

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI MILANO

All'ILL.mo Sig. Giudice

Dott. Simonetta Bruno

Relazione Peritale di Consulenza Tecnica di Ufficio

**Procedimento R.G.E. n. 3937/2011**

**Tecnico incaricato:** Arch. Donatella Borgoglio  
con studio in Milano via Leopardi, 1 – Cap. 20123.  
telefono: 02 72023709 - cellulare: 393 9615986 - fax: 02 89098619  
email: do.mo@libero.it - email PEC: borgoglio.2367@oamilano.it  
iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Milano al n. 2367  
iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10922  
C.F. BRGDTL48B46A182F - P.IVA 03258110158

**Causa Civile promossa da**

**Creditore Procedente:** CONDOMINIO RAFFAELLO SANZIO VIA RAFFAELLO  
SANZIO N.2 LIMBIATE, rappresentato e difeso da avv.  
Massimiliano Farinelli del Foro di Busto Arsizio ed  
Elettivamente domiciliato in Milano, via Cadore n. 6 presso  
lo studio dell'avv. Alberto Franchi.

**Contro**

**Debitore:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## Premesso che

- Il Giudice Esecutore Dott.ssa Simonetta Bruno in data 25 settembre 2011, nella udienza di conferimento incarico, ha:
  - nominato la sottoscritta arch. Donatella Borgoglio in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati;
  - disposto che l'esperto provveda almeno 45 giorni prima dell'udienza al deposito della relazione di stima;
  - fissato l'udienza per la comparizione delle parti in data 24/01/2013
- I beni oggetto della esecuzione sono siti in LIMBIATE (MB) e sono costituiti da:

Appartamento in via Raffaello Sanzio N.2 Limbiate (MB)
- La scrivente ha fissato l'inizio delle attività peritali in data:

10 ottobre 2012 ore 9,30 .
- Precedentemente la scrivente, in data 5 ottobre 2012, si era recata sul posto per verificare la presenza del debitore, consegnare copia della raccomandata A.R. e accertarsi così della sua presenza il giorno stabilito per l'inizio delle attività peritali. Non avendo trovato nessuno che rappresentasse l'unità pignorata, la sottoscritta ha depositato copia della raccomandata AR nella casella della posta.  
Successivamente ho ricevuto una telefonata dal debitore che confermava la sua presenza nel giorno stabilito nella raccomandata AR.
- In data 10.10. 2012 ho potuto accedere all' unità pignorata per effettuare il controllo dello stato di fatto e il rilievo del bene.
- In data 11.10.2012 mi sono recata presso il Comune di Limbiate per richiedere l'autorizzazione per la visura degli Atti di fabbrica dell' edificio in cui è sito il bene pignorato.
- In data 30.10.2012, avendo ottenuto l'autorizzazione per l'accesso agli atti, mi sono recata nuovamente presso il Comune Limbiate, ufficio Visure per esaminare tutti gli Atti di Fabbrica.
- In data 30.10.2012, dopo aver esaminato gli atti di fabbrica sono ritornata presso l'unità abitativa pignorata per vedere insieme al debitore l'autorimessa.

La sottoscritta, sulla scorta di tutti gli elementi raccolti (Catasto, Conservatoria, Amministrazione Condominiale, Comune) e delle informazioni già in suo possesso, ~~esamina~~ gli atti.

attesta quanto segue

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA IMMOBILIARE relativa a:**

**APPARTAMENTO IN VIA RAFFAELLO SANZIO N.2 LIMBIATE**

**1 Identificazione dell'immobile**

Trattasi di appartamento di tre locali più servizi al 1° piano della scala B, con annessi vano cantina e un'autorimessa entrambi al piano sotterraneo, in Limbiate (MB).

**1.1 Dati Catastali Appartamento e Autorimessa**

**1.1.1 Appartamento**

- Sito in : LIMBIATE Via Raffaello Sanzio N.2
- Censito al : NCEU di LIMBIATE :  
foglio 41, mappale 36, subalterno 19, Piano 1-S1 (CANTINA), Zona Censuaria U, Categoria A/3, Classe 3, Vani 5, Rendita: € 309,87.
- Composizione : tre locali oltre servizi al primo piano della scala B, con annesso vano cantina al piano sotterraneo
- Intestato a : **ALESSI GIUSEPPE** C.F. 84407100156

**1.1.2 Autorimessa**

- Sito in : LIMBIATE Via Raffaello Sanzio N.2
- Censito al : NCEU di LIMBIATE :  
foglio 41, mappale 36, subalterno 44, Piano S1), Zona Censuaria U, Categoria C6, mq. 15.
- Intestato a : **ALESSI GIUSEPPE** C.F. 84407100156

**1.2 Precedenti Proprietari dell'Appartamento e dell' Autorimessa**

I proprietari delle due unità immobiliari (appartamento e autorimessa) e gli atti relativi alle modifiche di proprietà si susseguono in parallelo e in modo contestuale, per cui i dati di seguito riportati sono validi per entrambi

- Attuale proprietario : **ALESSI GIUSEPPE** C.F. 84407100156  
C. di residenza Via G. Cesare 224 - 20156 Milano - Tel. 02 70911011  
in regime di separazione dei beni, dal 09.07.2007 a seguito di:  
**ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06.06.2007** nota presentata con Modello unico n.54685.1/2007 in atti dal 09.07.2007 repertorio n. 576207  
Rogante ALESSI GIUSEPPE sede MILANO  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



### 1.3 Coerenze

L'appartamento ha i seguenti confini procedendo da Nord in senso orario: area comune, vano scala comune, appartamento di proprietà di terzi, area comune, mappale 245 del foglio 41, appartamento di proprietà di terzi.

La cantina ha i seguenti confini: corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, mappale 245 del foglio 41, cantina di proprietà di terzi.

L'autorimessa ha i seguenti confini procedendo da Nord in senso orario: box di terzi, terrapieno, box di terzi, corsello di accesso.

### 1.4 Estremi Atto di Pignoramento dell'Appartamento e dell'Autorimessa

PIGNORAMENTO relativo alla quota di 1/1 della proprietà dell'appartamento, di proprietà di [redacted] sito in LIMBIATE in VIA RAFFAELLO SANZIO N.2 e censito al NCEU di LIMBIATE: foglio 41, mappale 36, subalterno 19, Piano 1-S1(CANTINA), Zona Censuaria U, Categoria A/3, Classe 3, Vani 5, Rendita: € 309,87 a seguito ATTO DI PRECETTO da parte del "CONDOMINIO RAFFAELLO SANZIO"

che intimava a [redacted] il pagamento di euro 5.512,44 oltre interessi e accessori.

PIGNORAMENTO TRASCRITTO presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2: in data 16/12/2011, ai n.: Registro Particolare 88478 Registro generale n. 143732 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 18423 del 5/10/2011.

a favore di: CONDOMINIO RAFFAELLO SANZIO VIA RAFFAELLO SANZIO N.2 LIMBIATE cod. fiscale n. 91026890151

Contro: [redacted] nato il [redacted] in [redacted] C.F.: [redacted] residente in via Raffaello Sanzio N.2 Limbiate (MB) proprietà per la quota di 1/1.

### 1.5 Estremi Atto di Provenienza dell'Appartamento e dell'Autorimessa

Anche per i dati di seguito riportati vale quanto richiamato al punto 1.2, pertanto gli stessi valgono sia per l'appartamento, sia per il box.

- 1) A tutto il novembre 2011 l'immobile oggetto della presente procedura risultava di proprietà, per la quota di 1/1, di [redacted] KARATUT YUNUS [redacted] 1/01/1984 in TURCHIA C.F.: [redacted] residente in via Raffaello Sanzio N.2 Limbiate (MB). L'immobile è pervenuto a KARATUT Yunus in data 06.06.2007 a seguito di:  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06.06.2007 nota presentata con Modello unico n. 54685.1/2007 in atti dal 09.07.2007 repertorio n. 576207  
Rogante ALESSI GIUSEPPE sede MILANO  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2) L'immobile era intestato fino al 06.06.2007 a [redacted] nato il 1/02/1969 in TURCHIA C.F.: [redacted] residente in via Raffaello Sanzio N.2 Limbiate (MB) Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, fino al 06.06.2007 a seguito ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22.07.2004

nota presentata con Modello unico n.60845.1/2004 in atti dal 09.08.2004  
repertorio n. 67847

Rogante CIMMINO ANTONIO sede DESIO

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

3) L'immobile era intestato fino al 22.07.2004 a

- C.F. S. ... nato a CANOSA DI PUGLIA il 18/05/1973

- C.F. S. ... proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con PADDIA

- R ... nato a MILANO il ... per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con ...

a seguito **ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29.10.2002**

Trascrizione n.82330.1/2002 in atti dal 18.12.2002 (protocollo n.942214)

repertorio n. 53836

Rogante PALOMBO MIRELLA sede MILANO

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

4) L'immobile era intestato fino al 16/12/1992

CON SEDE IN MILANO proprietà fino al 16/12/1992

DATI DERIVANTI DA:

In atti dal 30/03/1993

**ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29.10.2002**

Trascrizione n.82330.1/2002 in atti dal 18.12.2002 (protocollo n.942214) repertorio n.

53836

Rogante PALOMBO MIRELLA sede MILANO

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

## 1.6 Servitù, convenzioni e oneri reali

L'appartamento ha diritto sulle parti comuni, e non risultano sussistere altri oneri reali, servitù e/o convenzioni, se non quelle risultanti dal codice civile e dal regolamento di condominio

## 2 Descrizione sommaria del bene

L'immobile oggetto di pignoramento riguarda la porzione di un complesso ubicato nel territorio del comune di Limbiate, con accesso dalla via Raffaello Sanzio al civico n.2 scala B.

Il complesso, oggetto di recupero edilizio, è sito in Pinzano, frazione di Limbiate, ed è ubicato a sud del centro urbano di Limbiate, in confine con il territorio comunale di Senago, alla confluenza delle vie XXV Aprile, XX Settembre e Raffaello Sanzio.

La zona è periferica ed essenzialmente residenziale in particolare, quella strettamente limitrofa al complesso edilizio in cui è inserito l'immobile di cui trattasi; presenta caratteristiche di buon decoro pur essendo di tipo popolare.

La restante parte di Pinzano, secondo le Agenzie Immobiliari interpellate, essendo abitata da extracomunitari, abbassa il livello qualitativo complessivo con conseguente abbattimento dei prezzi di mercato, anche della zona di nostro interesse.

L'immobile, rispetto alla quota della via, è sopraelevato di cm.28 con antistante una piazza circoscritta da muretti e passaggi per accedere dalla via Raffaello Sanzio. In questa piazza, tutti i sabati, si svolge il mercato. Lateralmente vi è una zona trattata a prato con alternate griglie di aerazione per le autorimesse sottostanti parallela alla via XXV Aprile.

Risulta più che idoneo il quadro dei servizi accessibili entro il raggio di alcune centinaia di metri (trasporti pubblici, negozi, chiesa, scuole dell'obbligo, banche, posta).

## CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

<b>MORFOLOGIA</b>	il fabbricato di cui al civico n.2 scala B consta di 4 piani fuori terra: piano rialzato, primo, secondo, terzo e quarto, tutti ad uso residenziale, nonché un piano terra con portico antistante adibito a negozi e laboratori, un piano interrato adibito a cantine e box con ingresso sulla via Raffaello Sanzio e uno su via Donatello.
<b>FACCIATE SCALE</b>	Su tutti i fronti, le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate. Il condominio presenta più corpi scale separati ed autonomi con cancellate di ingresso. Quello relativo all' unità abitativa scala B, oggetto di pignoramento, è rifinito con alzate e pedate in marmo, parapetto in ferro verniciato e pareti intonacate e tinteggiate.
<b>ASCENSORE SERRAMENTI</b>	E' presente l'impianto di ascensore. In legno laccato colore bianco con vetro camera, dotati di persiane in legno laccato verde.
<b>RISCALDAMENTO</b>	L'impianto è autonomo sia per il riscaldamento che per l'acqua calda sanitaria funzionante tramite caldaia posizionata sul terrazzo in vano apposito con anta in lamiera verniciata. La Caldaia è marca FERROLI, modello FER EASY C24.
<b>IMP.ELETTRICO</b>	L'Amministrazione ha dichiarato la non conformità normativa dell'impiantistica nelle parti comuni condominiali (vedi allegato H).
<b>IMP.TELEVISIVO IMP.CITOFONICO</b>	Tramite antenna centralizzata, al servizio delle varie utenze. L'impianto è centralizzato con placca di comando all'esterno sotto il porticato lateralmente ad ogni cancellata di ingresso.
<b>PORTINERIA CORTILE/GIARDINO</b>	L'edificio non possiede tale servizio. Vi è un'ampia superficie esterna al condominio su tutti i quattro lati. Frontalmente è pavimentata con un grande abete centrale; lateralmente è adibita ad aiuole con prato.
<b>BOX / POSTI AUTO</b>	Nell'interrato sono situati i box con accesso da via Donatello tramite rampa di discesa e cancello automatico.

## CONSIDERAZIONI SULL'EDIFICIO

Lo stabile si presenta in decorose condizioni di conservazione generale, pur palesando segni di deterioramento in alcune parti delle facciate.

## DESCRIZIONE DEL BENE

<b>CONSISTENZA</b>	<b>Unità abitativa residenziale:</b> ubicata al piano primo della scala B. E' composta da un soggiorno, una cucina, un bagno e due camere letto. Dal lato cucina si accede ad un terrazzo chiuso su due lati e sporgente rispetto alla facciata dell'edificio. <b>Vani accessori:</b> - <b>cantina:</b> al piano seminterrato e collegata con ascensore. Si presenta con una muratura in prefabbricati a vista e solaio di copertura in predalles, la pavimentazione è in piastrelle di materiale ceramico. - <b>autorimessa:</b> al piano seminterrato. Si accede tramite rampa di discesa in durocret. Le pareti sono in prefabbricati di cemento e la pavimentazione in boiacca cementizia con basculante in ferro verniciata a fuoco; apertura manuale.
--------------------	---

PAVIMENTI	In piastrelle di monocottura in tutto l'appartamento, ad esclusione delle camere letto in lam-parquet
PARETI	Intonacate, rifinite a gesso e tinteggiate ovunque con eccezione del bagno e della cucina parzialmente rivestite in piastrelle di materiale ceramico.
PLAFONI	Intonacati e tinteggiati ovunque.
INFISSI INTERNI	Porte tamburate in noce tanganica. La porta d'ingresso è blindata con la stessa finitura delle porte interne. Tutte in buone condizioni di conservazione
SERRAMENTI	In legno laccato con vetro-camera.
IMP.ELETTRICO	Tutti i manufatti si presentano in discrete condizioni di conservazione. Visivamente sembrerebbe a norma. In ogni caso non è stata reperita alcuna Dichiarazione di Conformità
IMP. IDROSANITARIO	Bagno con lavabo, wc, bidet, vasca con doccia a parete e attacco per lavatrice, funzionanti e completi di rubinetterie ed accessori
IMP.TERMICO	Con radiatori in alluminio collegati alla caldaia, installata in apposita nicchia sul terrazzo, marca FERROLI modello FER EASY C24, atta anche alla produzione di acqua calda sanitaria. La suddetta caldaia è priva di libretto d'impianto.

#### CONSIDERAZIONI SULL'UNITÀ ABITATIVA

Come visionabile dalle immagini presenti nell'allegato fotografico, le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare si ritengono buone ad eccezione dei serramenti esterni la cui laccatura risulta leggermente danneggiata.

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

LOCALE	SUPERFICIE (mq)	% INCIDENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
APPARTAMENTO	78,25	100%	78,25
BALCONE	7,86	60%	4,72
TERRAZZO	21,10	50%	10,55
CANTINA	5,93	25%	1,48
TOTALE	113,14		95,00

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 95,00

La superficie commerciale dell'autorimessa è di mq. 15,00

### 3 Stato di Possesso

Il bene è libero (abitato dal proprietario)

### 4-5 Formalità, vincoli ed oneri giuridici anche di natura condominiali gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli).

#### 4- 5.1 Appartamento

##### a) Vincoli ed oneri giuridici, anche di natura condominiali,

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, che sono il motivo del pignoramento:

€ 5.512,44

oltre interessi e accessori e conguaglio a consuntivo



b) **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.**

1) **ANNOTAZIONE del 24/04/2002**

Registro particolare 9559 Registro Generale 51536  
Pubblico ufficiale MAGI ANTONLUIGI ALESSANDRO  
Repertorio 29774 del 26/02/2002  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1190 del 1991

2) **TRASCRIZIONE del 12/11/2002**

Registro particolare 82330 Registro Generale 141731  
Repertorio n.53836/6733.del 29/10/2002  
Pubblico ufficiale PALOMBO MIRELLA  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3) **ISCRIZIONE del 12/11/2002**

Registro particolare 32526 Registro Generale 141732  
Repertorio n. 53837/6734.del 29/10/2002  
Pubblico ufficiale PALOMBO MIRELLA  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 33389 del 28/09/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4) **TRASCRIZIONE del 03/08/2004**

Registro particolare 33030 Registro Generale 165813  
Pubblico ufficiale CIMMINO ANTONIO  
repertorio n. 67847/8700 del 22/07/2004  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

5) **ISCRIZIONE del 03/08/2004**

Registro particolare 28411 Registro Generale 118239  
Pubblico ufficiale CIMMINO ANTONIO repertorio n. 67848/8701 del 22/07/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO  
Documenti successivi correlati:  
1. Comunicazione n. 1273 del 14/08/2007 estinzione totale in data 06/06/2007  
2. Cancellazione totale eseguita in data 17/08/2007

6) **ANNOTAZIONE del 30/12/2004**

Registro particolare 44681 Registro Generale 191925  
Pubblico ufficiale MASINI ENRICO Repertorio 80158/19831 del 28/10/1992  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1190 del 1991

7) **TRASCRIZIONE del 04/07/2007**

Registro particolare 28167 Registro Generale 104453  
Pubblico ufficiale ALESSI GIUSEPPE  
repertorio n. 576208/11058 del 06.06.2007

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- 8) **ISCRIZIONE del 04/07/2007**  
Registro particolare 54685 Registro Generale 104452  
Pubblico ufficiale ALESSI GIUSEPPE repertorio n. 576207/11057 del  
06.06.2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
- 9) **TRASCRIZIONE del 16/02/2011**  
Registro particolare 88478 Registro generale n. 143732  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO  
Repertorio 18423 del 5/10/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

4- 5.2 Autorimessa

b) **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.**

- 1) **TRASCRIZIONE del 12/11/2002**  
Registro particolare 82330 Registro Generale 141731  
Repertorio n.53836/6733.del 29/10/2002  
Pubblico ufficiale PALOMBO MIRELLA  
ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA**
- 2) **ISCRIZIONE del 12/11/2002**  
Registro particolare 32526 Registro Generale 141732  
Repertorio n. 53837/6734.del 29/10/2002  
Pubblico ufficiale PALOMBO MIRELLA  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 33389 del 28/09/2004 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)
- 3) **TRASCRIZIONE del 03/08/2004**  
Registro particolare 60845 Registro Generale 118238  
Pubblico ufficiale CIMMINO ANTONIO  
repertorio n. 67847/8700 del 22/07/2004  
ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA**
- 4) **ISCRIZIONE del 03/08/2004**  
Registro particolare 28411 Registro Generale 118239  
Pubblico ufficiale CIMMINO ANTONIO repertorio n. 67848/8701 del  
22/07/2004  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO  
Documenti successivi correlati:
  3. Comunicazione n. 1273 del 14/08/2007 **estinzione totale** in data  
06/06/2007
  4. **Cancellazione totale** eseguita in data 17/08/2007
- 5) **TRASCRIZIONE del 04/07/2007**

Registro particolare 54685 Registro Generale 104452  
Pubblico ufficiale ALESSI GIUSEPPE  
repertorio n. 576207/11057 del 06.06.2007  
**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

6) **ISCRIZIONE del 04/07/2007**

Registro particolare 28167 Registro Generale 104453  
Pubblico ufficiale ALESSI GIUSEPPE repertorio n. 576208/11058 del  
06.06.2007  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO**

7) **TRASCRIZIONE del 16/02/2011**

Registro particolare 88478 Registro generale n. 143732  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO  
Repertorio 18423 del 5/10/2011  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

#### 4-5.3 Oneri a carico della Procedura

Nel caso specifico si riscontrano i seguenti oneri a carico della procedura:

• Cancellazione di n.1 Pignoramento Immobiliare	€ 262,06
• Cancellazione di n.1 iscrizione	€ 35,00
<b>Per un importo totale di</b>	<b>€ <u>297,06</u></b>

**Dal calcolo sono escluse tutte le spese notarili**

## 6 Regolarità edilizia e urbanistica del bene

### 6.1 Estremi Concessione e/o Licenza Edilizia

Convenzione Urbanistica relativa ad intervento di recupero stipulata il 28.10.1988.  
n. 41390/1621 di repertorio a rogito dr.ssa D'Addetta  
registrata a Desio il 15.11.1988 n. 3500.

Concessione Edilizia n. 19680 del 15.05.1989.  
rilasciata alla Coop. Edilizia "Nuova Umanità" Il su mappale 36-37-38-39-40-43-96  
del foglio 41 del N.C.T. sito in via Raffaello Sanzio.

I<sup>a</sup> Variante prot. n. 16296 pratica n. 331/91 rilasciata il 12.12.1991

II<sup>a</sup> Variante prot. n. 8821 pratica n. 126/90 rilasciata il 18.02.1992  
cambio di destinazione d'uso del Piano Primo (che interessa anche  
l'unità abitativa pignorata) da Uffici a Residenze.

III<sup>a</sup> Variante prot. n. 21446/90 pratica n. 120/91 rilasciata il 18.02.1992

### 6.2 Dichiarazione di abitabilità/agibilità:

In data 24.09.1992 l'USSL 67 ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole alla concessione della autorizzazione per abitabilità artt. 221-226 T.U.LL.SS. 1265/34 da atto di protocollo 7377/92 richiesta dalla Coop. Edilizia "Nuova Umanità II" s.r.l. a condizione che vengano presentate le seguenti prescrizioni:

- planimetria rete fognaria interna come realizzata compresa del piano box interrato
- relazione impianti tecnologici
- collaudo cementi armati
- areazione mobiletti proteggi caldaie riscaldamento.

**Con comunicazione dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia priv. e pubb. del Comune di Limbiate il giorno 27.11.92 si evidenzia che la dichiarazione di abitabilità verrà concessa solo dopo aver ottemperato alle suddette prescrizioni.**

### **6.3 Difformità urbanistiche, edilizie, catastali**

La planimetria Catastale è stata presentata il 30.09.91 dopo la domanda di 2° Variante presentata al Comune di Limbiate in data 04.05.90 e approvata il 18.02.92. Entrambe le planimetrie sono uguali. Occorre evidenziare che, rispetto allo stato di fatto, la sottoscritta ha riscontrato una leggera differenza nella superficie del disimpegno con una maggiorazione dello stesso di 38 cm (vedi tavola Stato di fatto realizzata dalla sottoscritta).

Ritengo che non sia assolutamente una modifica eseguita dopo l'ultimazione della suddetta unità abitativa pignorata ma una modifica in fase di lavori in cantiere.

### **6.4 Sanabilità**

Non necessaria

### **6.5 Costi per la sanatoria:**

Nessuno.

## **7 Certificazione energetica** di cui al d. lgs 192 del 19.08.2005 e L. Regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 e

**Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti** di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37.

### **7.1 Certificazione energetica:**

Al riguardo non è stata rilevata alcuna documentazione attinente e si è provveduto alla stesura dell'Attestato, vedi Certificazione allegata.

### **7.2 Documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti**

Al riguardo non è stata rilevata alcuna documentazione attinente

## 8 Stima del Valore dell'appartamento

### 8.0 Criteri di Stima

Fermo restando che la stima finale verrà effettuata dalla scrivente sulla base dei dati raccolti coi metodi sotto indicati, oltre che da un mio personale giudizio dettato dalla mia sensibilità ed esperienza, vengono di seguito indicati i metodi più utilizzati per determinare la stima del valore di un'unità immobiliare:

- Il metodo dell'agenzia delle Entrate (provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27/07/ 2007)
- Il metodo della Borsa immobiliare di Milano (OSMI)
- Il metodo Comparativo: ricerca presso le Agenzie immobiliari di zona e osservatori del mercato.

### 8.1 Il metodo dell'agenzia delle Entrate

Il metodo dell'agenzia delle Entrate stabilisce che il valore normale di un immobile è il prodotto di tre elementi:

- superficie commerciale (Norma UNI 10750)
- valore unitario determinato sulla base delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio (OMI)
- coefficiente di merito relativo alle caratteristiche dell'immobile

#### 8.1.1 Superficie Commerciale

La superficie commerciale dell'unità immobiliare (calcolata al punto 2) è di 95 mq

#### 8.1.2 Valore Unitario

Per quanto riguarda il valore unitario l'Agenzia del Territorio utilizza i dati dell'osservatorio OMI e evidenzia che "le quotazioni OMI individuano un intervallo di valori minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà tipiche della zona

Nel caso specifico di questo sistema si usa come valore di calcolo il valore massimo."

Valore Unitario in base a OMI		VALORE UNITARIO ADOTTATO
Per appartamento ordinario con stato conservativo normale		€/MQ
VALORE MINIMO (€/MQ)	VALORE MASSIMO (€/MQ)	
1500	1900	1900

8.1.3 Coefficienti Correttivi Di Merito - Tabella TCM 3.1.1						
DESCRIZIONE	Parametri di Riferimento %				Coefficienti Effettivi	
	da	a	da	a	NOTE	%
<b>FATTORI POSIZIONALI</b>						
Trasporti	Lontani >300mt	0	Vicini <100mt	0,3	Vicini <300mt	0,3
Traffico	congestionato	0	scorrevole	0,3	scorrevole	0,3
Dotazione di parcheggi	scarso	-0,1	normale	0	normale	0
Posizione rispetto alla zona OMI	degradata	-0,3	riparata	0,5	Ricerca	0,5
<b>TOTALE</b>						<b>1,1</b>
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO</b>						
<b>Stato conservativo Condominio</b>						
In costruzione		0		0		
Nuovo		20		20		
Realizzato da 5 anni		5		5		
Realizzato da 5 + 10 anni		0		0		
Realizzato da 10 + 15 anni		-5		-5		
Realizzato da 15 + 20 anni		-10		-10		-10
Realizzato da 20 + 30 anni		-20		-20		
Realizzato da oltre 30 anni		-30		-30		
<b>Livello manutentivo complessivo Condominio</b>						
Normale		0		0		0
Nuovo / Ristrutturato		3		3		

Scadente		-3		-3		
Finiture						
Normali		1		1		1
Signorili		3		3		
Economiche		0		0		
Ascensore						
Presente		0		0		0
Assente (fattore di piano -0,5)		-0,5		-0,5		
<b>TOTALE</b>						<b>-9</b>
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'</b>						
Taglio	grande	-3	piccolo	5	medio	1
Stato conservativo - Livello manutentivo complessivo	scadente	-3	ottimo	3	Normale	0
Qualità delle finiture	economiche	-1	signorili	3	Normale	1
Dotazione impiantistica	economici	-0,9	Di lusso	1	Non a norma	-1,5
parcheggio esclusivo balconata	nessuno	0	Box	1	Box	1
Livello di Piano	- Seminterrato	-5				
	- terra		Senza giardino	-0,1	Con giardino	0,1
	- 1° piano	-1				-1
	Piani intermedi	0				
	Ultimo, attico	ultimo	0,2	attico	0,5	
Vista esterna - Affaccio						
Di pregio		1	normale	0		0
Scadente		-1				
Esposizione						
Ottimale (Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi n e locali accessori a nord, terrazze abitabili a est o nord est )		1	normale	0		
Scadente (Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud, terrazze abitabili a ovest o sud ovest)		-1				-1
Luminosità						
	Scarsa	-0,5	Normale	0		0
	Buona	0,5	Eccellente	1		
Impianti						
Economici		-0,9				
Normali (Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, climatizzatore, condizionatore, SAT)		0				0
Buoni (Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono predisposizione per pannelli solari, fotovoltaici, clima, allarme)		0,3				
Ottimi (Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni		0,5				
Di lusso (Come sopra ma le scelte oltre che essere tecnologiche sono anche estetiche Imp allarme, clima)		1				
Qualità distributiva-funzionalità degli ambienti	approssimativa	-0,5	accurata	1	buone	0,7
<b>TOTALE</b>						<b>+0,2</b>
<b>TOTALE</b>						<b>-7,7</b>

#### 8.1.4 Calcolo del valore dell'immobile col metodo dell'Agenzia delle Entrate

Valore unitario (€/mq)	Coefficiente correttivo %	Valore unitario corretto (€/mq)	Sup Commerciale mq	Valore immobile (€)
1900	-7,7%	1.753,70	95	166.601,50

**Valore Immobile libero con "metodo Agenzia delle Entrate" euro 167.000,00**

## 8.2 Il metodo della Borsa immobiliare di Milano (OSMI)

### 8.2.1 Valore Unitario Appartamento

Per quanto riguarda il valore unitario la Borsa Immobiliare Milano evidenzia che "le quotazioni OSMI individuano un intervallo di valori minimo e massimo, per unità di superficie riferite alle diverse situazioni delle unità immobiliari. Nel caso di questo sistema si usa come valore di calcolo il valore medio fra il massimo e il minimo"

Valore Unitario appartamento in base a OSMI (appartamento tipo economico con stato conservativo esistente) €/MQ		VALORE UNITARIO ADOTTATO €/MQ
VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO	€/MQ
1700	1950	1825

### 8.2.2 Coefficienti Correttivi Di Merito: vedi punto 8.1.3

Per quanto riguarda i coefficienti di merito con il metodo della "Borsa Immobiliare Milano" non viene conteggiato il parametro relativo allo stato conservativo e all'età dell'immobile (-10) in quanto i valori determinati da "OSMI" vengono già contemplati.

### 8.2.3 Calcolo del valore dell'immobile con Metodo Borsa Immobiliare -OSMI

VALORE DELL'IMMOBILE CON METODO BORSA IMMOBILIARE (OSMI)				
Valore Unitario appartamento in base a OSMI €/MQ	Coefficiente correttivo %	Valore unitario corretto €/mq	S.C.mq	Valore immobile (€)
1825	+ 2,30	1867,00	95	177.365,00

**Valore Immobile libero con "Metodo Borsa Immobiliare" euro 177.000,00**

### 8.3 Il metodo Comparativo

Per quanto riguarda il valore unitario con il metodo comparativo si sono interpellate le agenzie di zona per conoscere il valore di mercato di una unità immobiliare simile a quella di cui trattasi.

Le Agenzie interpellate hanno evidenziato che a fronte dei valori di zona, lo stabile di cui trattasi ha un valore compreso tra un minimo e un massimo come di seguito indicato

#### Valore dell'immobile con il "metodo Comparativo"

Valore Unitario appartamento in base Agenzie di zona €/MQ		VALORE UNITARIO ADOTTATO
VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO	€/MQ
1600	1700	1650

VALORE DELL'IMMOBILE		
Valore Unitario medio appartamento con tipologia e stato conservativo analogo a quello di cui trattasi €/MQ	mq	Valore immobile (€)
1650	95	156.750

**Valore Immobile libero con "Metodo Comparativo" euro 157.000**

### Valore di Stima dell'Immobile

È innanzitutto doveroso evidenziare che, relativamente alla valutazione dell'appartamento siamo di fronte ad una situazione anomala.

Infatti, normalmente, i valori definiti con il metodo OMI e OSMI sono più bassi rispetto al valore di mercato.

In questo caso invece si verifica l'inverso per due motivi: il primo per la situazione del mercato immobiliare in generale, che negli ultimi mesi ha visto un abbassamento dei prezzi (subito percepito dalle agenzie di zona) rispetto a quelli degli osservatori (che si riferiscono sempre al precedente semestre); il secondo perché (a detta delle agenzie interpellate) in molte abitazioni sono presenti extra comunitari.

Al proposito si ricorda quanto richiamato al punto 2: "La zona è periferica ed essenzialmente residenziale in particolare, quella strettamente limitrofa al complesso edilizio in cui è inserito l'immobile di cui trattasi; presenta caratteristiche di buon decoro pur essendo di tipo popolare.

La restante parte di Pinzano, secondo le Agenzie Immobiliari interpellate, essendo abitata da extracomunitari, abbassa il livello qualitativo complessivo con conseguente abbattimento dei prezzi di mercato, anche della zona di nostro interesse".

Tenuto presente tutto quanto sopra, considerata la mia personale esperienza e valutazione della situazione immobiliare ritengo, per l'immobile ad uso abitativo, sottoposto al pignoramento in oggetto.

si a Limbiate e ubicato al primo piano di via Raffaello Sanzio 2, con annesso vano cantina al piano seminterrato, consono il valore di stima sotto riportato.

<b>SE LIBERO</b>	<b>euro 155.000</b>
<b>SE OCCUPATO</b>	<b>euro 108.500</b>

### Valore di Stima dell'Autorimessa

L'Autorimessa viene valutata a corpo con il metodo comparativo.  
Le agenzie interpellate hanno consentito di definire un valore minimo di € 10.000 e un valore massimo di € 15.000.

Si reputa congruo il valore a corpo di seguito indicato:

<b>Autorimessa</b>	<b>euro 12.000</b>
--------------------	--------------------

### 9 Stima del valore dell'Appartamento + l'Autorimessa

<b>Valore immobile libero + autorimessa</b>	<b>euro 167.000</b>
	<b>euro centosessantasettemila/00</b>

<b>Valore immobile occupato + autorimessa</b>	<b>euro 120.500</b>
	<b>euro centoventimilacinquecento/00</b>

Le cifre sopra illustrate sono da ritenersi escluse di I.V.A. e qualsiasi altro onere di Legge.

Ritenendo di avere compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. ILL.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Milano 5 novembre 2012

il CTU  
Arch. D. Borgoglio Motta



#### **ALLEGATI:**

- A. Documentazione cartografica;
- B. Fotografie interne ed esterne del bene;
- C. Rilievo dello stato di fatto, calcolo della superficie commerciale;
- D. Avvisi di ricevimento delle raccomandate (avvisi di inizio operazioni peritali);
- E. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- F. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- G. Regolarità edilizia e urbanistica del bene;
- H. Situazione debitoria con il condominio;
- I. Attestato di Certificazione Energetica (duplice copia).