

# TRIBUNALE di MILANO

III SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

Creditore procedente: **Unicredit S.P.A.**

contro

Esecutati:

**LOTTO UNICO:** appartamento e cantina sub 8  
Limbiate, Corso Como n. 5

# RGE 615/2018

**Giudice:** Dott.ssa Caterina Trentini

**Esperto Nominato:** Arch. Fabio Colmano

**Custode giudiziario:** Avv. Paola Tremolada

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**arch. Fabio Colmano**

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n.4604  
Albo del Tribunale di Milano al n.11428  
C.F. CLMFBA57C07F205A – P.IVA N. 07680380156

con studio in Milano – Via Jacopo Dal verme 5  
tel. 02-87380716  
e-mail: [architetto@colmano.com](mailto:architetto@colmano.com)  
pec: [colmano.4604@oamilano.it](mailto:colmano.4604@oamilano.it)

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti Milano n: 4604  
Albo CTU Tribunale Milano n° 11428  
[architetto@colmano.com](mailto:architetto@colmano.com)



## INDICE SINTETICO

<b>LOTTO UNICO</b>						
<b>Ubicazione:</b>	Corso Como n. 5, Limbiate					
<b>Corpo:</b>	Appartamento e cantina					
<b>Piano:</b>	Piano 2-S1					
<b>Dati Catastali:</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	8	159	8	A/3	4,5 vani	278,89 €

## STATO DI POSSESSO

		<b>Codice Fiscale</b>
<b>Nome e Cognome:</b>		
<b>Proprietà:</b>	Proprietà per 1/2	
<b>Proprietà:</b>	Proprietà per 1/2	

## CONTRATTI DI LOCAZIONE

<b>Esistenza:</b>	SI	OPPONIBILE
-------------------	----	------------

## CONVENZIONI MATRIMONIALI

Convenzioni e provvedimenti assegnazione casa coniugale:	NESSUNA
----------------------------------------------------------	---------

## CREDITORI

<b>Creditori iscritti:</b>	Unicredit S.P.A.	CREDITORE PROCEDENTE
----------------------------	------------------	----------------------

## REGOLARITA' EDILIZIA

NON CONFORME	SANABILE	Spese tecniche	circa	1.000,00 €
		Sanzione	circa	1.000,00 €

## REGOLARITA' CATASTALE

NON CONFORME	SANABILE	aggiornamento catastale	circa	500,00 €
--------------	----------	-------------------------	-------	----------

## APE (Attestato di Prestazione Energetica)

NON PRESENTE

## STIMA E CONSISTENZA

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	75,2 mq commerciali (calcolata secondo il DPR 138 del 23/03/1998)
<b>VALORE UNITARIO DI STIMA</b>	1.500 €/mq valutazione nello stato in cui si trova (al lordo delle decurtazioni)

## PREZZO

<b>Valore di stima (al lordo delle detrazioni):</b>	112.800,00 €
<b>Prezzo di vendita nello stato "libero" (al netto delle detrazioni)</b>	96.000,00 €
<b>Prezzo di vendita nello stato "occupato" (al netto delle detrazioni)</b>	76.800,00 €



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA e STIMA IMMOBILIARE**

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Jacopo Dal Verme 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, con ordinanza del G.E. Dott.ssa Caterina Trentini in data 08/08/2018 veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe

\*\*\* \*\*

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, il sottoscritto consulente nominato, esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi in loco, effettuando le visure necessarie e prelevando le schede catastali per gli immobili in oggetto presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliari pignorate.

Veniva inoltre esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, e presso l'Agenzia delle Entrate, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate.

Il sottoscritto provvedeva quindi alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso il competente Ufficio Settore Gestione e Pianificazione del Comune di Limbiate dalle quali assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

L'immobile è stato regolarmente visionato in data 22/11/2018 alla presenza del Custode Giudiziario nominato oltre che da un delegato del conduttore del contratto d'affitto che ha consentito l'accesso all'unità immobiliare.

L'esperto operava quindi un'ispezione all'esterno e all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni.

Sulla base delle risultanze emerse dalle ricognizioni effettuate sul posto, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, per agevolare la lettura con la tecnica della puntuazione, si precisa quanto segue:

**DESCRIZIONE SOMMARIA:**

***Caratteristiche della zona:***

L'unità immobiliare periziata è ubicata nella parte Nord-Est del Comune di Limbiate, in una zona a traffico moderato con sufficiente presenza di parcheggi per le auto. Il condominio, essendo inserito nel tessuto urbano cittadino, fruisce di tutti i servizi primari e secondari presenti nelle vicinanze. A livello locale sono quindi presenti attività di vendita al dettaglio e della grande distribuzione; sono inoltre presenti scuole per l'infanzia, scuole di grado inferiore, scuole di grado superiore, mentre gli istituti universitari non sono presenti, ma facilmente raggiungibili nella città di Milano grazie ai mezzi pubblici.

La zona è ben servita di spazi per attività ricreative e svago; servizi sanitari di prima necessità o di urgenza e di emergenza.

***Urbanizzazioni:***

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (strade, fognature, illuminazione pubblica, ecc.) e di servizi di urbanizzazione secondaria (scuole, ospedali, ecc.).

***Principali collegamenti pubblici:***

La zona è servita dal sistema di trasporto pubblico quali autobus linea z205 che collegano il Comune di Limbiate con i paesi limitrofi; nelle immediate vicinanze è presente inoltre la fermata ferroviaria "Bovisio Masciago - Mombello" che permette il collegamento con il centro di Milano.

È presente in zona l'asse viabilistico strada provinciale 44 e strada provinciale 527.

L'autostrada più vicina è la A4 (Torino-Trieste)



**LOTTO UNICO: appartamento e cantina sub 8**  
**Limbiate, Corso Como n. 5**

**1. IDENTIFICAZIONE IN CATASTO:** (allegato 7)

**Appartamento e cantina:**

Dati identificativi: Foglio 8, Particella 159, sub. 8,  
Dati di classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani,  
Superficie catastale totale: 80 m<sup>2</sup> totale escluse aree scoperte: 77 m<sup>2</sup>  
rendita € 278,89; piano 2-S1; scala U; Corso Como n. 5, Limbiate

**Coerenze appartamento, da nord in senso orario:** affaccio sul cortile comune, affaccio sul cortile comune, affaccio sul cortile comune, altra U.I., parti comuni (vano scala), altra U.I.

**Coerenze cantina, da nord in senso orario:** terrapieno, terrapieno, altra cantina, parti comuni, altra cantina

**2. STATO DI POSSESSO** (allegati 5 - 7)

**3. STATO DI OCCUPAZIONE**

**3.1. Detenzione del Bene**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 22/11/2018 alla presenza del Custode Giudiziario nominato, i beni risultavano occupati dal conduttore del contratto di locazione.

**3.2. Esistenza contratti di locazione** (allegato 12)

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dell'Agenda delle Entrate si evince quanto segue: *"I sig. Terraglia Salvatore e Veronica Paci (soggetti eseguiti) risultano dante causa nel contratto di locazione n. 3158 serie 3T registrato presso l'Ufficio Territoriale di Saronno in data 22/07/2016"*.

Il contratto di locazione ad uso abitativo è stipulato per la durata di anni 4, dal 10/07/2016 al 09/07/2020, e si intenderà rinnovato per altri quattro anni ...omissis;

Il canone annuo di locazione è convenuto in € 6.000,00 (euro seimila/00), che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore a mezzo bonifico bancario entro il quinto giorno di ogni mese ovvero in n. 12 rate eguali anticipate di € 500,00 (euro cinquecento/00) ciascuna, oltre che le spese condominiali.

Il sottoscritto PE, considerati i valori di locazione riferiti al mercato della zona, ritiene congruo l'importo del canone di locazione.

Per quanto sopra esposto, considerato che il contratto di locazione risulta registrato in data anteriore al pignoramento, il sottoscritto PE, ritiene il contratto di locazione "opponibile" e considererà l'immobile nella stima finale, come OCCUPATO.

**4. PROVENIENZA** (allegati 4 - 5 - 7)

Dal certificato notarile, dalla lettura dell'atto di provenienza e dalla visura storica effettuata sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento, identificata al foglio 8, particella 159,



subalterno 8, si evince quanto segue:

**4.1. Attuali proprietari:**

**4.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

- L'immobile nel ventennio pervenne a Genovesi Albina, Seveso Roberto, Seveso Carlo e

5

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla lettura del certificato notarile (allegato 4) e dall'ispezione ipotecaria (allegato 6) effettuata in capo all'unità immobiliare al foglio 8, particella 159, sub 8, si evince quanto segue:

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

5.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

5.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

5.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

5.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

A favore:

Contro: (allegato 6.1)

**N.B.** Alla sezione "D –

TRASCRIZIONE

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti Milano n: 4604  
Albo CTU Tribunale Milano n° 11428  
architetto@colmano.com



Contro:

A favore:  
(allegato 6.3)

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

6

**6. REGOLARITÀ EDILIZIA:** (allegati 11.1 – 11.2)

**Bene:** appartamento e cantina: **NON CONFORME**

A seguito delle richieste di accesso agli atti di fabbrica inoltrate al Comune di Limbiate, presa visione del fascicolo, il sottoscritto PE ha rilevato quanto segue:

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, in forza di:

- Nulla Osta rilasciato dal Comune di Limbiate in data 07/09/1956 n. 8921 per nuova costruzione ad uso abitazione;
- AGIBILITÀ: Dichiarazione di Abitabilità n. 8874 rilasciata in data 18/07/1957
- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) rilasciata dal Comune di Limbiate in data 27/06/2011 per l'intervento di manutenzione copertura e facciata edificio

**N.B.** Nella lettura della visura storica, riguardante il bene oggetto di pignoramento, si evince che in data 28/11/2006 è stata effettuata una pratica catastale per *“Diversa distribuzione degli spazi interni – protocollo n. MI0733344”*.

Il sottoscritto PE comunica che, a seguito di specifica richiesta di accesso agli atti, al momento della visione delle pratiche edilizie riferite al fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, non era presente negli archivi comunali alcuna pratica riguardante *“diversa distribuzione di spazi interni”*.

Dalle planimetrie depositate in atti, di cui al permesso di costruire del 1956, inoltre NON risulta la porzione di immobile e balcone esposto a nord. Per quanto sopra descritto, il sottoscritto PE

Arch. Fabio Colmano  
Via Jacopo Dal Verme 5, 20159 Milano  
Ordine Architetti Milano n: 4604  
Albo CTU Tribunale Milano n° 11428  
architetto@colmano.com



la NON corrispondenza tra lo stato di fatto ed il progetto depositato in atti.

Il PE nel corso del sopralluogo ha effettuato anche un rilievo visivo della parte esterna dalla quale si evince che detta porzione risulta edificata per tutti i piani dell'edificio. A questo proposito il PE ha effettuato ulteriori ricerche, anche mediante esplicite richieste all'attuale Amministratore condominiale il quale NON ha prodotto alcuna documentazione e NON ha comunicato alcun dato relativo all'esistenza di ulteriori pratiche edilizie (per altro non ritrovate nel corrispondente fascicolo degli atti di fabbrica del fabbricato).

Considerata la tipologia dell'intervento di edificazione della porzione di immobile su tutto l'edificio, si deve desumere che la differenza realizzata già in fase di costruzione e non opportunamente regolarizzata mediante varianti in corso d'opera o mediante successive pratiche edilizie.

Per quanto concerne le parti interne dell'unità immobiliare, il PE nel corso del sopralluogo ha rilevato piccole difformità planimetriche eseguite in assenza di titolo abilitativo. Dette modifiche riguardano l'arretramento dell'ingresso alla camera da letto matrimoniale oltre allo spostamento del varco di accesso al locale cucina.

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la **NON CONFORMITÀ** edilizia dell'unità immobiliare oggetto di stima e indica le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie per la regolarizzazione edilizia riferita alla diversa distribuzione di spazi interni:

▪ Sanzione	€	1.000,00 (circa)
▪ Spese tecniche	€	1.000,00 (circa)

#### 7. REGOLARITÀ CATASTALE: (allegato 8)

**Bene:** appartamento e cantina: **NON CONFORME**

Dichiarazione protocollo n. MI0733344 del 28/11/2006

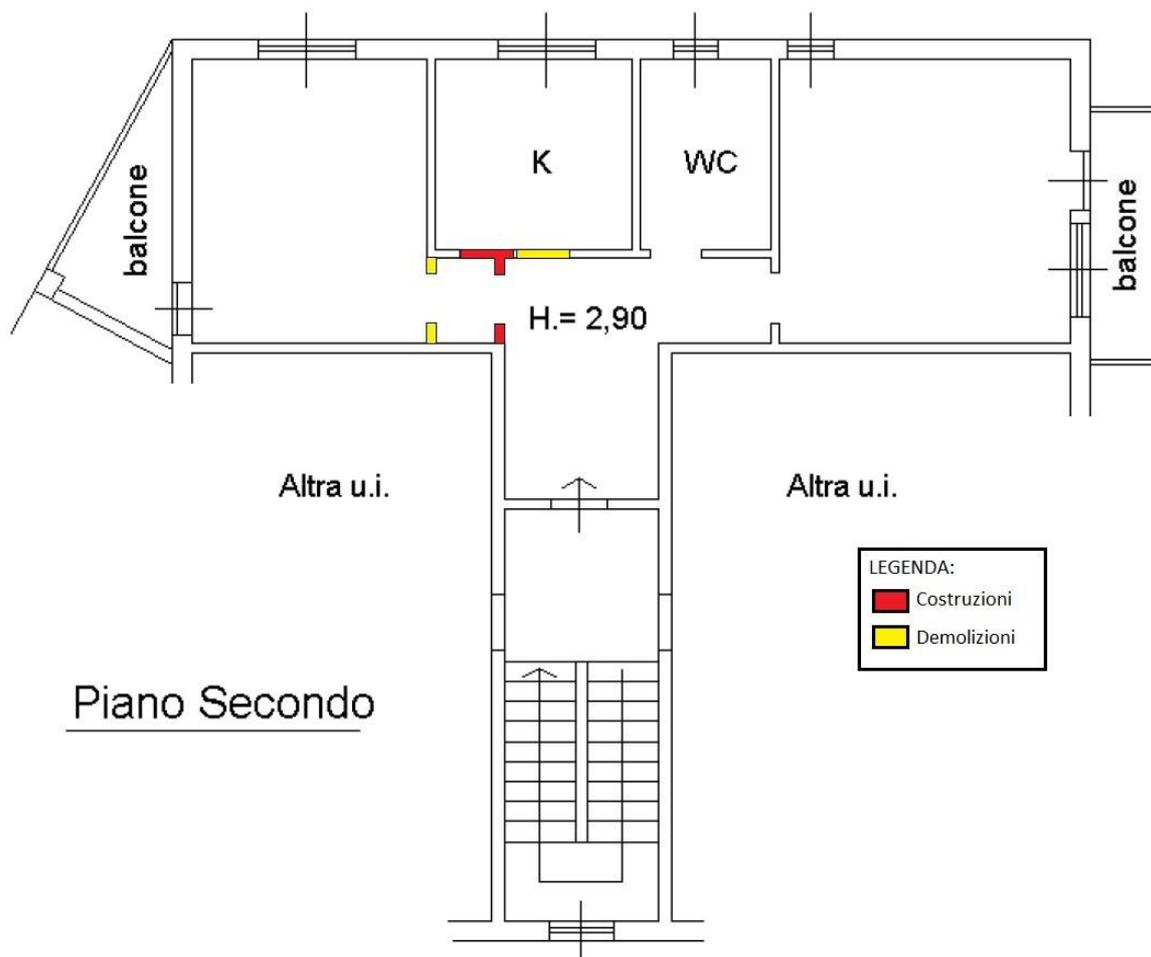
La planimetria catastale è stata aggiornata in forza di "*Diversa distribuzione degli spazi interni – protocollo n. MI0733344*".

Durante il sopralluogo il sottoscritto PE ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attualmente depositata all'Ufficio del Catasto.

Tali difformità consistono in:

- Arretramento della porta d'ingresso alla camera da letto matrimoniale;
- Chiusura del varco di accesso alla cucina e formazione di nuovo varco al locale stesso;





8

Tavola di raffronto appartamento – Piano secondo

Per quanto sopra specificato, il sottoscritto perito accerta la **NON CONFORMITÀ** catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima e indica le spese di cui si terrà conto nella stima finale necessarie per la regolarizzazione catastale:

- Aggiornamento catastale € 500,00 (circa)

**8. REGOLARITÀ URBANISTICA:** (allegato 10)

Lo strumento urbanistico Vigente è il PGT.

Il Piano delle Regole individua l'area su cui sorge l'immobile all'interno di "Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità".

Il Piano delle Regole identifica nell'Art. 25 le norme riferite alla suddetta zona.

Alla luce di quanto sopra riportato si rileva che la destinazione funzionale dell'unità immobiliare è compatibile anche con lo strumento urbanistico vigente.

**9. SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE:** (allegato 13)

L'Amministratore condominiale ha fornito in data 29/11/2018 le seguenti informazioni:

**Bene:** Appartamento e cantina sub 8

Spese condominiali scadute ed insolte (gestione ordinaria):

- Spese insolte gestione anno precedente € 1.248,56
- Spese insolte gestione anno in corso € 1.350,00



Spese ordinarie medie annue di gestione dell'immobile:

- Spese medie ordinarie di gestione calcolate: € 1.300,00 circa

Spese di manutenzione straordinaria: € 6.050,50

Sono state deliberate spese straordinarie, in data anteriore al pignoramento riguardanti i lavori di rifacimento tetto e facciata. Ad oggi l'amministratore informa che l'intero importo sopra indicato risulta insoluto e non pagato

Millesimi:

Millesimi di proprietà: 96,860/1000

9

**Avvertenze ulteriori:** il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute 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.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

NO. Si rileva che il complesso condominiale è sprovvisto di ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NESSUNO

**10. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA:**

**Bene:** appartamento: **APE NON PRESENTE**

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico non risulta depositato l'Attestato di prestazione energetica (APE).

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica si precisa che secondo quanto previsto rispettivamente nel punto 3, lettera b) e nel punto 4, lettera a) dell'Allegato alla dgr. 3868/2015 del 17.07.15 Regione Lombardia, che recepisce i Decreti interministeriali del 26 giugno 2015 attuativi del D.lgs. 192/2005 così come modificato dalla L. 90/2013, si legge: *"..l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali."* e *"..L'obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari in occasione della pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la loro vendita o locazione resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3."*

Inoltre, nel Decreto n. 224 del 18/01/2016 relativo a *"integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto 6480 del 30/07/2015"*, si legge che:

*"con dgr. 3868 del 17.7.2015 sono state approvate le Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed il relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con l. 90/2013";*

e che: *- "con decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015 è stato approvato il suddetto "testo unico", con i relativi allegati";*

e che: *- "rilevato che la concreta applicazione della disciplina approvata con il suddetto decreto ha posto in evidenza la necessità di chiarire gli adempimenti necessari in relazione ad ulteriori fattispecie, nonché di correggere alcuni refusi; considerata la necessità di integrare le disposizioni approvate con decreto n. 6480/2015 per recepire quanto sopra rilevato nonché per*



fornire ulteriori precisazioni...Visto il documento allegato, relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015;

Dato Atto che il presente provvedimento rientra tra le competenze della UO Energia e Reti Tecnologiche, individuate dalla DGR n° 87 del 29 aprile 2013 e dal decreto del Segretario generale n° 7110 del 25 luglio 2013;

DECRETA di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente decreto, l'allegato documento relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015.

Al punto 1.1 dell'allegato documento si legge:

È confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali. È abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015.

Lo scrivente prende atto dell'attuale normativa e, al fine di non gravare sulla procedura con inutili costi, non procede alla redazione del documento.

- **Resta inteso che qualora il Giudice o il Delegato dovessero ritenere necessario l'APE lo scrivente si rende disponibile fin da ora alla sua redazione e al riguardo fornirà opportuno preventivo per le relative prestazioni professionali oltre le eventuali spese accessori.**

10

## 11. DESCRIZIONE

### Componenti edilizie del complesso condominiale

Il fabbricato, nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, è costituito da un edificio di 4 piani fuori terra e un piano interrato.

Il fabbricato presenta attività commerciali al piano terra e unità immobiliari ad uso residenziale ai restanti piani.

Lo stabile si presenta generalmente in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Il condominio è stato recentemente oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, con rifacimento delle facciate e rimozione del manto di copertura in lastre di cemento amianto e nuova posa di copertura in pannelli metallici coibentati.

### Componenti edilizi specifici appartamento

#### APPARTAMENTO

Da Corso Como, attraverso la piccola area di parcheggio non asfaltata, si accede all'androne del complesso condominiale, dotato di un unico vano scala comune (senza ascensore).

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata al piano secondo, e si presenta generalmente in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Dal pianerottolo comune che distribuisce tre unità immobiliari, si accede all'ingresso dell'appartamento. L'ampio disimpegno d'ingresso distribuisce tutti i locali: il soggiorno dotato di balcone, la cucina ed il bagno, camera da letto matrimoniale dotata anch'essa di balcone.

Tutti i locali, sono dotati di finestre che permettono la naturale aereazione ed illuminazione degli ambienti.

#### CANTINA

Dall'androne condominiale, tramite vano scala comune, si accede al piano seminterrato dove sono poste le cantine.

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto del presente elaborato di stima, è ubicata nell'angolo del fabbricato e risulta essere di modeste dimensioni.

### Caratteristiche appartamento:

- esposizione: tripla
- pareti esterne: tonachino grana fine colorato in pasta



- pareti interne: nei locali normalmente intonacate e tinteggiate;  
in bagno presenti piastrelle in ceramica 20 x 25 cm fino ad un'altezza di 200 cm circa;
- pavimenti: in tutti i locali piastrelle in ceramica 33 x 33 cm;
- porte d'accesso: portoncino con doppia serratura di sicurezza;
- serramenti esterni: in tutti i locali sono installati serramenti in legno con doppio vetro camera
- Cassonetti: in legno non coibentati; sistema di oscuramento esterno mediante tapparelle avvolgibili in PVC
- porte interne: nella camera da letto matrimoniale e nel soggiorno ante a battente in legno tamburate; in cucina ante in legno tamburato del tipo scorrevole
- impianto citofonico: presente (funzionante)
- impianto elettrico: sottotraccia (funzionante)  
Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- impianto idrico: sottotraccia (funzionante)  
Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- impianto termico: riscaldamento autonomo e diffusione a termosifoni in ghisa  
Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- impianto di raffrescamento estivo: non presente
- acqua calda sanitaria: prodotta con caldaia a condensazione installata in cucina  
Dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: non disponibile
- condizioni generali: buone

#### Caratteristiche cantina:

- porta d'accesso: ante in legno;
- pavimento: battuto di cemento
- pareti interne: intonacate a civile e tinteggiate (cattivo stato di conservazione)

## 12. CONSISTENZA

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel presente elaborato il PE provvede al calcolo della superficie commerciale complessiva, nel rispetto del DPR n. 138 del 23/03/1998, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine (calcolati per la metà) ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso, omogeneizzandole superfici degli immobili stessi in ragione dei coefficienti di funzione (rapporti mercantili).

Le superfici, di cui al presente elaborato, sono ottenute dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dal sottoscritto PE:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	70,1	100%	70,1
balconi	mq.	9,8	30%	3,0
cantina	mq.	8,6	25%	2,2
		<b>88,5</b>		<b>75,2</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



### 13. STIMA

#### Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico- sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peri-tale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Detto metodo si basa sul confronto dell'oggetto di stima con altri beni di caratteristiche analoghe e/o simili presenti sul mercato immobiliare.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

#### Fonti di informazioni e parametri estimativi

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del comune di Limbiate
- Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e provincia a cura dell'Osservatorio Immobiliare della CCIAA di Milano
- Borsino immobiliare
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare
- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Periodo: 2° semestre 2018  
Comune: Limbiate  
Codice zona: D1  
Microzona: 2  
Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA  
Destinazione: Residenziale

#### Abitazione di tipo civile – stato conservativo Normale:

Valore mercato prezzo min. 1250 / prezzo max. 1500 (euro/mq)

Valori locazione prezzo min. 3,9 / prezzo max. 4,5 (€/mq x mese)

#### **Valore unitario** determinato dal PE:

considerate le particolari condizioni della zona, del complesso condominiale, e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, ed al fine di poter favorire la vendita anche in relazione ai "comparabili" dello stesso comparto edilizio reperibili sul mercato immobiliare, il sottoscritto PE determina il Valore unitario di **1.500,00 €/mq commerciale**



Valutazione LOTTO UNICO:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	75,2	€ 1 500,00	€ 112 800,00
				<b>€ 112 800,00</b>

Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO UNICO	€ 112.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 5.640,00
• Spese di regolarizzazione edilizia/catastale	-€ 2.500,00
• Spese condominiali insolute gestione ordinaria	-€ 2.598,56
• Spese condominiali insolute gestione straordinaria	-€ 6.050,50
<b>Valore LOTTO al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 96.010,94</b>

Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO:

**LIMBIATE, Corso Como 5  
foglio 8 particella 159 subalterno 8**

Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "libero":	€ 96.000,00
<b>Prezzo di vendita del LOTTO 1 nello stato di "occupato":</b>	<b>€ 76.800,00</b>

Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni;  
valutati a corpo e non a misura

Il sottoscritto arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle Parti

Milano, 23 aprile 2019

L'esperto  
arch. Colmano Fabio



## ALLEGATI

- **Allegato 1:** Elaborato fotografico
- **Allegato 2:** Atto di pignoramento Unicredit Spa
- **Allegato 3:** Atto di intervento Unicredit Spa
- **Allegato 4:** Certificazione notarile
- **Allegato 5:** Atto di provenienza
- **Allegato 6:** Ispezione ipotecaria sub 8
- **Allegato 6.1:** Nota trascrizione successione del 26/6/1999
- **Allegato 6.2:** Nota trascrizione successione del 5/9/2000 (rettifica)
- **Allegato 6.3:** Nota trascrizione accettazione eredità del 29/12/2006
- **Allegato 6.4:** Nota trascrizione pignoramento
- **Allegato 7:** Visura storica sub 8
- **Allegato 8:** Planimetria catastale sub 8
- **Allegato 9:** Estratto di mappa
- **Allegato 10:** Estratto PGT
- **Allegato 11.1:** Pratica edilizia di costruzione
- **Allegato 11.2:** S.C.I.A. per rifacimento facciate e copertura
- **Allegato 12:** Contratto di locazione n. 3158 serie 3T
- **Allegato 13:** Spese condominiali

