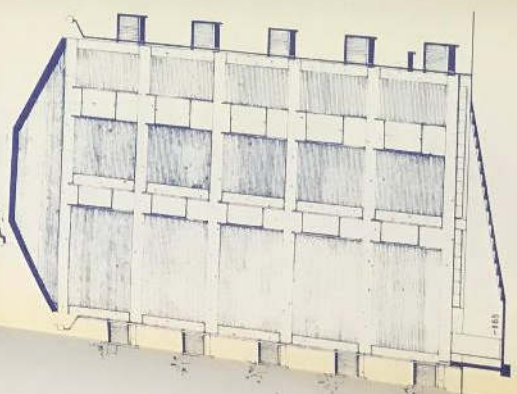
COMMISSIONE EDILIZIA
Eletta nel 29 APR 1974
PAOLO FAVOLLO
Presidente



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B

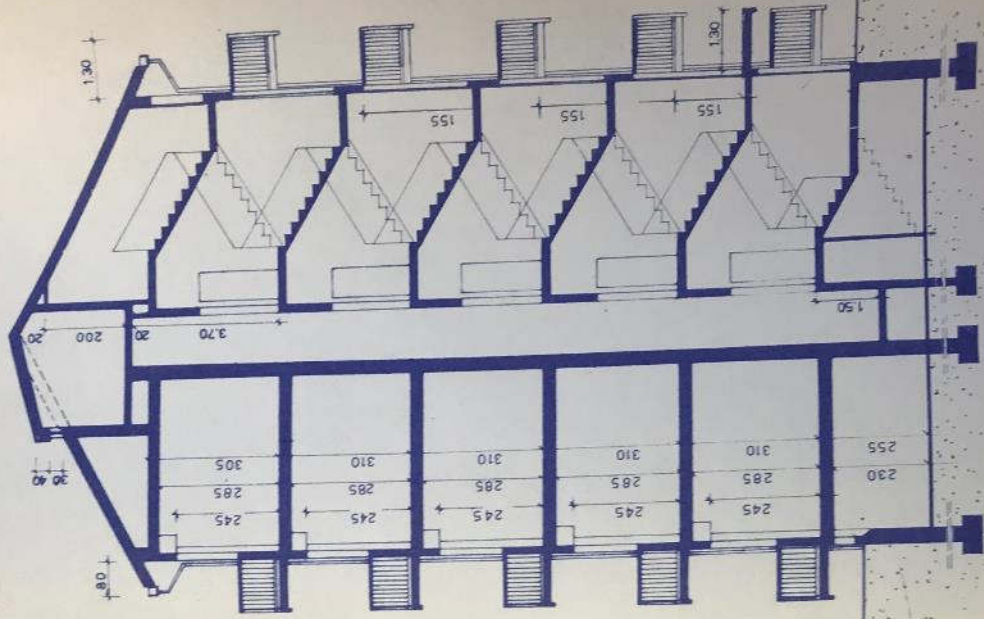


FACciata

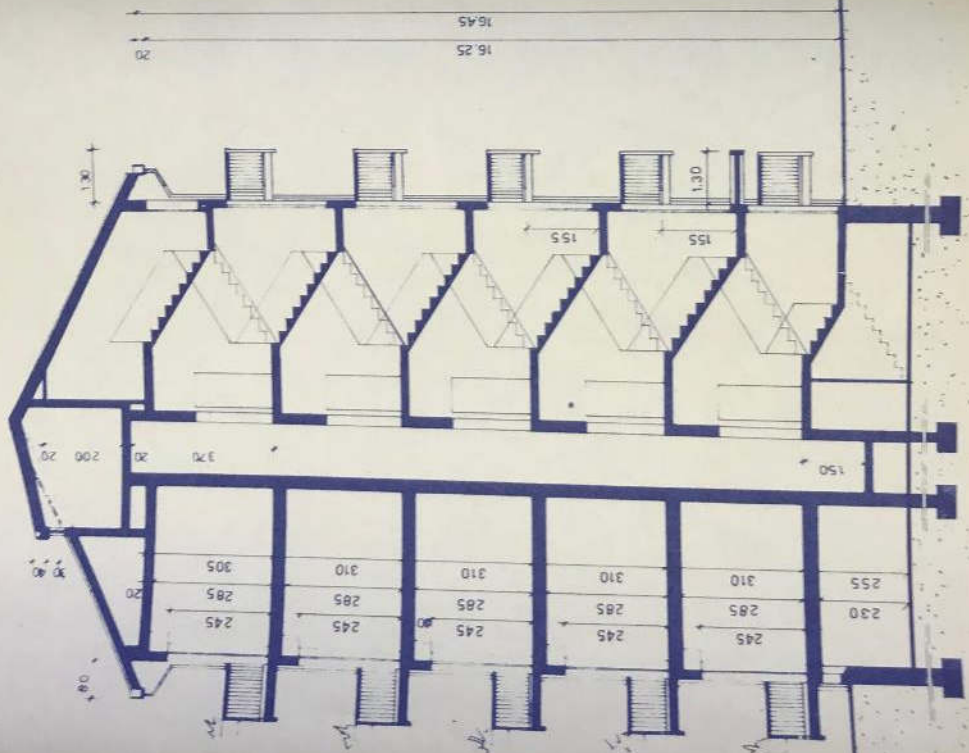
Prima
Vista la nota del compromesso prot. n. 294
Si autorizza l'INCC di autorizzare la presente commessa di incarico agli atti.

LA (PM) AFFIDATO
QUANTITÀ IN
LITRI
VALORE LEGGE 195
L. 1100/195

ESSENTE D
24.11.1961
pag. 13 e 14



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B

Allegato



ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO

SEDE IN MILANO
VIALE ROMAGNA N. 24

Ufficio Studi e Progetti
Rem/1s

DENUNCIA OPERE EDILIZIE

AL COMUNE di

L I M B I A T E





Milano, li 1° Aprile 1965

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI MILANO

MILANO - Viale Romagna, 26
Telefono: 73.92 Centralino

COMUNE DI LIBBIATE

Prot. N° 4070

8 APR 1965

Cat. 10 Classe 10 Fase 3

PROTOCOLLO N.

ST.PR. Rem/1s

AL COMUNE DI

L I M B I A T E

(Prov. di Milano)

Raccomandata

Oggetto: Trasmissione ricevute cementi armati
fabbricato Legge 195

Con riferimento al progetto approvato con nulla
osta di costruzione n° 6982 del 29-4-1964 si trasmette la rice-
vuta n° 4957/c.a. rilasciata dalla Prefettura di Milano in data
4-6-1964.

IL DIRETTORE TECNICO
(Dott. Ing. Mario Villa)

Allegato: 1 ricevuta c.a.

COMUNE DI LIMBIATE
PROVINCIA DI MILANO

IL SINDACO

Vista la domanda presentata da (1) **Dott. Antiglio De Osa**

**Vice Presidente dell'Istituto Autonomo per le Case
Popolari della Provincia di Milano**

intesa ad ottenere il nulla osta per (2) **nuova costruzione**

(3) ad uso **abitazione**

sul mapp. n. **?**

in questo Comune (4) **Via Roma**

Visto il progetto ed i disegni allegati alla stessa:

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia in data

29 aprile 1964

Visto il vigente T. U. della legge comunale e provinciale;

Visto il vigente T. U. delle leggi sanitarie;

Visto il Tit. II - Capo IV della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Visti i regolamenti comunali di edilizia, di sanità ed igiene, di polizia rilascio

NULLA OSTA

alla esecuzione, da parte del richiedente suddetto, dei lavori indicati in premessa in conformità del progetto presentato e secondo regola d'arte, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni e delle seguenti condizioni speciali:

**a condizione che la
costruzione sorga a tre metri dal confine nord.**

(1) Proprietario e se ditta collettiva, anche l'indicazione del legale rappresentante.
(2) Nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento, riattamento, ecc.
(3) Descrizione sommaria dell'opera e suo uso
(4) Via, piazza, località, numero civico assegnato o da assegnare, mappale.

È fatto obbligo di:

Invitare il Tecnico comunale, sul posto, prima di dare corso ai lavori;

Presentare denuncia al locale Ufficio Imposte di Consumo;

Presentare domanda di sopraluogo per visita sanitaria ai lavori

ultimati;

Uniformarsi alle disposizioni vigenti per la formazione del nuovo

Catasto Urbano.

Sono fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere tanto al Comune come ai terzi per effetto di disposizioni di leggi, di regolamenti generali e locali e di convenzioni particolari.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle leggi, regolamenti, norme e convenzioni sopracitate, della fedele esecuzione del progetto depositato, dell'esecuzione degli eventuali ordini di demolizione o riduzione della costruzione emanati dalla Autorità competente a sensi di legge o di regolamento, nonché dalla riduzione in ripristino del suolo e sottosuolo pubblico e relativi manufatti.

L'amministrazione Comunale si riserva di imporre le tasse speciali e gli eventuali diritti, oneri e canoni che risulteranno applicabili ad opere ultimate, a tenore dei relativi regolamenti.

Il presente nulla osta ha la validità di sei mesi.

Limbiate, 29 APR. 1964

IL SINDACO



N. **14319** di prot.

COMUNE DI LIMBIATE

PROVINCIA DI MILANO

IL SINDACO

Vista la domanda in data **11 giugno 1965**, presentata
da, (1) **Imp. CEDEM per conto Ina Casa**

residente in **Milano-Viale Romagna 24**, tendente ad

ottenere l'autorizzazione per l'abitabilità dell'Edificio Urbano (2)

nuova costruz. sul mapp. **2540/g**

di proprietà del richiedente stesso,

sito in via **Torino-Roma**

e costituito di:	}	n. 100 locali utili	}	appartamenti n. 35
		n. 85 accessori		
		n. 90 disimpegni		
		n. 52 altri vani		

e le fornite prove di pagamento della tassa di concessione governativa e dei
diritti comunali inerenti all'oggetto della presente;

Visti i referti del Tecnico Comunale in data **14 luglio 1965** e
dell'Ufficiale Sanitario in data **20 luglio 1965** dai quali risulta:

— che l'opera è stata eseguita in conformità del progetto che ottenne

il nulla osta alla esecuzione in data **29 aprile 1964**

ai sensi dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D.

27 luglio 1934, n. 1265;

1) Se si tratta di legale rappresentante specificare tale qualità.
2) Costruito, ampliato o sopraelevato.

- che sono state osservate le norme del suddetto Testo Unico, quelle dei locali regolamenti di edilizia e di igiene, nonché quelle particolari indicate nel nulla osta alla costruzione;
- che i muri sono convenientemente prosciugati e non esistono altre cause di insalubrità;

DICHIARA

abitabile la costruzione di cui sopra e ne è autorizzata a tal fine l'occupazione, salvi sempre ed impregiudicati tutti i diritti, azioni e ragioni che competono o possono competere tanto al Comune che a terzi per effetto di disposizioni di legge, di regolamenti generali o locali e di condizioni particolari.

La costruzione di cui trattasi ha una superficie coperta di mq. **639.-**
e non ha carattere di lusso ai sensi della legge 2-7-1949-n.408 e D.M.7-1-1950

Li, 20 luglio 1965

IL SINDACO

