

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 3^A CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 121/2022
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-09-2022 ore 10:30

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini
custode giudiziale: Avv. Giovanni Piazza

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**VILLA CON TERRENO DI PERTINENZA ED AUTORIMESSA
IN LIMBIATE (MB) VIA DARWIN 2/D
LOTTO 001**

Tecnico Incaricato: GEOM. SERGIO SALATI
Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Milano al n. 8998
Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, Tribunale di Milano, al n. 9848
C.F. SLTSRG65A27F205C – P.IVA N. 11443450157
Rif. Studio: Milano, Viale Premuda, 23 Telefono 02.89072725 - fax 02.89072726 – Mob. : 338.3801951
e-mail: sergiosalati@libero.it – sergio.salati@geopec.it

**A- villa con terreno di pertinenza ed autorimessa
in Limbiate (MI) Via Darwin 2/d piano T – 1 – S1
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**A. VILLETTA CON AREA ESTERNA DI PERTINENZA AL PIANO T**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta sita al piano terreno, primo e S1 collegati tra loro da scale interne. Fa parte della proprietà, inoltre, un' ampia area a giardino (che perimetra la villa su tre lati). E' da evidenziarsi che fa parte della proprietà anche un'autorimessa al piano S1 con ampia area di manovra di proprietà esclusiva, che seppur ha un differente subalterno con categoria C/6, è collegata direttamente con la villa a mezzo porta interna. All'interno dell'autorimessa sono presenti delle parti impiantistiche a servizio della villa. Detta autorimessa è accessibile da entrata carrabile da Via Darwin (civico 2/a) con rampa carrabile e area di manovra in comune con altre 2 ville facenti parte del recente complesso di cui nell'atto di provenienza Notaio Roncoroni viene specificato che "e' presente nella vendita la quota di comproprietà indivisa in ragione di 1/2 (un mezzo) nella rampa di accesso alle autorimesse e nella porzione di area di manovra comune al piano interrato catastalmente individuate con il mappale 537 subalterno 1". Si evidenzia che la rampa insiste sul mapp. 542 e l'area di manovra comune sul mappale 542.

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Limbiate in Via Darwin al civico 2/d, ove è posto l'accesso pedonale alla villa.

La villetta risulta composta da diversi livelli collegati direttamente tra loro da scale interne come in appresso descritti: **al piano terreno** di un ampio soggiorno, una cucina abitabile, un disimpegno ed un bagno oltre a area cortilizia e giardino perimetrale su tre lati di proprietà esclusiva. A mezzo di scala interna posizionata a lato dell'ingresso si ha accesso **al piano primo** che si compone di un ampio disimpegno a fine scala che permette l'accesso ai locali studio, tre camere da letto di cui una dotata di balcone, due locali guardaroba, due bagni ed un patio esterno. I locali a detto piano primo sottotetto hanno nella zona centrale diverse altezze a seconda dell'andamento della falda del tetto a cupola.

A mezzo altra scala interna sita nel soggiorno al piano terreno si ha accesso **al piano S1** che si compone di una zona disimpegno che da accesso a diversi locali destinati nelle pratiche edilizie e nella scheda catastale a deposito, ripostiglio, lavanderia, cantina ed intercapedine che in fatto in gran parte sono utilizzati allo stato dall'esecutata e/o suoi familiari, come abitazione con: locali indicati nella DIA come intercapedine approntati come cucina, 2 camere da letto, ed un ampio locale hobbies con cabina armadio ed un bagno (con indicato in planimetria vasca raccolta acqua piovane al centro del locale e ripostigli ove è presente il bagno), un locale indicato nella DIA come ripostiglio utilizzato come bagno, un deposito - guardaroba, un locale cantina e una lavanderia. In corrispondenza dei locali utilizzati come camere e cucina sono presenti 3 aree cortilizie a patio con areazione ed illuminazione diretta grazie a delle aperture realizzate nelle aree del giardino con indicazione in planimetria "piove" due delle quali oggi hanno delle passatoie per il passaggio in grigliato metallico al piano terreno con parapetti in legno provvisori. In una di dette aree cortilizie è stata realizzata una scala esterna metallica che collega il piano terreno al piano S1.

Il giardino esterno di proprietà esclusiva è in parte pavimentato con piastrelloni in gres da esterno ed in parte risulta a verde. Le u.i. oggetto di stima, comprese le relative pertinenze, sviluppano una superficie lorda commerciale di mq 480 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- **Calderaro Angela** - Proprietà per 1/1

descrizione:**villa**

Fg. n. 27, Mapp. n. 537 Sub. 4 graffato con il mapp. 546, Cat A/7, classe 3, consistenza vani 13, rendita € 1.342,79, Dati di superficie: Totale: 419 m2 Totale escluse aree scoperte b): 419 m2 - posta al piano T-1- S1, Via Carlo Roberto Darwin snc

autorimessa

Fg. n. 27, Mapp. n. 537 Sub. 7, Cat C/6, classe 5, consistenza mq 51, Dati di superficie: Totale: 57 m2, rendita € 158,04, posta al piano S1, Via Carlo Roberto Darwin snc

NOTA DEL PERITO: si evidenzia che in visura catastale è indicato l'indirizzo senza numero civico, mentre dalla documentazione comunale il numero civico dell'ingresso della villa risulta il civico 2/d della Via Darwin. L'ingresso carraio al corsello comune dell'autorimessa avviene dal civico 2/a della Via Darwin

Coerenze:

villa piano terreno e primo

mappale 46, mappale 387, mappale 533, mapp. 532, mapp. 545, altra u.i. mapp. 537, mapp. 544, area mapp. 530 (via Darwin)

villa al piano S1, autorimessa e dell'area di manovra esclusiva in un sol corpo:

terrapieno, area di manovra comune al mappale 537 su. 1, autorimessa al mappale 537 sub.6, cantina annessa all'unità al mappale 537 sub. 3, terrapieno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semiperiferica a traffico locale con parcheggi buoni

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

servizi offerti dalla zona: asilo (buono), scuole materna e primarie (buono), farmacie (discreto), supermercati (discreto), negozi al dettaglio (discreto), carabinieri-Polizia Locale (sufficiente), strutture sanitarie (sufficiente), servizi comunali (sufficiente), spazi verdi e Aree Agricole (buono) attrezzature per lo sport (sufficiente). Gli immobili sono posizionati nel Comune di Limbiate a circa km 1,5 dalla S.S. Monza - Saronno uscita della A/8 di Lainate ed a circa km 1 dalla fermata tramvia di collegamento con la città di Milano .

Collegamenti pubblici (Km): fermata linee tramvia verso Milano M3 Comasina, oltre alla fermata di mezzi pubblici locali, a circa km 1.

3. STATO DI POSSESSO

Le u.i. oggetto di stima risultavano occupate al momento del sopralluogo dall'esecutata signora [redacted] unitamente alla propria famiglia ed in particolare gran parte del piano interrato era occupato dalla figlia e dalla propria famiglia, senza alcun titolo detentivo, che viveva in detta porzione di u.i. approntata ed utilizzata impropriamente come abitazione rispetto alla sua effettiva destinazione assentita (con suddivisione con i restanti piani a mezzo realizzazione di porta nel pianerottolo del vano scala al piano S1 e con creazione di ingresso autonomo dal cortile al piano S1).

Dalla visura espletata dal sottoscritto perito presso l'Agenzia delle Entrate non si è rilevata l'esistenza di alcun contratto di locazione e/o detenzione registrato a nome dell'esecutata signora Calderaro Angela riguardante le u.i. oggetto di stima.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nulla si è rilevato nelle pratiche edilizie prodotte dal Comune di Limbiate**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nell'atto di provenienza del Notaio Roncoroni del 24/7/2008 si rileva che: **"La parte acquirente prende atto che l'area identificata con il mappale 530 del foglio 27, esterna alla recinzione, è espressamente esclusa dalla presente vendita in quanto da cedere senza corrispettivo al Comune di Limbiate quale allargamento della sede stradale di via Darwin. Sino a quanto non sarà formalizzata la predetta cessione, la venditrice concede alla parte acquirente, suoi eredi ed aventi causa, il corrispondente diritto di passo pedonale e carraio a carico della predetta area."** Si rileva, inoltre, nel medesimo atto all'art. 1 dei patti contrattuali che: **"la compravendita è fatta ed accettata a corpo e le unità immobiliari che ne sono oggetto sono trasferite ed acquistate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le relative pertinenze e servitù attive e passive. Le parti, come sopra costituite e rappresentate. Riconoscono che restano costituite, ai sensi dell'art. 1062 C.C., a reciproco favore e carico delle rispettive unità immobiliari costituenti il complesso e delle porzioni di giardino in proprietà esclusiva, le servitù per il passaggio di tubazioni e condutture di acque meteoriche ed acque scure, di linee di erogazione di energia elettrica, gas, acqua, linee telefoniche ed impianti tecnologici in genere. Sarà quindi consentito al personale autorizzato l'accesso alle aree di proprietà esclusiva per**

interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su detti impianti, previa accordo con i proprietari su modalità e tempistica degli interventi"

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

4.2.1. Iscrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione di mutuo fondiario contro la signora [REDACTED]

[REDACTED] con atto di mutuo a firma del Dott. Luigi Roncoroni in data 24/07/2008 al rep n. 145477, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 29/07/2008 ai nn. 100966/25324

Importo capitale: € 400.000,00

Importo ipoteca: € 720.000,00

Durata 30 anni

Riferita alle u.i. oggetto di esecuzione forzata

NOTA PERITO Il sottoscritto perito evidenzia che su detta iscrizione ipotecaria risulta presente agli atti della Conservatoria di Milano 2 la nota di annotazione del 08/11/2012 Reg. partic. n. 17077 Reg. gen. n. 110314 "per RISTRUTTURAZIONE DEL TASSO DEL CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO".

Iscrizione ipoteca giudiziale: derivante da ruolo riscossione contro [REDACTED]

[REDACTED] in forza di ruolo emesso dall'Agenzia delle Entrate Riscossione in data 11/09/2017 al rep n. 31016, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 12/09/2017 ai nn. 108850/20210

Importo capitale: € 55.972,85

Importo ipoteca: € 111.945,70

Riferita alle u.i. oggetto di esecuzione forzata

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di pignoramento contro la signora [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Milano in data 21/01/2022 al rep n. 206/2022, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 1/4/2022 ai nn. 43911/29593

Riferito alle u.i. oggetto di esecuzione forzata

NOTA DEL PERITO: il sottoscritto perito evidenzia che dalle visure ipotecarie espletate si è rilevato che sugli immobili poi demoliti che hanno generato le u.i. oggetto di esecuzione forzata risulta presente un'iscrizione volontaria iscritta alla conservatoria di Milano 2 Reg. gen. n. 99923 - Reg. part. n. 25519 del 05/07/2005 in forza di contratto di mutuo del 28/06/2005 [REDACTED]

[REDACTED] Su detta iscrizione risultano diverse annotazioni e/o comunicazioni tra le quali l'annotazione di restrizione di beni Reg. gen. n. 108110 - Reg. part. n. 19510 del 06/08/2008 riferita all'iscrizione reg. partic. n. 25519 del 05/07/2005 con la quale a mezzo atto Notaio Roncoroni Luigi del 24/07/2008 rep. 145475/22341 venivano escluse dall'ipoteca, quale restrizione dei beni, le u.i. oggetto di stima (Fg. 27, Partic. 537, Sub. 4 graff. Partic. 546 e Fg. 27, Partic. 537, Sub. 7). Si evidenzia che nell'atto di provenienza in riferimento a detta iscrizione il Notaio rogante da atto che: "la società venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in oggetto in forza del titolo citato in premessa; e la completa libertà da trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali ed ipoteche, fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Milano 2 in data 5 Luglio 2005 ai n.ri 99923/25519 [REDACTED]

[REDACTED] citata in premessa dalla quale le unità immobiliari in contratto sono state svincolate in forza dell'atto in data odierna Rep. 145475/22341, pure citato in premessa. "

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: dall'esame dello stato concessionato degli immobili oggetto di stima così come rappresentato negli elaborati progettuali allegati alle varie pratiche edilizie rinvenute presso il Comune di Limbiate ed in particolare nell'ultima DIA presentata la **DIA 2008D/030FA – prot. 0003577 del 4/2/2008** quale ultimo stato assentito dal Comune si è riscontrato che lo stato di progetto rappresentato negli elaborati progettuali allegati non risulta corrispondente allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo esperito. In particolare è da evidenziarsi che il complesso di ville di cui fa parte l'u.i. è stato concessionato con DIA 299/2004 e successive DIA in variante con conseguente comunicazione di fine lavori e di richiesta di abitabilità per la quale la Orlandi Progetti Srl aveva provveduto a depositare le integrazioni richieste dal Comune di Limbiate per il rilascio dell'agibilità.

Nelle pratiche edilizie fornite dal Comune non si sono rilevate delle ulteriori richieste di integrazione o delle comunicazioni di diniego da parte del Comune di Limbiate.

Si evidenzia che l'u.i. villa così come concessionata ha indicati i locali al piano S1 con destinazione d'uso a cantina, deposito, ripostiglio, intercapedine e lavanderia, mentre in fatto alcuni di detti locali sono stati approntati ed utilizzati impropriamente dall'esecutata come abitazione con creazione di due camere da letto, di una cucina e di un locale hobbies con guardaroba e bagno in locali concessionati come "intercapedine", di un bagno in locale indicato come "ripostiglio", nonché la realizzazione di murature con porta al pianerottolo di arrivo del vano scala per suddividere la porzione al piano S1 trasformata in abitazione con la restante parte della villa.

Si evidenzia che nel locale intercapedine al piano S1 con indicata "vasca raccolta acqua piovane" in realtà la figlia dell'esecutata nel corso del sopralluogo ha evidenziato verbalmente esservi una vasca piscina interna con relativi impianti funzionali (anche controcorrente) che oggi risulta occultata (compresi i relativi impianti) dalla pavimentazione realizzata. In detto locale è stata creata una parete in cartongesso per la formazione di una cabina armadio - guardaroba non rappresentata negli elaborati di progetto assentiti e nei due locali "deposito" e "ripostiglio" presenti in detto locale (così definiti nelle planimetrie della DIA assentita) è stata creata una zona bagno non completamente chiusa su tutti i lati con la presenza di una vasca da bagno un wc ed un lavabo. La zona indicata come "cantina", prospettante sulla zona "piove" centrale, oggi risulta il disimpegno - ingresso della porzione adibita ad abitazione al piano S1. In detta zona risulta essere stato modificato il serramento centrale previsto in progetto con l'installazione di una porta da esterno e di una parte fissa vetrata.

Nella zona "piove" centrale adibita a patio al piano S1 è stata installata nel cortile una scala metallica di collegamento (non rilevabile nei disegni della DIA) tra il cortile al piano terreno ed il patio al piano S1 anche per creare un accesso indipendente dall'esterno a detta porzione utilizzata come abitazione al piano S1.

Nelle planimetrie allegate alla DIA 30/2008 risulta presente una zona a tutta altezza tra il soggiorno al piano terreno ed il piano S1 che oggi risulta chiusa da solaio in legno poggiato alle strutture del piano S1 che divide dette zone tra i 2 piani aumentando in fatto la superficie interna calpestabile del soggiorno al piano terreno (trattasi comunque di area interna). Detta opera non è stata assentita dal Comune di Limbiate e non risulta presente neppure il relativo collaudo statico della struttura in legno del nuovo solaio.

Nella zona di manovra esclusiva a servizio dell'autorimessa si è riscontrata la presenza di una struttura in muratura (presumibilmente forno) ed in corrispondenza all'esterno in facciata si è riscontrata la presenza di una canna fumaria in acciaio inox che corre sino in copertura. Detti manufatti non risultano rappresentati negli elaborati di progetto.

Nel giardino, a confine con altro immobile, insiste una baracca di cantiere non individuata negli elaborati di progetto.

Si evidenzia che gran parte delle difformità realizzate in assenza di titolo abilitativo non possono essere sanate in quanto i locali al piano interrato non possono avere la destinazione e l'utilizzo ad abitazione e quindi dovrà essere ripristinato anche con opere edilizie ed impiantistiche lo stato assentito e destinazione d'uso che comunque non potrà che essere con destinazione a locali di sgombero o deposito, intercapedine, cantina e lavanderia come previsto dai regolamenti comunali e sanitari vigenti. Potranno essere sanate, invece, con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria le differenti dislocazioni di murature ed aperture, la scala metallica esterna e la porzione di solaio in legno tra il soggiorno ed il piano S1 (previa verifica statica e relativo collaudo delle nuove strutture da parte di professionista abilitato) con la presentazione di una pratica di PDC in sanatoria. Per le restanti difformità sopra evidenziate e descritte allo stato non sanabili dovranno essere

necessariamente realizzate le opere di ripristino dello stato assentito e/o la rimozione sia murario che impiantistico delle difformità/abusi non sanabili.

Il futuro aggiudicatario dovrà presentare, pertanto, una pratica edilizia in sanatoria a mezzo PDC in sanatoria per i lavori da eseguirsi per il ripristino e/o l'eliminazione delle difformità non sanabili in conformità alle normative edilizie e sanitarie vigenti. Il sottoscritto perito quantifica i costi per l'esecuzione delle opere per l'eliminazione delle difformità e per i conseguenti ripristini, nonché quelli per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, comprese le spese professionali e gli oneri comunali, per quanto oggi accertabile e verificabile, in circa € 12.000,00 (al netto di eventuali oneri fiscali).

4.3.1. Conformità catastale: Dall'esame dello stato di fatto con quanto rappresentato nella scheda catastale rinvenuta all'UTE si è rilevata la mancata corrispondenza dei due stati data la presenza delle difformità descritte al precedente capitolo "conformità edilizia". A seguito dell'esecuzione delle opere di ripristino e della sanatoria edilizia come sopra descritti a detto capitolo, il futuro aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento delle schede catastali a mezzo presentazione di DOCFA all'UTE.

Per la predisposizione e presentazione di detto DOCFA il sottoscritto perito stima un costo di € 1.400,00 (considerato che è conseguente alla pratica edilizia in sanatoria) comprensivo degli oneri professionali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le u.i. oggetto di stima dalle informazioni assunte in loco e presso l'esecutata non risultano far parte di alcun complesso condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

La signora

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 DIA 2004D/299 – PROT. 24473 DEL 8/9/2004 presentata da [REDACTED] quale proprietaria. Nella copia della pratica edilizia prodotta dal Comune di Limbiate, non è presente il modulo DIA depositato e la relazione tecnica di asseverazione. Sono allegati gli elaborati di progetto rappresentanti le 4 ville oggetto di edificazione con rappresentati i vari piani del fabbricato: piano S1, piano terreno e piano sottotetto (non abitabile con indicazione s.p.p. negli elaborati di progetto), con relativi prospetti e sezioni e gli elaborati planivolumetrici relativi all'intervento. E' presente lettera del Comune di Limbiate prot. 35598 del 29/12/2004 nella quale è evidenziato il computo degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione richiesti dal Comune per l'intervento relativo all'edificazione delle 4 ville. E' presente, altresì, la comunicazione di inizio lavori prot. 29509 del 19/10/2005 con la quale [REDACTED] Srl comunicava l'inizio dei lavori per il giorno 19/10/2005. Sono presenti inoltre le dichiarazioni varie e la denuncia dei c.a. (pratica 2/2007) presentate al Comune ai fini dell'espletamento della pratica DIA.

7.2 DIA 2006D/178 – PROT. 012871 DEL 28/4/2006 presentata da [REDACTED] Srl quale proprietaria e viene specificato nel modulo DIA che "*riguarda lavori di variante alle opere già autorizzate del 8/9/04 PE 2004D/299/FA a nome Orlandi Progetti Srl*". Come assuntore dei lavori è indicata la ditta [REDACTED] e come progettista e DL [REDACTED]. Nella relazione di asseverazione del progettista viene specificato che "*le opere da eseguirsi consistono in recupero sottotetto abitabile*". Sono allegati gli elaborati di progetto rappresentanti le 4 ville con le modifiche alla differente nuova copertura ed il suo innalzamento ed il conseguente recupero ai fini abitabili del piano sottotetto. E' presente la comunicazione del Comune di Limbiate prot. 26487 del 24/08/2010 nella quale è evidenziato il computo degli oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione richiesti dal Comune per l'intervento relativo all'edificazione delle 4 ville con la quale il comunicava che a fronte del pagamento effettuato in data 15/5/2006 "nulla rimane da versare". Sono presenti delle foto rappresentanti le aree oggetto di intervento conseguentemente alle demolizioni degli edifici precedentemente esistenti e una foto rappresentante il tetto a rustico (inviata con successiva integrazione del 2007). E' presente, inoltre, la comunicazione della valutazione dell'esame dell'impatto paesistico dei progetti.

7.3 DIA 2007D/80 – PROT. 0006157 DEL 27/2/2007 presentata da [REDACTED] Srl quale proprietaria e viene specificato nel modulo DIA che "*riguarda lavori di variante alle opere già autorizzate del 8/9/04 PE 2004D/299/FA a nome [REDACTED]*". come assuntore dei lavori è indicata la ditta [REDACTED] e come progettista DL l'arch. [REDACTED]. Nella relazione di asseverazione viene specificato che "*le opere da eseguirsi consistono in spostamento rampa di accesso al piano interrato; modifica altezza dell'edificio senza alterarne il volume; modifiche posizione tramezzi piano interrato; demolizione e costruzione di tavolati interni in tutti i piani; modifica dimensione finestre*". Sono allegati gli elaborati di progetto raffiguranti le modifiche descritte. In particolare si evidenzia che nella rappresentazione grafica di progetto si nota la traslazione in altezza dei volumi della costruzione delle ville e che in pratica le ultime due ville sono state fuse in unica villa con le relative conseguenti modifiche interne riguardanti la villa oggetto di stima nella sua attuale conformazione con ampliamento del piano interrato nella porzione sotto al giardino. Si rileva che inizialmente la rampa di accesso alle autorimesse delle ville era prevista a lato della villa oggetto di stima, mentre in fatto è stata spostata, così come la relativa area di manovra comune, a lato della villa di testa opposta. Si rileva che è stato previsto in progetto anche un ascensore interno alla villa oggetto di stima e sono state create due differenti scale di collegamento tra piano terreno e piani interrato e primo.

7.4 DIA 2008D/030FA – PROT. 0003577 DEL 4/2/2008 presentata da [REDACTED] [REDACTED] come

assuntore dei lavori è indicata la ditta [REDACTED] e come progettista e DL l'Arch. Carlo Orlandi. Nella relazione di asseverazione dell'Arch. [REDACTED] viene specificato che "le opere da eseguirsi consistono in demolizione e costruzione di tavolati interni in corso d'opera". Si evidenzia che sono presenti le tavole dello stato di fatto, di progetto e comparativo con raffigurate le modifiche e varianti descritte ed in particolare le differenti dislocazioni di murature ed aperture ai vari piani dell'u.i. oggetto di stima ed anche all'esterno nella recinzione perimetrale, nonché in facciata. Si evidenzia che allegata alla DIA è presente la fine lavori prot. n. 0018393 del 18/6/2008 presentata da Orlandi Progetti srl con la quale dichiarava che in riferimento "alla Denuncia Inizio Attività nr. 2004D/299 del 08/09/2004 per la costruzione di demolizione e nuova edificazione residenziale sul mappale nr 44-305-45 - 271 del foglio 27 sito in Via Darwin, DIA n. 2006D/178 del 28/04/06; DIA n. 2007D/080/MB del 27/02/07; DIA n. 2008D/030/FA del 04/02/08 comunica allo sportello Unico per l'Edilizia, di aver ultimate le opere di costruzione in data 18/06/2008."

7.5 abitabilità nelle pratiche edilizie mostrate in visione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate prodotte si è rilevata la dichiarazione di fine lavori, la presentazione documentazione richiesta e la richiesta del certificato di Agibilità del 18/06/2008 prot. 18396 riferita alle pratiche edilizie DIA n. 2004D/299 del 8/9/2004 per la "demolizione e nuova edificazione residenziale in Via Darwin". Con dette comunicazioni veniva dichiarato che la costruzione era stata ultimata in data 18/6/2008 e veniva chiesta l'agibilità per gli immobili edificati. Venivano indicati nel documento anche la DIA 2006D/178 del 28/4/2006 e le DIA DL 27/02/2007 e la DIA dl 4/2/2008 (relative varianti alla DIA 2004D/299). Si rileva che risultano allegate alla richiesta: la dichiarazione del DL di conformità delle opere ai progetti e di prosciugatura delle murature, la dichiarazione del DL di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche, la dichiarazione di conformità sulle caratteristiche isolamento, il certificato di collaudo delle strutture in c.a. (denuncia 2/07) a firma dell'Ing. [REDACTED] la certificazione energetica APE delle u.i. e le denunce avvenuto accatastamento immobili. E' stata presentata, altresì, l'integrazione richiesta dal Comune alla pratica di agibilità dall'Arch. Carlo Orlandi prot. 5028 in data 29/2/2012 per "villa U1 - U2 - U3 Via Darwin n. 2B- 2C - 2D, LIMBIATE" con allegate le certificazioni di conformità degli impianti idro - termo - sanitari e impianti elettrici.

A fronte delle integrazioni trasmesse da Orlandi Progetti Srl non risultano dalla documentazione prodotta dal Comune delle ulteriori richieste di integrazioni da parte del Comune di Limbiate.

7.12 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: **Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Limbiate attualmente vigente** è quello Approvato approvato con deliberazione di C.C. n. 37 del 6.04.2010, pubblicata sul B.U.R.L. - SERIE INSERZIONI E CONCORSI - n. 27 del 7.07.2010. destinazione urbanistica PGT: **"Art. 26. CER.2 - Ambiti di potenziamento urbano a media densità"**

Art. 26 CER.2 - Ambiti di potenziamento urbano a media densità Gli Ambiti di potenziamento urbano a media densità (CER.2), identificati con apposito simbolo grafico nella Tav. 12 (Carta della conformazione del regime dei suoli) del Piano delle regole, sono costituiti dalle parti dello spazio comunale caratterizzate da tessuto in prevalenza residenziale, consolidato e mediamente poroso, con tipologia edilizia per lo più plurifamiliare; in tali parti s'ammettono interventi di: A Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; B Ristrutturazione edilizia; C Ristrutturazione urbanistica; D Demolizione e ricostruzione; E Nuova costruzione
Destinazione principale R Destinazioni non ammesse I, A, medie e grandi strutture di vendita e le attività che risultino incompatibili col carattere per lo più residenziale dell'ambito. Indice fondiario (If) 1,5 mc/mq Altezza (H) 15 m Rapporto di copertura (Rc) 2/3 del lotto Superficie permeabile (Sp) 30% Distanze Art. 14 delle presenti Disposizioni attuative In particolare: a) per gli edifici di carattere residenziale, composti al massimo da tre unità immobiliari, è consentita una quota aggiuntiva una tantum fino a 50 mq di Slp per ogni edificio esistente alla data di adozione del PGT, al netto d'eventuali condoni e precedenti concessioni volumetriche, a condizione che venga negoziato con l'Amministrazione comunale un contributo di miglioria o, in alternativa, la previsione di cessioni d'aree da destinare a servizi, aggravio che, tuttavia, non trova applicazione se i richiedenti siano giovani coppie, così come definite dalla disciplina regionale, residenti a cui occorra la prima casa; b) eventuali variazioni dei parametri, nei limiti del 20% massimo, vengono consentite solo ed esclusivamente per la riqualificazione energetica, finalizzandole al raggiungimento della classe energetica A Cened e purché l'intervento generi un miglioramento paesaggistico non solo dell'involucro ma anche del rapporto planivolumetrico; di conseguenza il richiedente deve: i) impegnarsi, producendo adeguate garanzie tecniche ed economiche, ad ottenere una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'intero intervento; ii) consegnare, unitamente alla

dichiarazione di fine lavori, la certificazione energetica, sottoscritta da certificatore accreditato, che attesti il conseguimento delle prestazioni energetiche dichiarate per ottenere le variazioni dei parametri; iii) depositare una fidejussione d'importo pari al valore commerciale del volume aggiuntivo e/o delle variazioni dei parametri di cui alle presenti lett. a), b), stimato sulla base dei dati del Borsino Immobiliare della Cciaa di Monza Brianza, a garanzia del raggiungimento degli obiettivi stabiliti nelle presenti Disposizioni che vanno, di conseguenza, certificati contestualmente alla dichiarazione di fine lavori onde ottenere la liberatoria della fidejussione; c) qualora l'esecuzione degli interventi comporti un volume ≥ 3.000 mc è prescritto l'obbligatorio ricorso al titolo edilizio convenzionato recante, tra l'altro, l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il reperimento di idonee dotazioni di aree per servizi, ottemperando all'art. 13 delle Disposizioni attuative del Piano dei servizi; d) riguardo alle aree numerate 1, 2, 10 nella Tav. 12, Carta della conformazione del regime dei suoli del Piano delle regole come Ambiti da assoggettarsi a pianificazione convenzionata – APC, è obbligatorio intervenire nel rispetto delle prescrizioni quali – quantitative contenute nelle schede ex allegato A delle presenti Disposizioni attuative e) possibilità di realizzare serre bioclimatiche di cui alla Legge Regionale 39/2004, art. 4 comma 4 quali volumi tecnici non computabili ai fini volumetrici solo se congiuntamente rispettati i criteri contenuti nell'Allegato alla Deliberazione di Giunta Regionale della Lombardia n. 1216 del 10 gennaio 2014 e quelli del Regolamento locale d'igiene.

In merito alla conformità urbanistica dell'immobile e del complesso ove è sita l'u.i. il sottoscritto perito evidenzia che trattasi di ville la cui costruzione è stata completata nel 2008 (anche con l'edificazione di altri immobili residenziali nelle vicinanze anche per lo sfruttamento delle volumetrie disponibili in base alle previsioni dello strumento urbanistico all'epoca vigente).

Si rileva che dopo la prima DIA presentata è stato effettuato con DIA in variante il recupero dei sottotetti ai fini abitativi degli immobili.

Si evidenzia che con l'entrata in vigore del PGT ed in base alla zona urbanistica in cui ricade l'immobile (di cui alle NTA ed alla descrizione sopra riportata) si rileva che l'attuale destinazione residenziale degli immobili oggetto di esecuzione forzata è compatibile con le previsioni in zona dello strumento urbanistico vigente del Comune di Limbiate.

**Descrizione appartamento con terreno di pertinenza
in Limbiate (MI) Via Darwin 2/D piani T-1-S1 e autorimessa doppia
al piano S1 - Lotto 001**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di villetta sita al piano terreno, primo e S1 collegati tra loro da scale interne. Fa parte della proprietà, inoltre, un' ampia area a giardino (che perimetra la villa su tre lati). E' da evidenziarsi che fa parte della proprietà anche un'autorimessa al piano S1 con ampia area di manovra di proprietà esclusiva, che seppur ha un differente subalterno con categoria C/6, è collegata direttamente con la villa a mezzo porta interna. All'interno dell'autorimessa sono presenti delle parti impiantistiche a servizio della villa. Detta autorimessa è accessibile da entrata carrabile da Via Darwin (civico 2/a) con rampa carrabile e area di manovra in comune con altre 2 ville facenti parte del recente complesso di cui nell'atto di provenienza Notaio Roncoroni viene specificato che "e' presente nella vendita la quota di comproprietà indivisa in ragione di 1/2 (un mezzo) nella rampa di accesso alle autorimesse e nella porzione di area di manovra comune al piano interrato catastalmente individuate con il mappale 537 subalterno 1". Si evidenzia che la rampa insiste sul mapp. 542 e l'area di manovra comune sul mappale 542.

Gli immobili oggetto di stima sono ubicate nel Comune di Limbiate in Via Darwin al civico 2/D, ove è posto l'accesso pedonale all'u.i.

In particolare gli immobili sono ubicati in zona semiperiferica del Comune di Limbiate, con circostante area residenziale ed agricola, discretamente servita da negozi e infrastrutture, ed è posto a circa km 1,5 dalla Monza Saronno e dalla statale dei Giovi. La zona risulta sufficientemente servita da collegamenti dei mezzi pubblici dato che la fermata della tranvia che conduce verso la città di Milano è posta a circa km 1. L'u.i. è posta in una via chiusa facente parte di un più ampio intervento residenziale di nuova costruzione di villette e con immobili residenziali a palazzine anche di recente costruzioni nelle zone circostanti.

Alle u.i. si accede dalla Via Darwin con accesso pedonale antistante la porta d'ingresso e con accesso carrabile dalla medesima via (all'inizio del corpo a cortina delle nuove villette) con rampa di accesso alle autorimesse al piano S1 di ciascuna villa.

La villa oggetto di stima risulta composta da diversi livelli collegati direttamente tra loro da scale interne come in appresso descritti: **al piano terreno** di un ampio soggiorno, una cucina abitabile, un disimpegno ed un bagno oltre ad un'ampia area cortilizia e giardino perimetrale di proprietà esclusiva che contorna tre lati dell'immobile. In detta area cortilizia

in parte a verde ed in parte pavimentata e con camminamenti e passatoie sono presenti tre zone definite "piove" in planimetria con vuoto al piano terreno (perimetrato da muretti e parapetti) con al piano interrato delle relative aree cortilizie. Si evidenzia che nel soggiorno a lato della scala di collegamento con il piano S1 è presente una zona a vuoto a tutt'altezza tra il piano terra ed il piano primo. Si evidenzia che nel soggiorno all'altro lato della scala di collegamento con il piano S1 era prevista una zona a vuoto a tutt'altezza tra i piani S1 e terreno che doveva dare visione su una porzione del piano S1. Detta zona oggi risulta chiusa da solaio in legno poggiato sulle strutture del piano S1. Al centro del soggiorno una zona si presenta con vetrata fissa innestata nel pavimento che rende visibile una porzione del piano S1. Si evidenzia che il vano scala di accesso al piano S1 si presenta totalmente a rustico con parapetti provvisori in legno al piano terreno e vano scala con gradini e murature a rustico sprovvisti di parapetti. Si evidenzia che rispetto allo stato assentito l'esecutata ha realizzato delle murature con porta all'arrivo del vano scala al piano interrato per suddividere e rendere indipendente parte del piano S1 con il resto della villa.

A mezzo di scala interna posizionata a lato dell'ingresso si accede **al piano primo** che si compone di un ampio disimpegno a fine della scala interna che permette l'accesso ai locali studio, tre camere da letto di cui una dotata di balcone, un locale guardaroba - cabina armadio, un ripostiglio e due bagni. E' presente un patio indicato in planimetria come "piove" tra la camera ed il bagno accessibile dal corridoio. I locali al piano hanno diverse altezze a seconda dell'andamento della falda del tetto a cupola. A plafone in diversi locali e nel disimpegno sono presenti dei lucernari. In fondo al disimpegno di arrivo dalla scala è presente una zona a tutt'altezza con il vuoto verso il soggiorno.

A mezzo altra scala interna sita nel soggiorno al piano terreno si ha accesso **al piano S1** che si compone di una zona disimpegno che da accesso a diversi locali destinati nelle pratiche edilizie e nella scheda catastale a deposito, ripostiglio, lavanderia, cantina ed intercapedine che in fatto in gran parte sono utilizzati allo stato dall'esecutata e/o dai suoi familiari, come abitazione con i locali indicati nella DIA come "intercapedine" approntati ed utilizzati come cucina, 2 camere da letto, ed un ampio locale hobbies con cabina armadio ed un bagno (con indicato in planimetria vasca raccolta acqua piovane al centro del locale e un ripostiglio ed un deposito nei quali è stato realizzato un bagno); un locale indicato nella DIA come "ripostiglio" è utilizzato come bagno. Sono presenti, inoltre, una zona disimpegno-ingresso, un deposito - guardaroba, un locale cantina ed una lavanderia. E' presente una zona disimpegno a lato della scala con con indicazione in planimetria "doppia altezza H = 600 cm" e quindi con il vuoto verso il soggiorno al piano terreno oggi chiusa da solaio in legno. E' presente al piano S1 anche un'autorimessa con ampia area di manovra di proprietà esclusiva che è collegata direttamente con la villa a mezzo porta interna. All'interno dell'autorimessa sono presenti delle parti impiantistiche a servizio della villa.

L'autorimessa e la rispettiva area di manovra esclusiva sono accessibili dall'esterno dalla Via Darwin a mezzo cancello carraio che conduce ad una rampa ed una area di manovra comuni alle 3 ville. **In merito a dette zone comuni nell'atto di provenienza veniva inoltre specificato che: "E' compresa nella vendita la quota di comproprietà indivisa in ragione di 1/2 (un mezzo) nella rampa di accesso alle autorimesse e nella porzione di area di manovra comune al piano interrato catastalmente individuate con il mappale 537 subalterno 1."**

In corrispondenza dei locali utilizzati come camere e cucina al piano S1 sono presenti 3 aree cortilizie a patio - cortile, con indicazione in planimetria "piove", con areazione ed illuminazione diretta grazie alle aperture realizzate nelle aree del giardino, due delle quali oggi hanno delle passatoie per il passaggio in grigliato metallico al piano terreno con parapetti in legno provvisori. I 3 patii - cortili sono raggiungibili da serramenti scorrevoli dai vari locali al piano S1 con i quali confinano. Nel cortile più ampio verso via Darwin è stata realizzata una scala esterna metallica che collega il cortile al piano S1 con quello al piano terreno. Su detto cortile prospettano i vari serramenti dei locali confinanti con apertura scorrevole e si è rilevato che quello centrale è stato modificato con creazione di una parte a vetro fissa ed installazione di porta di accesso in legno per la creazione di un accesso indipendente alla zona abitazione creata impropriamente dall'esecutata a detto piano S1 in difformità rispetto alle pratiche edilizie assentite.

Al piano terreno è presente un'ampia area a giardino e cortile di pertinenza esclusiva che contorna la villa su tre lati. Detta area è in parte a verde ed in parte con aree e camminamenti pavimentati con piastrelloni in gres da esterno.

L'area di pertinenza esterna è perimetrata lungo il confine per tre lati con recinzione in blocchetti in cls su muro in c.a. e per il lato verso strada in parte con recinzione metallica su muretto in c.a. ed in parte con recinzione recinzione metallica su muro in c.a.

Lungo il perimetro esterno in più zone sono state realizzate delle vasche in cemento di contenimento della vegetazione. Nella zona del giardino verso strada in gran parte

pavimentata da piastrelloni da esterno si accede anche da accesso carrabile dalla via Darwin a mezzo cancello scorrevole. Nella zona retro gran parte del giardino è a verde con una zona pavimentata con piastrelloni in gres in corrispondenza del serramento di accesso alla cucina. In un angolo a confine con la strada e con altra proprietà è stata realizzata una zona coperta di raccolta della pattumiera con tettoia in tegole di laterizio.

Si evidenzia che nel giardino in prossimità del confine con altra proprietà risulta installata una baracca di cantiere. Nel cortile in corrispondenza delle zone individuato in planimetria con "piove" sono presenti dei vuoti con dei cortili- patio al piano S1. Nei contorni di dette zone al piano terreno sono installati dei parapetti provvisori in assi di legno.

Anche nelle passatoie metalliche di passaggio sulle zone "piove" nel giardino al piano terreno sono installati dei parapetti provvisori in assi di legno.

I locali della villa al piano terreno ed S1 hanno i pavimenti in piastrelle di ceramica, nei locali al piano primo il pavimento è in parquet ad eccezione dei bagni ove sono in piastrelle di ceramica. Il pavimento del balcone e dei cortili al piano S1 ed in piastrelle in gres da esterno ad eccezione del patio in zona ingresso pedonale che è in piastrelloni di cemento da esterno. Le pareti sono intonacate e/o rasate a civile ad eccezione di bagni, lavanderie e locali cucina ove sono rivestite in piastrelle di ceramica. I plafoni sono intonacati a civile e/o rasati a gesso ed in alcune zone di disimpegno sono presenti dei controsoffitti per il passaggio degli impianti. La scala di collegamento al piano primo ha i gradini rivestiti, mentre la scala di collegamento al piano S1 è totalmente a rustico in c.a. a vista con parapetti provvisori in assi di legno. I serramenti sono in legno / alluminio con doppi vetri. Nel piano primo sottotetto a plafone sono presenti dei lucernari per l'illuminazione e l'areazione dei locali. Le porte interne sono in legno verniciato. La porta d'ingresso è blindata con apertura con chiave a sensori. I bagni sono tutti dotati di apparecchi sanitari. L'impianto di riscaldamento e ventilazione è geotermico con diffusione di aria calda nei vari locali e con accumulatore, pompa e parti impianto posizionati nell'autorimessa.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con quadro generale al piano S1 e quadri di sezione ad oggi piano. La figlia dell'esecutata ha evidenziato nel corso del sopralluogo che l'impianto è in domotica e sono presenti impianti funzionali innovativi quali centralizzazione impianto aspirazione per pulizie, predisposizione impianto videosorveglianza e allarme e predisposizione per pannelli fotovoltaici in copertura. E' presente altresì ai vari piani la predisposizione nei solai per l'installazione di un ascensore interno in corrispondenza della scala di collegamento tra il piano terreno ed il piano primo. La figlia dell'esecutata ha evidenziato, inoltre, che nel locale "intercapedine" al piano S1 utilizzato come hobbies con all'interno indicata "vasca raccolta acqua piovana" nelle planimetrie comunali ad oggi detta vasca non è visibile in quanto occultata dal pavimento sovrastante ed ha evidenziato trattasi di vasca piscina con relativi impianti con altresì impianto controcorrente. Si evidenzia che detta piscina e relativi impianti, sono stati citati dall'esecutata, ma non risultano visibili ed accertabili in quanto coperti dal pavimento installato in detto locale.

Agli atti del Comune si è rilevata la presenza delle certificazioni di conformità degli impianti ed in particolare la dichiarazione di conformità dell'impianto idrosanitario del 15/7/2008 relativa alla realizzazione di nuovo "impianto idrico sanitario a servizio di n 1 cucina e 3 bagni costruiti a regola d'arte" a firma signor Faggin Enrico della società F.I.T. Srl con sede in Saronno; la dichiarazione di conformità dell'impianto gas n. 48 del 24/6/2008 relativa alla realizzazione di nuovo impianto "gas IIa famiglia (gas naturale/gas metano/ canalizzato) a firma signor Faggin Ivone della società F.I.T. Srl con sede in Saronno. E' allegata alla certificazione lo schema dell'impianto e l'elenco dei materiali utilizzati, nonché la visura CCIAA con i requisiti tecnici della ditta; la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico n. 1/2008 del 10/7/2008 relativa alla realizzazione di nuovo "impianto elettrico prese e luce e radiotelevisivo appartamento". a firma signor Colucci Aldo della società A.C. di Colucci Aldo con sede in Varedo. Viene dichiarato che è stato rispettato il progetto n. 2007/07/02 Studio Elettrotecnico Associato C.B., che non risulta presente nella documentazione fornita, l'elenco dei materiali utilizzati, le dichiarazioni di conformità per i quadri elettrici installati, nonché la visura CCIAA con i requisiti tecnici della ditta.

Dalla visura espletata presso il CENED si è riscontrato che le u.i. oggetto di stima non sono dotata di APE ad oggi valido. All'atto di provenienza del 2008 ed alla pratica di agibilità risulta allegato copia dell'attestato di Certificazione Energetica della villa ormai scaduto in quanto avente validità fino al 14/4/2018. In detto certificato ormai non più valido agli effetti delle leggi vigenti veniva indicato l'immobile in classe energetica A+.

Nell'immobile ai vari piani si sono riscontrate delle problematiche di infiltrazione con ammaloramento degli intonaci sia all'interno che all'esterno.

Un vetro di un serramento al piano S1 si presenta danneggiato con visibili dei segni a "ragnatela". Al piano S1 in più punti si notano a plafone e pareti delle tracce di infiltrazione

che non è dato sapere se tutt'oggi attive. In particolare sono visibili evidenti ammaloramenti dell'intonaco in corrispondenza della finestra del locale "hobbies" in prossimità del bagno. In corrispondenza della zona piove a confine con altra proprietà in prossimità del cancello pedonale d'ingresso si è riscontrato che parte dell'intonaco del muro è assente per sua caduta a seguito presenza di umidità sulla muratura. Si sono riscontrati dei fenomeni di umidità agli intonaci di facciata in alcune limitate zone.

A plafone dell'autorimessa e della area di manovra di proprietà esclusiva si sono notate diverse tracce d'infiltrazione a plafone.

Nel complesso le u.i. si presentano in buono stato di manutenzione con buone finiture, in alcuni casi anche di pregio così come le relative dotazioni impiantistiche degli immobili. Alcune zone delle u.i. necessitano degli interventi di completamento delle finiture e di interventi di manutenzione straordinaria.

Le u.i. oggetto di stima considerate in un unico immobile, comprese le relative pertinenze, sviluppano una superficie lorda commerciale di mq 480 circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- **Calderaro Angela** - Proprietà per 1/1

descrizione:

villa

Fg. n. 27, Mapp. n. 537 Sub. 4 graffato con il mapp. 546, Cat A/7, classe 3, consistenza vani 13, rendita € 1.342,79, Dati di superficie: Totale: 419 m2 Totale escluse aree scoperte b): 419 m2 - posta al piano T-1- S1, Via Carlo Roberto Darwin snc

autorimessa

Fg. n. 27, Mapp. n. 537 Sub. 7, Cat C/6, classe 5, consistenza mq 51, Dati di superficie: Totale: 57 m2, rendita € 158,04, posta al piano S1, Via Carlo Roberto Darwin snc

NOTA DEL PERITO: si evidenzia che in visura catastale è indicato l'indirizzo senza numero civico, mentre dalla documentazione comunale il numero civico dell'ingresso della villa risulta il civico 2/d della Via Darwin. L'ingresso carraio al corello comune dell'autorimessa avviene dal civico 2/a della Via Darwin

Coerenze:

villa piano terreno e primo

mappale 46, mappale 387, mappale 533, mapp. 532, mapp. 545, altra u.i. mapp. 537, mapp. 544, area mapp. 530 (via Darwin)

villa al piano S1, autorimessa e dell'area di manovra esclusiva in un sol corpo:

terrapieno, area di manovra comune al mappale 537 su. 1, autorimessa al mappale 537 sub.6, cantina annessa all'unità al mappale 537 sub. 3, terrapieno.

Il complesso ove sono poste le u.i. oggetto di stima è stato edificato nel 2004 con completamento delle opere nel 2008 a seguito dell'intervento di edificazione che ha determinato l'attuale conformazione del complesso ove sono site le u.i..

I locali al piano terreno hanno un'altezza interna di circa mt 2,70, i locali al piano interrato hanno un'altezza interna di circa mt 2,8 per la gran parte dei locali che risultano comunque non abitabili, mentre i locali al piano primo hanno altezze differenti a seconda dell'andamento di falda a cupola.

Ai fini della determinazione del valore di stima delle u.i. si procede in appresso a determinare le superfici commerciali delle u.i. considerandole ai fini della presente stima come immobile unico ad abitazione (villa), con destinazione principale residenziale a villa, dato anche che l'autorimessa è in pratica a servizio dell'unità principale abitativa e che la stessa è collegata direttamente alla villa da porta interna e che all'interno dell'autorimessa sono presenti parti impiantistiche a servizio della villa. Le superfici reali dei vari locali sono state opportunamente valutate come usi e consuetudini per la determinazione della superficie commerciale delle u.i. con l'utilizzo di indici correttivi normalmente in uso compresi gli spazi accessori e l'area esterna di pertinenza a seconda della natura e destinazione degli spazi, compresa l'autorimessa e la relativa area di manovra esclusiva facente parte della proprietà oggetto di stima.

SUPERFICI COMMERCIALI DELLE U.I.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Condizioni
Locali villa piano terreno	141,80	1,00	141,80	buono
locali villa piano 1	131,70	1,00	131,70	buono
locali villa piano S1	319,24	0,40	127,70	buono
Balconi e patio piano 1	13,86	0,33	4,57	buono
Autorimessa e area manovra S1	84,42	0,50	42,21	buono
Giardino di pertinenza piano T	271,34	0,08	21,71	buono
Cortili di pertinenza piano S1	65,86	0,15	9,88	buono
Totale			479,57	
			Arr. 480,00	
Totale			480,00	

Caratteristiche descrittive :

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: cemento armato e/o doppio uni Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: c.a. - laterocemento Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: portante in muratura doppia con intonaco a civile Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a cupola con struttura in c.a.e rivestimento in lastre metalliche Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno Condizioni : buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente e scorrevoli in legno - alluminio. Si evidenzia che al piano sottotetto risultano in opera dei lucernari a plafone Condizioni: buone Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura - gesso e tinteggiatura. Alcune zone dell'u.i. (per lo più disimpegni - corridoi) risultano controsoffittate anche per il passaggio impianti. In alcune zone del piano S1 si sono rilevate tracce infiltrazione, non è dato sapere se ancora attive, con ammaloramenti dell'intonaco. Si riferisce limitatamente a: corpo unico
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco a civile + tinteggiatura Si riferisce limitatamente a: corpo unico. Condizioni: buone
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, cucina, lavanderia e locali utilizzati come cucina e come bagno al piano S1 materiale: ceramica

- Pavimenti :* ubicazione: al piano seminterrato, al piano terreno e nei bagni e
(*componente edilizia*): lavanderie e cucina ai vari piani - materiale: ceramica
ubicazione: al piano primo (ad eccezione dei bagni)
materiale: parquet
ubicazione: nei balconi pavimenti in gres da esterno
- Gas (impianto):* alimentazione: gas per cucina
condizioni: funzionante
certificazioni: la dichiarazione di conformità dell'impianto gas n. 48 del 24/6/2008 relativa alla realizzazione di nuovo impianto "gas IIa famiglia (gas naturale/gas metano/ canalizzato) a firma signor Faggin Ivone della società F.I.T. Srl con sede in Saronno. E' allegata alla certificazione lo schema dell'impianto e l'elenco dei materiali utilizzati, nonché la visura CCIAA con i requisiti tecnici della ditta
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con antenna TV, citofono, telefono e rete dati. Si evidenzia che l'impianto elettrico ha funzioni di domotica come evidenziato dall'esecutata. Si evidenzia che è presente la predisposizione per l'impianto di allarme e l'esecutata ha evidenziato, inoltre, che è
condizioni: funzionante
Certificazioni: dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico n. 1/2008 del 10/7/2008 relativa alla realizzazione di nuovo "impianto elettrico prese e luce e radiotelevisivo appartamento". a firma signor Colucci Aldo della società A.C. di Colucci Aldo con sede in Varedo. Viene dichiarato che è stato rispettato il progetto n. 2007/07/02 Studio Elettrotecnico Associato C.B., che non risulta presente nella documentazione fornita, l'elenco dei materiali utilizzati, le dichiarazioni di conformità per i quadri elettrici installati, nonché la visura CCIAA con i requisiti tecnici. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Idrico (impianto):* alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari per il bagno e per le lavanderie;
Condizioni: funzionante
Certificazioni: del 15/7/2008 relativa alla realizzazione di nuovo "impianto idrico sanitario a servizio di n 1 cucina e 3 bagni costruiti a regola d'arte" a firma signor Faggin Enrico della società F.I.T. Srl con sede in Saronno
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):* tipologia: geotermico con accumulatore e pompa posizionati al piano S1 nell'autorimessa
condizioni: funzionante
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Dotazioni impianti* La figlia dell'esecutata ha evidenziato che sono presenti impianti funzionali innovativi nella villa quali centralizzazione impianto aspirazione per pulizie, predisposizione impianto videosorveglianza e allarme e predisposizione per pannelli fotovoltaici in copertura. E' presente altresì ai vari piani la predisposizione nei solai per l'installazione di un ascensore interno in corrispondenza della scala di collegamento tra il piano terreno ed il piano primo. Ha evidenziato, inoltre, che nel locale "intercapedine" al piano S1 utilizzato come hobbies con all'interno indicata "vasca raccolta acqua piovana" nelle planimetrie comunali ad oggi detta vasca non è visibile in quanto occultata dal pavimento sovrastante ed ha evidenziato trattasi di vasca piscina con relativi impianti con altresì impianto controcorrente. Si evidenzia che detta piscina e relativi impianti, sono stati citati dall'esecutata, ma non risultano visibili ed accertabili in quanto coperti dal pavimento.

- Certificazione energetica: Dalla visura effettuata presso il CENED non si è rilevato alcun APE riferito alle u.i. oggetto di stima. Si evidenzia che allegato alla pratica edilizia è presente un attestato di prestazione energetica (riportante classificazione A+ alla data di predisposizione dell'APE) oggi non più valido in quanto scaduto.
- Scale interne: In muratura / c.a. con gradini rivestiti da lastre in pietra per l'accesso al piano 1° dal soggiorno piano T a lato ingresso. In c.a. con gradini a rustico e sprovvista di parapetto e corrimano per l'accesso al piano S1 in prossimità della zona pranzo del soggiorno. Si evidenzia che è presente la predisposizione nei solai ai vari piani per l'installazione di un ascensore interno.
- Balcone e terrazzo: In muratura con pavimento in piastrelle in gres da esterno e parapetti in muratura e metallo con lastre in vetro colorato. Al piano 1° è presente un patio esterno riempito con terreno e con parapetto esterno in metallo e vetro
- Scala esterna: Metallica con parapetti metallici posizionata in zona di cortile definita come "piove" che collega il giardino di pertinenza con il patio centrale al piano S1 .
- Locali piano S1: si compone di una zona disimpegno che da accesso a diversi locali destinati nelle pratiche edilizie e nella scheda catastale a deposito, ripostiglio, lavanderia, cantina ed intercapedine che in fatto in gran parte sono utilizzati allo stato dall'esecutata e/o dai suoi familiari, come abitazione con i locali indicati nella DIA come "intercapedine" approntati ed utilizzati come cucina, 2 camere da letto, ed un ampio locale hobbies con cabina armadio ed un bagno (con indicato in planimetria vasca raccolta acqua piovane al centro del locale e un ripostiglio ed un deposito nei quali è stato realizzato un bagno); un locale indicato nella DIA come "ripostiglio" è utilizzato come bagno. Sono presenti, inoltre, una zona disimpegno- ingresso, un deposito - guardaroba, un locale cantina ed una lavanderia. E' presente una zona disimpegno a lato della scala con con indicazione in planimetria "doppia altezza H = 600 cm" e quindi con il vuoto verso il soggiorno al piano terreno oggi chiusa da solaio in legno. E' presente al piano S1 anche un'autorimessa con ampia area di manovra di proprietà esclusiva che è collegata direttamente con la villa a mezzo porta interna. All'interno dell'autorimessa sono presenti delle parti impiantistiche a servizio della villa. L'autorimessa e la rispettiva area di manovra esclusiva sono accessibili dall'esterno dalla Via Darwin a mezzo cancello carraio che conduce ad una rampa ed una area di manovra comuni alle 3 ville. In corrispondenza dei locali utilizzati come camere e cucina al piano S1 sono presenti 3 aree cortilizie a patio - cortile, con indicazione in planimetria "piove", con areazione ed illuminazione diretta grazie alle aperture realizzate nelle aree del giardino, due delle quali oggi hanno delle passatoie per il passaggio in grigliato metallico al piano terreno con parapetti in legno provvisori. I 3 patii - cortili sono raggiungibili da serramenti scorrevoli dai vari locali al piano S1 con i quali confinano. Nel cortile più ampio verso via Darwin è stata realizzata una scala esterna metallica che collega il cortile al piano S1 con quello al piano terreno. Su detto cortile prospettano i vari serramenti dei locali confinanti con apertura scorrevole e si è rilevato che quello centrale è stato modificato con creazione di una parte a vetro fissa ed installazione di porta di accesso in legno per la creazione di un accesso indipendente alla zona abitazione creata impropriamente dall'esecutata a detto piano S1 in difformità rispetto alle DIA assentite.

Area esterna di pertinenza :

In parte a verde anche con vasche di contenimento della vegetazione in muratura lungo il perimetro. In parte con piastrelloni in gres da esterno per quanto concerne zone di cortile pavimentate ed i camminamenti con presenza di zone "piove" (con vuoto su piano S1 ove sono presenti dei patii) con passatoie metalliche al piano terreno aventi parapetti provvisori in legno. Anche le zone "piove" hanno il perimetro protetto in parte da parapetti provvisori in legno con assi di cantiere. A perimetro con altra proprietà è presente una limitata zona coperta da tettoia destinata a deposito immondizia. Sulla zona a verde in prossimità del muro di confine con altra proprietà è presente una baracca di cantiere. Nella zona pavimentata a cortile ove prospetta l'ingresso dal soggiorno è presente un cancello carraio scorrevole che consente l'accesso da strada a detta area cortilizia. La proprietà è recintata per tre lati con pareti in blocchetti in cls e verso strada in parte con recinzione metallica insistente su muro in c.a. ed in parte con muratura

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criteri di stima

Il sottoscritto perito, preso atto dello stato e condizioni degli immobili oggetto di esecuzione forzata e del complesso ove sono siti, della loro destinazione a villa in un unico immobile, della loro ubicazione, della loro data di edificazione, delle difformità edilizie riscontrate circa l'utilizzo improprio di alcuni locali al piano S1 e la necessità dell'esecuzione di opere di ripristino per l'utilizzo dei locali a detto piano, di parti murarie e di impianti per ripristinare lo stato assentito di detti locali, delle finiture interne ed esterne delle u.i., dello stato e condizioni delle u.i., della destinazione d'uso dei locali così come concessionati nelle pratiche edilizie, nonché delle dotazioni impiantistiche delle u.i., ha effettuato delle ricerche di mercato in zona, raccogliendo gli elementi ritenuti utili per poter procedere alla determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di stima. In sede di elaborazione dei dati e degli elementi raccolti, operate le opportune comparazioni sia presso operatori del settore e sia su listini specializzati quali il listino imm.re CCIAA e quotazioni immobili Agenzia del Territorio OMI ove si sono rilevati in zona dei prezzi medi unitari oscillanti tra € 1.300 ed € 1.600 al mq per ville e villini in stato di conservazione "ottimo" e tra € 1.600 ed € 2.000 al mq per ville e villini in stato di conservazione "normale" da valutarsi comunque a seconda dell'ubicazione, della vetustà, delle caratteristiche costruttive e del loro stato e condizioni.

Il sottoscritto perito nella formulazione della propria stima ha così tenuto conto di quanto sopra indicato, nonché dell'esborso che dovrà sostenere il futuro aggiudicatario per il ripristino dello stato concessionato delle u.i. (in parte già computato al capitolo relativo alla regolarità edilizia e catastale che verrà detratto dal valore di stima degli immobili), nonché delle odierne difficoltà nel mercato delle compravendite immobiliari a causa della crisi economica in atto a livello mondiale anche a causa della guerra in corso e della Pandemia COVID 19 (con conseguente stallo e difficoltà delle banche anche nella concessione di mutui ipotecari) che ha limitato conseguentemente la domanda immobiliare nelle compravendite influenzando negativamente anche sulla stima del valore delle u.i.

Il sottoscritto perito ha determinato così il valore unitario delle u.i. oggetto di stima e delle relative pertinenze in € 1.450,00/mq.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate (Mi)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare di Limbiate
- Listini tecnici e riviste specializzate di rilevazione prezzi immobiliari:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2021 Prezziario Imm.re di Milano-Monza Brianza e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° sem. 2022

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore diritto e quota
A	villa	480,00	€ 1'450,00	€ 696.000,00
totale				€ 696.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 34.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale, compresi i lavori per il completamento delle opere:	- € 13.400,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: la proprietà oggetto di stima per la sua conformazione, natura, dislocazione e impianti non risulta comodamente divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto A come libero

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano

€. 647.800,00

8.6. Prezzo base d'asta del lotto A come occupato

Valore degli immobili da considerarsi eventualmente come occupati con titolo. Il sottoscritto perito ritiene congruo segnalare che nel caso è da doversi considerare una svalutazione del 20% del valore di mercato sopra determinato (valore al netto delle decurtazioni per spese regolarizzazioni catastali e edilizie nello stato di fatto in cui si trovano gli immobili)

€. 515.560,00

Milano 18 Settembre 2022

Il perito
Geom. Sergio Salati

ALLEGATI

- A - elenco formalità e trascrizioni pregiudizievoli
- B - descrizione del bene individuazione catastale e coerenze
- C- - rilievo fotografico, planimetrie catastali u.i.
 - 1- visure catastali e schede catastali
 - 2- Copia documentazione titoli abilitativi di DIA e richiesta abitabilità riguardanti immobili oggetto di stima con progetti ultimo stato assentito
 - 3- dichiarazioni allegate alla richiesta abitabilità
 - 4- copia certificazioni di conformità impianti e APE agli atti del Comune
 - 5- stralcio PGT zona e NTA
 - 6- Comunicazione mail agenzia Entrate circa la presenza di contratti locazione a nome dell'esecutata
 - 7- copia atto di provenienza u.i.
 - 8- Visure ipotecarie esperite
 - 9- Copia attestazioni invio e-mail perizia al legale del creditore procedente, al custode giudiziale e al debitore esecutato