

TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE III CIVILE

**Procedura di Esecuzione Immobiliare**  
promossa da

**UNIPOLREC S.P.A.**

contro

**N. Gen. Rep. 352/2019**  
data udienza 21/4/2020 ore 11:45

Giudice: Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI  
Custode Giudiziario: Avv. ALBERTO FRACCARI

**ELABORATO PERITALE**

**Esperto Incaricato: Arch. VINCENZA NARDONE**  
*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6814*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8763*  
*C.F. – P.IVA N.05665230966*

*con studio in MILANO –Piazza del Carmine n. 2*  
*e-mail: [vincenza.nardone@libero.it](mailto:vincenza.nardone@libero.it) - Pec: [nardone.6814@oamilano.it](mailto:nardone.6814@oamilano.it)*

**Bene immobile sito in  
LIMBIATE (MB)- cap 20812  
Via Sardegna n.7 piano 3-4  
Foglio 31 Mappale 127 Subalterno 15  
Lotto 001**

**A) AVVISI**

Si dà atto che il perito precedentemente nominato, arch. Massimo BRAMBILLA con il nominato Custode Giudiziario, Avv. Alberto Fraccari, in data 17 giugno 2019 si recavano in loco per visionare l'unità immobiliare oggetto della procedura (**allegato 19**) a pag. 131 e segg.) e per fornire alla debitrice le informazioni sulla procedura come da mandato.

La scrivente arch. Vincenza NARDONE, nominata in sostituzione con provvedimento dell'Ill.ma S.V. in data 20-9-2019, si recava nuovamente presso detto immobile in data 4-3-2020 effettuando misurazioni a campione, fotografie e rinnovando alla debitrice le informazioni sulla procedura come da mandato.

---

**B) Atto di pignoramento**

**1) Estremi atto di pignoramento immobiliare:** trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano 2 il giorno 08.03.2019, Registro Particolare n. 19214, Registro Generale n. 29177, in base ad atto del Tribunale di Milano, Repertorio n. 4901 del 18.02.2019, a favore di UNIPOLREC S.P.A., sede Bologna, C.F. 03678981204, contro , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Nella "Sez. D – Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione del suddetto pignoramento è riportato quanto segue:

""SI PRECISA CHE IL SOGGETTO CONTRO RISULTA ISCRITTA NEL COMUNE DI LIMBIATE DAL 21.09.2011 COME SEGUE:"

---

**Quota e tipologia del diritto**

**- 1/1 Proprietà di**

Residenza: Limbiate, - Stato Civile: coniugata in data successiva all'acquisto del bene - Ulteriori informazioni sul debitore: Ved. **allegati 11**) a pag. 39 e segg. .

Si precisa che all'atto di acquisto del bene in esame la debitrice dichiaratasi nubile risultava generalizzata come (cfr. **allegato 12**) pag. 41 prodotto dal precedente)

Eventuali comproprietari:

Dal certificato notarile in atti non ne risultano.

**Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (MB) come segue**

**Appartamento composto da 2 locali e servizi al piano terzo con annesso solaio al piano 4° sottotetto** il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di LIMBIATE** come segue:

**Foglio 31, Mappale 127 Subalterno 15**, via Sardegna, 7, piano 3-4, scala 1, **Categoria A/3**, Classe 3, Consistenza Vani 4, Superficie Catastale Totale 68 mq., Tot. Escluse aree scoperte 68 mq., Rendita Euro 247,90;

**Coerenze da Nord in senso orario:**

**1.1) Dell'appartamento al piano terzo:** proprietà di terzi, pianerottolo comune e vano scala, proprietà di terzi, cortile al mappale 127, proprietà di terzi, cortile al mappale 127;

**1.2) Del solaio:** **N.B.** si riportano le coerenze come da stato dei luoghi e dunque diversamente da quanto riportato nell'atto di provenienza dei beni (allegato 9) pag. 31, come da schema planimetrico alla pagina che segue: solaio di proprietà di terzi, cortile al mappale 127, solaio di proprietà di terzi e disimpegno comune.

Quanto sopra fatti salvi eventuali maggiori accertamenti ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

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

- – Proprieta` per 1/1;

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

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987;

\* \* \* \* \*

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

**Millesimi di proprietà di parti comuni:**

Ved. documentazione condominiale - **allegati 13**) a pag. 69 e segg..

**Conformità catastale: non conforme.**

Rispetto all'ultima planimetria in atti (**allegato 7**) a pag. 27), effettuando un confronto con le misure a campione rilevate con quelle acquisite in scala da detta planimetria si rileva un'impostazione planimetrica dei locali molto simile ma con misurazioni in alcuni casi lievemente differenti.

Indicativamente:

- la porzione della muratura della doccia a confine con il soggiorno si protende per ca. cm. 30 verso il confine con il soggiorno;
- la porzione della muratura di accesso dal disimpegno al soggiorno è stata allargata con formazione di arco e la porta non è presente;
- non è segnato il ripostiglio in quota nel bagno;
- non sono indicati la cucina ed il bagno;
- l'intestazione non è aggiornata con le attuali nuove generalità della debitrice.

Inoltre la posizione del **vano di solaio** riportata nella planimetria catastale suddetta non è coerente con la posizione del vano di solaio utilizzato dalla debitrice, come da schema indicativo fuori scala che segue:



In relazione a quanto sopra, si ritiene prudentiale eseguire un rilievo dettagliato dello stato dei luoghi indi presentare denuncia di variazione DOCFA affrontando una spesa di circa Euro 2.000,00.= oltre bolli, diritti e oneri professionali con contestuale richiesta di aggiornamento dell'intestazione catastale.

Detta attività potrà comportare anche un adeguamento della rendita catastale.

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

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

**Caratteristiche zona:** periferica.

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** scarsi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

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

**Attrazioni paesaggistiche:** Parchi cittadini vari.

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

**Principali collegamenti pubblici:** Passante Ferroviario Milano

---

## **3. STATO DI POSSESSO**

Si dà atto che il perito precedentemente nominato arch. Massimo BRAMBILLA con il nominato Custode Giudiziario Avv. Alberto Fraccari, in data 17 giugno 2019 si recavano in loco per visionare l'unità immobiliare oggetto della procedura (**allegato 19**) a pag. 131 e segg.) alla presenza della debitrice eseguita.

Anche durante il sopralluogo effettuato dalla scrivente arch. Vincenza NARDONE, nominata in sostituzione con provvedimento dell'Ill.ma S.V. in data 20-9-2019, era presente l'esecutata che ha dichiarato di occupare il bene con la propria famiglia.

Dalla ricerca presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Milano 4 (**allegato 10**) a pag. 38) non risultano registrati contratti di locazione o di comodato d'uso con dante causa la debitrice esecutata

**Il bene risulta dunque libero.**

**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:

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

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

Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come da allegati che si producono non ne risultano trascritte presso la competente Conservatoria dei RR.II. italiana nel ventennio in esame. Tuttavia si richiama integralmente all'interno della presente il contenuto dell'**allegato 12**) a pag. 41 e segg. prodotto dalla debitrice al precedente perito.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Dal certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente non ne risultano.

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

Si richiamano tutti i documenti relativi al Condominio (**allegato 13**) a pag. 69 e segg.) tra cui il Regolamento di Condominio nonché tutto quanto direttamente e indirettamente riportato nei titoli di provenienza ed allegati.

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

Ispezione ipotecaria del 28.06.2019 (allegato **4.2**)

4.2.1. ISCRIZIONI:

- **Ipoteca volontaria:** iscritta in data 28.04.2008, Registro Part. n. 13606, Registro Gen. n. 55124, pubblico ufficiale Notaio Mario Gurrieri, Rep. n. 69688 del 13.03.2008, derivante da concessione a garanzia di mutuo  
**a favore**  
**UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A.** sede Roma, C.F. 06978161005,  
importo capitale: € 175.000,00  
importo ipoteca: € 350.000,00, durata 30 anni  
**contro**

N.B. A margine della suddetta nota vi è un annotamento di surroga nn. 21823/4429 del 25-2-2011 a favore di UGF Banca S.P.A. con sede a Bologna (C.F.: 03719580379).

#### 4.2.2. Pignoramenti

- **pignoramento immobiliare:** trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano 2 il giorno 08.03.2019, Registro Particolare n. 19214, Registro Generale n. 29177, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano, Repertorio n. 4901 del 18.02.2019,  
**a favore**  
UNIPOLREC S.P.A., sede Bologna, C.F. 03678981204,  
**contro**  
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

N.B.: nella Sez. D – Ulteriori informazioni della nota è riportato quanto segue:

*..”SI PRECISA CHE IL SOGGETTO CONTRO A SEGUITO DI AVVENUTO MATRIMONIO CELEBRATO IN. LA PRESENTE NOTA SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 182.326,57 OLTRE INTERESSI SUCCESSIVI E SPESE LEGALI OCCORRENDE”.*

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

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

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

Effettuato dalla scrivente come da documentazione che si produce.

#### 4.3 Misure Penali

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

---

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Spese di gestione condominiale ordinarie annue:** circa Euro 1.200,00.= (pag. 69 degli allegati).

**Spese condominiali complessive arretrate dell'immobile pignorato:** circa Euro 5.400,00 (allegato 13) a pag. 69).

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

**Millesimi di proprietà:** ved. allegati

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ved. allegati allegati 13), 14) e 15).

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente - allegato 17) a pag. 126.

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

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non ne risultano ne' dal

certificato notarile in atti e dagli ulteriori accertamenti effettuati dalla scrivente come

da allegati che si producono né dall'interrogazione PGT online - ved. **allegato 16)** a pag. 122 e segg. .

### **Avvertenze ulteriori:**

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto (204 facciate di vario formato).

Si fa nuovamente presente la questione sulla **ubicazione incerta del solaio.**

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

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

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

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata **certificata** dalla documentazione notarile depositata nel fascicolo della procedura (qui **allegato 2**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, civilistica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **6.1 Attuali proprietari**

-, in forza di compravendita del giorno 13.03.2008 Repertorio n. 69.687, Raccolta 12.909, Dott. Mario Gurrieri Notaio in Oleggio, trascritta alla Conservatoria dei RR.II Milano 2 il giorno 28.04.2008 ai nn. 55123/30618 (**allegato 9**));

#### **6.2.1 Precedenti proprietari**

-, in forza di compravendita del giorno 07.04.2006 Repertorio n. 69081, Notaio Paolo De Martinis, trascritta alla Conservatoria dei RR.II Milano 2 il giorno 28.04.2006 ai nn. 64769/33096.

-, in forza di compravendita del giorno 23.07.2003 Repertorio n. 68918, Notaio Guido Malusa, trascritta alla Conservatoria dei RR.II Milano 2 il giorno 29.07.2003 ai nn. 116127/69419.

-, in forza di compravendita del giorno 28.09.1998 Repertorio n. 4233, Notaio Enrico Tommasi, trascritta alla Conservatoria dei RR. Il Milano 2 il giorno 03.10.1998 ai nn. 77198/55654.

---

## **7. PRATICHE EDILIZIE e REGOLARITA' EDILIZIA: allegato 20) - 2a Parte Allegati..**

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico del Comune di LIMBIATE alla scrivente sono stati sottoposti alla visura i seguenti documenti:

- 23-7-1965 **Dichiarazione di abitabilità** (pagg. 134-135) rilasciata dal Sindaco a IMM.RE;
- Richiesta di abitabilità in data 5-7-1965 (pagg. 140 e segg.);
- 24-7-1963 **Nulla Osta per nuova costruzione** rilasciato dal Sindaco a IMM.RE per nuova costruzione (pagg. 136 e segg.);
- Richiesta per nuova costruzione in data 19-7-1963 – Prot. 13131 del 17-7-1963;

\* \* \* \* \*

Oltre ai sopraelencati provvedimenti/richieste la scrivente ha reperito nei fascicoli sottoposti alla visura:

- Elaborati grafici di progetto in variazione al progetto approvato in data 24-7-1963 con VISTO di **approvazione del Sindaco in data 23-7-1965**;
- Elaborati grafici di progetto con PARERE FAVOREVOLE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA nella seduta in data 24-7-1963 e timbro e firma del **Sindaco**.

\* \* \* \* \*

Confrontando la planimetria a pag. 161 – 2a Parte ALLEGATI - (3° piano) con le risultanze del sopralluogo, dato atto che:

- l'impostazione dell'alloggio appare coerente;
- L'Ufficio Tecnico e l'Ufficiale Sanitario a suo tempo avevano dato il loro benestare alla costruzione come al tempo realizzata (1965 – pag. 141), **si rilevano indicativamente le seguenti difformità:**

- il vano indicato come stenditoio con accesso dal bagno è stato inglobato nel bagno e la parte interna di detto vano a confine con il soggiorno è stata spostata di ca. cm. 30 verso il soggiorno;

- non è presente la nicchia/ripostiglio in cucina;

- la porzione di tavolato che separa il soggiorno dal disimpegno è stata ridotta e non è presente la porta;

- l'altezza dei locali è pari a ca. ml. 2,90 anziché ml. 3,20;

- è presente un controsoffitto con ripostiglio in quota nella porzione del bagno posta in prossimità dell'ingresso con altezza netta sottostante pari a ca. ml. 2,20.

Le poche misure indicate non sono coerenti e dunque non è possibile verificare la corrispondenza nella consistenza di progetto;

Confrontando la planimetria a pag. 164 (sottotetto) con le risultanze del sopralluogo si evince che la porzione in cui è ubicato il solaio utilizzato dalla debitrice è totalmente difforme ma detta difformità coinvolge anche la restante porzione del sottotetto, di proprietà di terzi e/o



condominiale.

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

\* \* \* \* \*

Per ciò che concerne le differenze al piano 3° dai disegni, la difformità urbanisticamente più rilevante potrebbe essere costituita dall'inglobamento nel bagno del vano cd. stenditoio.

Non è chiaro se trattasi di un ampliamento rilevante - qualora fosse stata inglobata (come parrebbe) una porzione aperta (praticamente lo stenditoio parrebbe una specie di balcone) – oppure una modifica interna.

Il tempo trascorso, l'incertezza dell'epoca di realizzazione di detta variazione (si presume ante '67), l'unitarietà del titolo originario e l'approssimazione dei disegni di progetto non consentono di inquadrare giuridicamente la detta variazione.

Le difformità interne si ritengono regolarizzabili ad eccezione della mancata presenza di un disimpegno con porta tra il soggiorno ed il bagno e quindi occorrerà dotare di porta interna il soggiorno o, nel bagno, separare ulteriormente la zona con il vaso da quella con il lavabo.

La difformità dell'intera porzione del sottotetto invece, coinvolgendo porzioni condominiali e/o di terzi, dovrà essere nel caso gestita con l'Amministrazione del Condominio e qui non viene dunque presa in esame.

Per le difformità interne occorrerà pertanto presentare una **pratica edilizia a sanatoria ripristinando un disimpegno tra il soggiorno ed il bagno** (o vaso) con costi approssimativi pari ad Euro 1.000,00.= oltre bolli e diritti per la sanzione, Euro 1.500,00.= oltre IVA e CPA per il professionista ed Euro circa 1.500,00.= di opere edilizie, oltre IVA.

Per la problematica relativa all'annessione del vano stenditoio occorre acquisire ulteriori elementi presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia.

La scrivente, ai fini di una valutazione di detta difformità nella presente relazione di stima, in relazione alle sanzioni previste al tempo dell'esecuzione e prima dell'entrata in vigore della L. 765/'67 ritiene ragionevole decurtare il valore del bene del valore della porzione approssimativamente corrispondente a detto vano stenditoio ritenendo che se si fosse trattato di un ampliamento della superficie dell'appartamento realizzato prima dell'entrata in vigore della Legge 765/'67 il Sindaco avrebbe potuto ordinare il ripristino, art. 32 L. 1150/'42.

Si precisa peraltro che la scrivente è ancora in attesa di ricevere riferimento da parte del Comune circa l'eventuale presenza di procedimenti repressivi di natura amministrativa a carico di tale immobile (avvio procedimenti in autotutela, ordinanze di demolizione, decreti per recupero oneri non ancora corrisposti, etc.) richiesta via PEC in data 25-1-2020.

\* \* \* \* \*

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

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

**Conformità urbanistica:**

Non conforme per quanto sopra argomentato e descritto.

La destinazione residenziale è ammessa dallo Strumento Urbanistico comunale.

---

### 7.3 Caratteristiche descrittive immobile di via Sardegna 7 Limbiate

Descrizione:

**Appartamento al piano terzo con annesso solaio al piano 4°.**



Da quanto sopra descritto la costruzione risultava già abitabile al 23-7-1965.

Il sistema costruttivo era tipico dell'epoca in struttura intelaiata in calcestruzzo armato con orizzonti in latero-cemento e paramenti in laterizio.

Le facciate sono poi finite con intonaco per esterni.

Da evidenziare che **le coperture sono in Cemento-Amianto – materiale altamente tossico e nocivo per la salute.**

Trattasi di un complesso prevalentemente residenziale realizzato su area posta a cavallo tra il Comune di Limbiate ed il Comune di Varedo.

La porzione in cui trovasi l'alloggio in esame è posta verso la via Sardegna, in posizione Nord-Est del lotto.

Trattasi di un corpo di fabbrica a pianta rettangolare con al centro il corpo scala ed ascensore del tipo ad apertura manuale.

L'alloggio in esame è situato al piano 3° ed è costituito da un disimpegno d'ingresso, un soggiorno, la cucina, una camera ed il bagno.

Come si può vedere dalla documentazione fotografica a cui si rimanda (**allegato 4**) a pag. 12 e segg.) i materiali di finitura sono stati tutti recentemente rinnovati ed infatti internamente l'alloggio si trova in ottime condizioni di manutenzione:

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

E' inoltre presente una caldaia murale a gas in cucina sia per il riscaldamento sia per la produzione di acqua calda per uso sanitario.

E' presente l'ascensore.

Nel complesso le condizioni di manutenzione sono molto buone.

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

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

Al piano superiore – 4° piano – è ubicato il vano di solaio con h. media di ca. ml. 3,40.

Superficie **commerciale complessiva dell'appartamento circa mq. 65,00 arrotondati.**

#### **Impianti:**

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

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Originario del 1965 ca con modifiche più recenti
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

##### **Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo a gas.
Stato impianto	Apparentemente buono.
Epoca di realizzazione/adequamento	Apparentemente recente.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita.

##### **Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI a split.
--	-------------

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Appartamento	Mq.	62,63	1,00	62,63
Solaio	Mq.	3,86	0,25	0,96
Spazi condominiali a forfait 2% su sup. commerciale unità immobiliare Corpo 1)	Mq.	1,27	1,00	1,27
				64,86
				<b>Arrotondamento mq. 65,00</b>

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

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

**8.2. Fonti di informazioni**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni O.M.I.  
Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano. BORSINO IMMOBILIARE. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.200,00.;

## Appartamento al piano terzo e solaio.

### 1. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale ca</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
UNITA' IMMOBILIARE	65,00	€ 1.400,00	<b>€ 91.000,00</b>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.000,00
Valore corpo			€ 91.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 91.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 91.000,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale ca</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione al p. terzo e solaio	Abitazione al p. terzo e solaio	65,00	€ 91.000,00	<b>€ 91.000,00</b>
<b>TOTALE</b>				<b>€ 91.000,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) € 4.550,00

Deduzioni ulteriori:

- 1) Regolarizzazione catastale: ca Euro 2.000,00.=
- 2) Regolarizzazione amministrativa:
  - . opere interne: ca. Euro 4.000,00.=
  - . valore stenditoio: ca. Euro 3.500,00 (mq. ca 2,50 x 1.400,00/mq.);
- 3) Arretrati condominiali biennio ordinaria: Euro 2.400 (mera somma di n. 2 bienni e salvo aggiornamenti presso l'Amministratore del Condominio) – ved. **allegato 13**) a pag. 69 € 11.900,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tasse, bolli ed imposte Euro 297,00.=

Oneri professionali circa Euro 500,00 oltre oneri

Giudizio di comoda divisibilità: NO

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.550,00

Prezzo di vendita del lotto proposto a base d'asta nello stato di "occupato"

**arrotondato:** € 52.000,00

Prezzo di vendita del lotto proposto a base d'asta **nello stato di "libero"** € 75.000,00

**arrotondato:**

Data generazione:

4-4-2020

L'Esperto alla stima  
**Dott. Arch. Vincenza Nardone**

*(segue: elenco ALLEGATI)*

## **ALLEGATI**

### **1a Parte ALLEGATI**

<b>1) Ispezioni ipotecarie telematiche effettuate dalla scrivente</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2) Relazione notarile in atti</b>	<b>pag. 6</b>
<b>3) Inquadramento territoriale aerofotografico</b>	<b>pag. 11</b>
<b>4) Fotografie interne ed esterne</b>	<b>pag. 12</b>
<b>5) Estratto mappa catastale attuale</b>	<b>pag. 25</b>
<b>6) Assenza elaborato planimetrico subalterni</b>	<b>pag. 26</b>
<b>7) Ultima planimetria catastale in atti Sub. 15</b>	<b>pag. 27</b>
<b>8) Visura storica catastale</b>	<b>pag. 28</b>
<b>9) Atto di provenienza dei beni</b>	<b>pag. 31</b>
<b>10) Riferimento all’Agenzia delle Entrate sugli affitti</b>	<b>pag. 38</b>
<b>11) Certificati anagrafici</b>	<b>pag. 39</b>
<b>12) Variazione anagrafica e del codice fiscale prodotta in atti</b>	<b>pag.41</b>
<b>12.bis) Documentazione prodotta dalla debitrice</b>	<b>pag. 42</b>
<b>13) Riferimento amministratore condominio</b>	<b>pag. 69</b>
<b>14) Tabella millesimale prodotta dall’amministratore condominio</b>	<b>pag. 73</b>
<b>15) Regolamento di Condominio prodotto dall’amministratore condominio</b>	<b>pag. 110</b>
<b>16) Estratto situazione urbanistica e ARPA sul cemento-amianto di copertura</b>	<b>pag. 122</b>
<b>17) Assenza A.P.E. in banca dati CENED</b>	<b>pag. 126</b>
<b>18) Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare</b>	<b>pag. 128</b>
<b>19) Verbale del sopralluogo 17-6-19 del Custode e precedente perito,     arch. Massimo Brambilla</b>	<b>pag. 131</b>

### **2a Parte ALLEGATI**

<b>20) Collazione documenti visionati presso lo Sportello Unico per l’Edilizia     Del Comune di Limbiate in data 4-3-2020</b>	<b>pag. 134</b>
--	-----------------