



TRIBUNALE ORDINARIO MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

821/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA: [REDACTED]
CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENTUTO: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: **DOTT.SSA SIMONA CATERBI**
CUSTODE: **AVV. PAOLA TREMOLADA**

Data nomina: 09/07/2018 - Data giuramento: 16/07/2018

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

del 21/12/2018



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

Arch. Marco Domenico Cuzzola

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

SOMMARIO

INDICE SINTETICO	2
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI	4
2.1 Zona.....	4
2.2 Edificio.....	4
2.3 Beni facenti parte del lotto.....	6
2.4 Superficie commerciale.....	9
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	10
2.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili.....	10
2.7 Giudizio di comoda divisibilità.....	10
3. STATO DI POSSESSO	10
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	10
4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	11
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
5.1 Attuale proprietario.....	11
5.2 Precedenti proprietari.....	11
6. SITUAZIONE CONDOMINIALE	12
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	13
7.1 Pratiche edilizie.....	13
7.2 Situazione urbanistica.....	13
7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici.....	13
8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ	13
8.1 Conformità edilizia.....	13
8.2 Conformità catastale.....	14
8.3 Conformità urbanistica.....	15
9. VALUTAZIONE DEI BENI	15
9.1 Criterio di stima.....	15
9.2 Fonti di informazione.....	15
9.3 Calcolo del valore di mercato.....	17
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	18
10. ALLEGATI	19

INDICE SINTETICO

LOTTO 1**Corpo A-A1: Appartamento con solaio**

Indirizzo e piano: _____ Limbiate, viale Dei Mille n. 117, piano 8-9;
Categoria: _____ appartamento A/3
Dati Catastali: _____ foglio 22, particella 114, subalterno 710
Diritto e quota: _____ **piena proprietà per 1/1**
Stato di possesso: _____ **libero** dal decreto di trasferimento
Conformità edilizia: _____ **non conforme**
Conformità catastale: _____ **non conforme**
Conformità urbanistica: _____ conforme
Superficie comm. lorda: _____ **119,25 m²**

Valore di mercato stimato _____ **€ 226.575,00**

Prezzo da libero: _____ **€ 212.00000**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)

Prezzo da occupato: _____ **€ 170.000,00**

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

Lotto 1

Sito in Limbiate (MB), viale Dei Mille 117

Appartamento

con solaio

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Corpo A-A1: Appartamento con solaio

- **Dati identificativi:** foglio 22, particella 114, subalterno 710;
- **Dati di classamento:** categoria appartamento A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 119 m², rendita € 449,32;
- **Indirizzo e piano:** Limbiate, viale Dei Mille n. 117, piano 8-9;
- **Intestati:** [REDACTED] nata a SAN SEVERO il 24/11/1960 CF [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; [REDACTED] nata a SAN SEVERO il 24/11/1960 CF [REDACTED] Proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- **Dati derivanti da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento:

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

Nota: allo stato attuale l'intestazione presente in visura NON è corretta infatti la sig.ra [REDACTED] risulta proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni e per 1/2 in comunione dei beni con [REDACTED]. La corretta intestazione dovrebbe essere [REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Non è verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza, in particolare sull'atto di pignoramento l'immobile risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED] per l'intero in regime di separazione dei beni mentre in visura risulta proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni e per 1/2 in comunione dei beni con [REDACTED].

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Zona

I beni sono ubicati nel Comune di Limbiate (MI) in viale Dei Mille 117, in zona Est a funzione mista. Il traffico nella zona è normale e i parcheggi sono buoni.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

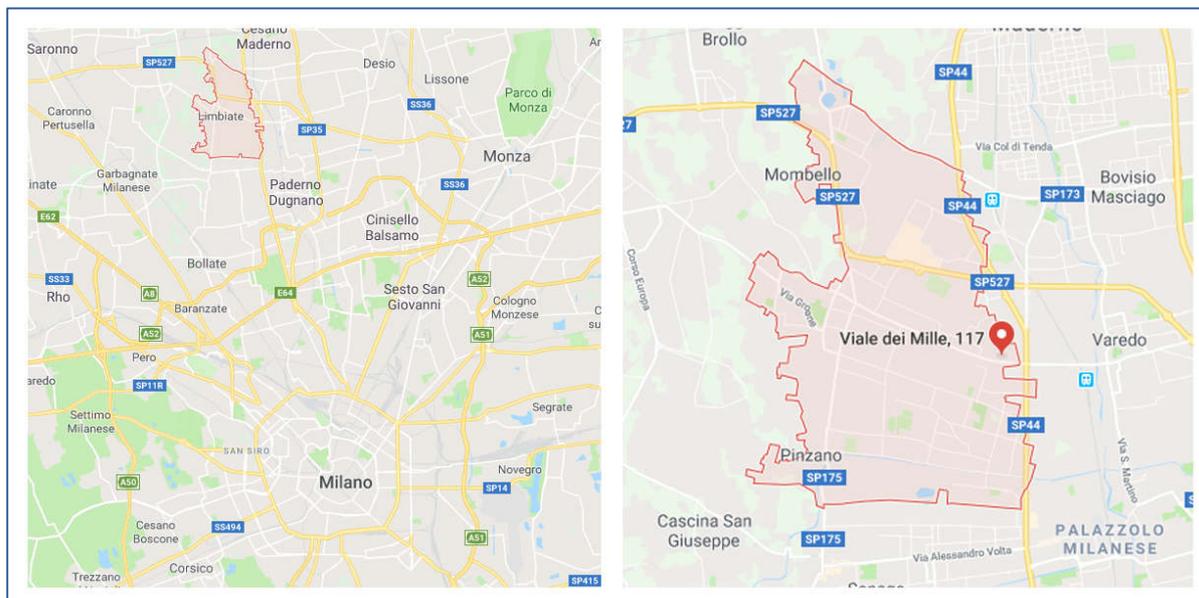


Fig. 1: inquadramento territoriale rispetto a Milano

Fig. 2: inquadramento territoriale rispetto a Limbiate

Servizi (nel raggio di 2 km):

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

Collegamenti:

Autobus distante 500 m (Linee Atm 165 Comasina M3 – Limbiate Ospedale); tram distante 500 m (Linea 179); ferrovia distante 1000 m (Stazione Varedo); imbocco autostradale distante 10 km.

2.2 Edificio

Trattasi di complesso immobiliare costituito da tre edifici a funzione residenziale di 9 piani fuori terra, oltre al piano sottotetto ed al piano interrato, con accesso da corte comune dopo aver superato cancello pedonale/carraio in ferro su viale dei Mille.

L'edificio dove è ubicato l'appartamento oggetto della presente relazione di stima è fronte strada, prospiciente viale dei Mille, e al piano terra ospita attività commerciali. È presente inoltre un servizio di portineria.

Il complesso si presenta in buono stato manutentivo sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

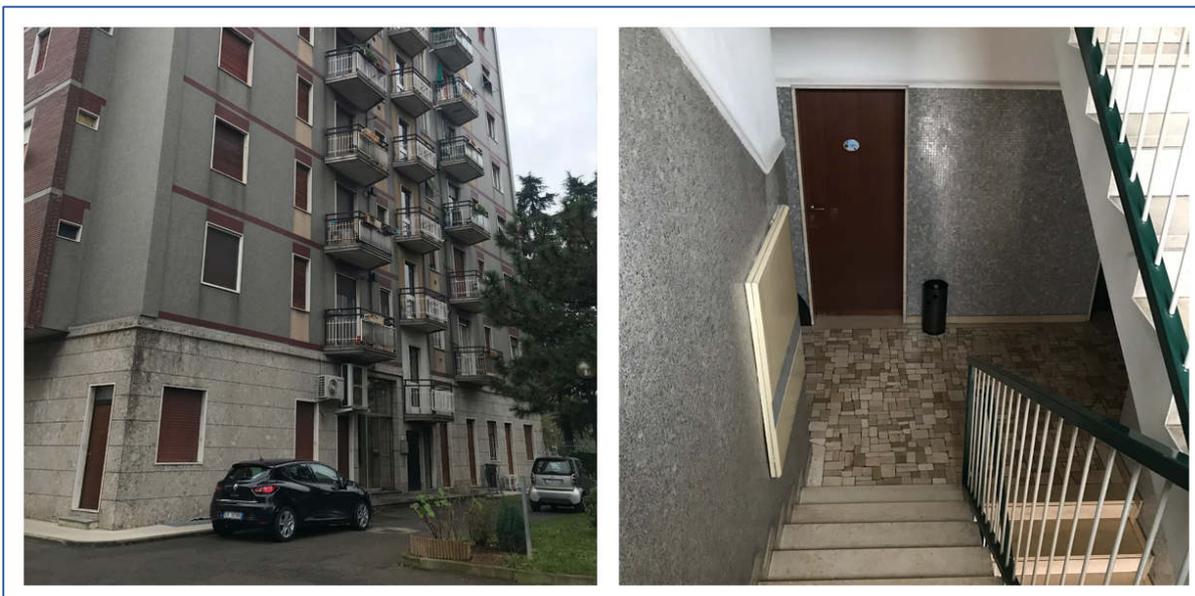


Fig. 3: ingresso edificio da corte comune

Fig. 4: vano scala comune

Descrizione dettagliata:

componenti edilizie del complesso immobiliare:

stato di manutenzione

<i>Pareti esterne:</i> coibentazione non conosciuta. Il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato e piastrelle di ceramica oltre a lastre di marmo al piano terra.	Normale
<i>Cancello di ingresso:</i> cancello pedonale ad anta battente in ferro smaltato - si riferisce al cancello di accesso alla corte comune.	Buono
<i>Cancello di ingresso:</i> cancello carraio a doppia anta battente in ferro smaltato - si riferisce al cancello di accesso alla corte comune.	Buono
<i>Pavimentazione esterna:</i> in asfalto e aiuole a prato - si riferisce al cortile comune.	Buono
<i>Portone di ingresso:</i> in metallo e vetro - si riferisce al portone di ingresso all'androne comune (Scala C).	Scarso
<i>Rivestimenti interni:</i> smalto e marmo – si riferisce all'androne di accesso comune.	Buono
<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato e tessere di ceramica – si riferisce al vano scala comune.	Buono
<i>Pavimentazione interna:</i> in marmo - si riferisce alla pavimentazione degli spazi interni comuni.	Buono
<i>Scale:</i> rivestite in marmo.	Buono
<i>Manto di copertura:</i> tegole in cotto.	Buono

impianti:

stato di manutenzione

<i>Citofonico:</i> audio - conformità: non conosciuta.	Normale
--	---------

<i>Elettrico</i> : sottotraccia - conformità: non conosciuta.	Normale
<i>Ascensore</i> : funzionante - conformità: non conosciuta.	Normale
<i>strutture</i> :	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Copertura</i> : a falde non praticabili.	Normale
<i>Solai</i> : solai in laterocemento.	Normale
<i>Strutture verticali</i> : struttura in c.a.	Normale

2.3 Beni facenti parte del lotto

Corpo A: Appartamento

Trattasi di appartamento ubicato al piano ottavo (Scala C) e composto da: ingresso su soggiorno, cucina, due camere (di cui una con cabina armadio), un bagno e tre balconi. L'altezza interna totale dei locali è di circa m 2,90.

L'appartamento si presenta in ottimo stato manutentivo.

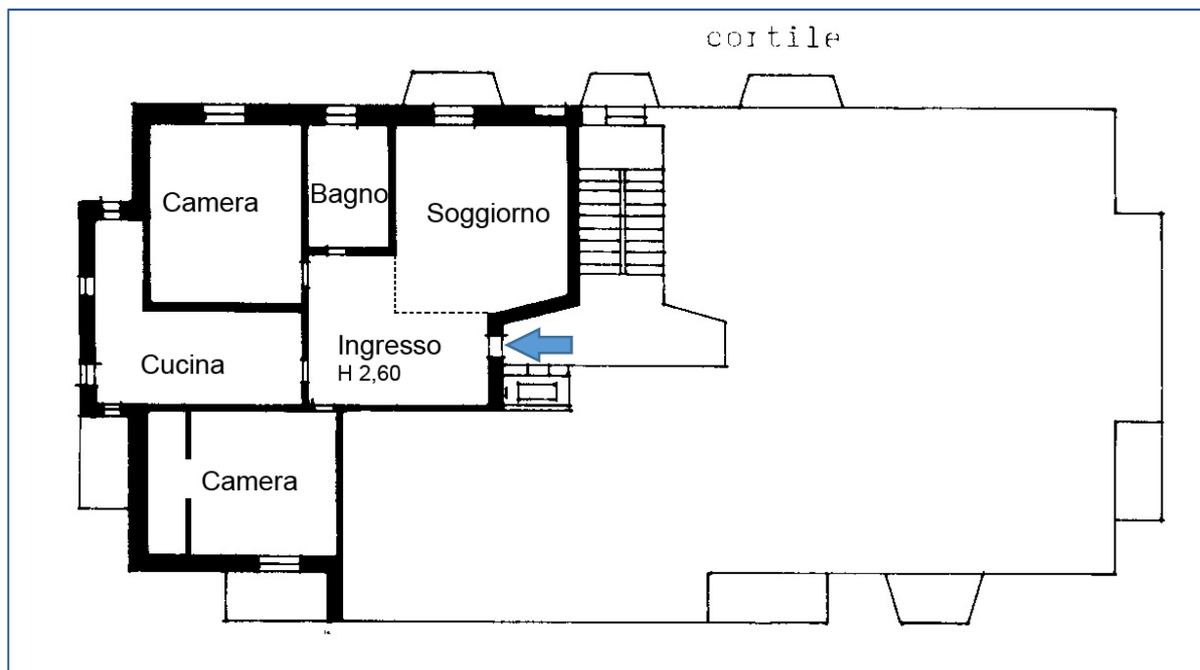


Fig. 5: Schema planimetrico rilevato

Descrizione dettagliata:

	<i>componenti edilizie dell'unità immobiliare:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Ingresso/soggiorno</i>	<i>Portone di ingresso</i> : porta ad anta battente in legno e blindata.	Ottimo
	<i>Pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di gres.	Ottimo
	<i>Rivestimenti interni</i> : stucco veneziano.	Ottimo
	<i>Plafoni</i> : intonaco tinteggiato.	Ottimo
	<i>Infissi esterni</i> : ante a battente in alluminio con vetrocamera con avvolgibili in pvc.	Ottimo

Cucina	<i>Infisso interno:</i> anta scorrevole a scomparsa in legno tamburato.	Ottimo
	<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di gres.	Ottimo
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato e stucco veneziano.	Ottimo
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Ottimo
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente in alluminio con vetrocamera con avvolgibili in pvc.	Ottimo
Camere	<i>Infisso interno:</i> anta scorrevole a scomparsa in legno tamburato.	Ottimo
	<i>Pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di gres.	Ottimo
	<i>Rivestimenti interni:</i> stucco veneziano.	Ottimo
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Ottimo
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente in alluminio con vetrocamera con avvolgibili in pvc.	Ottimo
Bagno	<i>Infisso interno:</i> anta scorrevole a scomparsa in legno tamburato.	Ottimo
	<i>Pavimentazione interna:</i> in resina.	Ottimo
	<i>Rivestimenti interni:</i> intonaco tinteggiato e piastrelle di ceramica.	Ottimo
	<i>Plafoni:</i> intonaco tinteggiato.	Ottimo
	<i>Infissi esterni:</i> ante a battente in alluminio con vetrocamera con avvolgibili in pvc.	Ottimo
Balconi	<i>Pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle di cotto.	Normale
	<i>Ringhiera:</i> in metallo smaltato.	Normale
Impianti	<i>Elettrico:</i> sottotraccia - conformità: non conosciuta	Normale
	<i>Termico + ACS:</i> impianto autonomo - diffusori: caloriferi in ghisa – conformità non conosciuta	Normale



Fig. 6: soggiorno

Fig. 7: cucina

Corpo A1: Solaio

Il **solaio**, posto al piano nono sottotetto, è costituito da un unico vano della superficie utile di circa 5 m² (la superficie di altezza inferiore a 1,50 m non viene calcolata ai fini della superficie utile) ha un'altezza massima di circa 2,60 m ed un'altezza minima di circa 0,40 m.

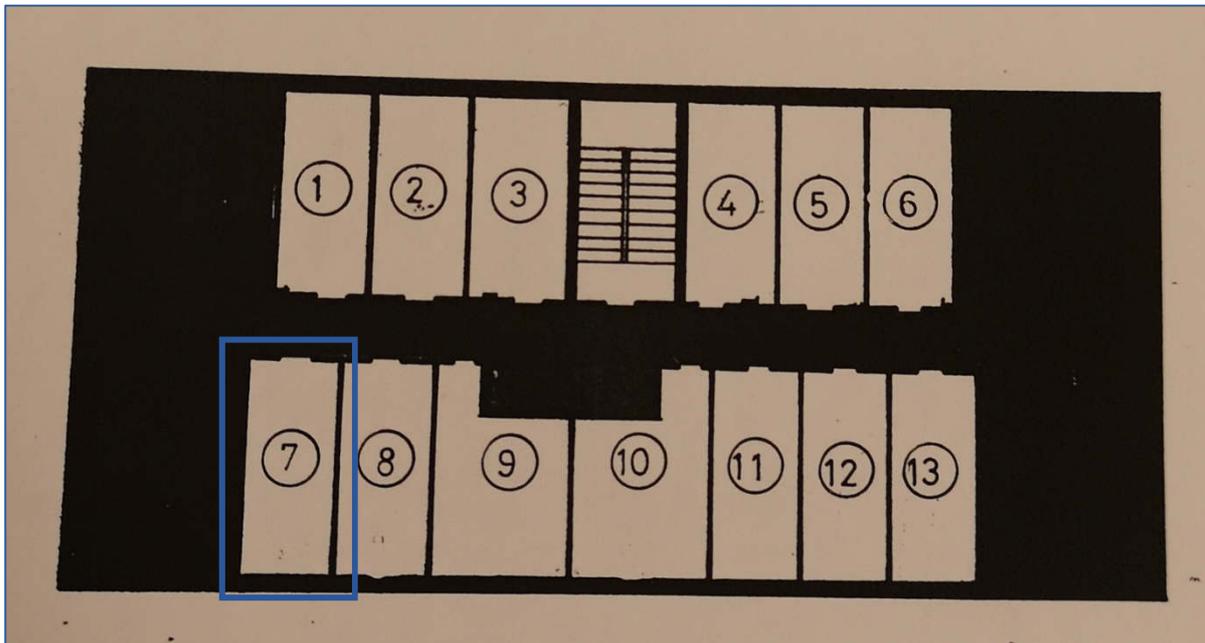


Fig. 8: Estratto planimetria depositata con il Certificato di agibilità

Descrizione dettagliata:

<i>componenti edilizie solaio:</i>	<i>stato di manutenzione</i>
<i>Portone di ingresso:</i> porta ad anta battente in metallo.	Normale
<i>Pavimentazione interna:</i> in battuto di cemento - si riferisce alla pavimentazione degli spazi comuni del piano sottotetto.	Normale
<i>Pavimentazione interna:</i> in piastrelle di ceramica – si riferisce alla pavimentazione del locale solaio.	Normale
<i>Pareti:</i> tinteggiate.	Normale
<i>Plafoni:</i> travi a vista.	Normale

2.4 Superficie commerciale

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

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

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

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

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

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

Corpo A-A1: Appartamento con solaio

destinazione	superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento P.8	116,00	1,00	116,00
Balconi P.8	8,00	0,25	2,00
Solaio P.9	5,00	0,25	1,25
totale	129,00		119,25

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica NON risulta redatto.

2.6 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente perizia, allo stato attuale, non risultano accessibili ai diversamente abili, poiché l'ascensore per raggiungere i piani è ubicato al piano rialzato. Il superamento della barriera architettonica (rampa di 5 scalini presente nell'androne di ingresso comune) può essere ottenuto mediante fornitura e posa in opera di servoscala il cui costo complessivo potrebbe essere di € 4.000,00.

2.7 Giudizio di comoda divisibilità

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

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo effettuato in data 06/07/2018 l'immobile risulta occupato da [REDACTED] (esecutata) (di regola, sarà quindi considerato "libero dal decreto di trasferimento").

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuno.

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

4.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria, stipulata il 07/06/2007 a firma di Notaio Ciro De Vincenzo ai nn. 115649/12699 di repertorio, iscritta il 19/06/2007 a Milano 2 ai nn. 94330/25263, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da mutuo fondiario.

Importo capitale: € 110.000,00

Importo ipoteca: € 165.000,00

Durata ipoteca: 28 anni.

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, atto del 03/04/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario al n. 10410 di repertorio, trascritto il 07/05/2018 a Milano 2 ai nn. 57404/38214, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili.

4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuale proprietario

[REDACTED] nata a SAN SEVERO il 24/11/1960 CF [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita (attuale proprietario dal 07/06/2007) con atto stipulato il 07/06/2007 a firma di Notaio Ciro De Vincenzo, ai nn. 115648/12698 di repertorio, trascritto il 19/06/2007 a Milano 2 ai nn. 94329/49372.

5.2 Precedenti proprietari

[REDACTED] nata a SAN SEVERO il 24/11/1960 CF [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (dal 07/02/2005 fino al 07/06/2007)

in forza di atto di compravendita del 07/02/2005 a firma Notaio Stefano Venezia, rep. n. 5125/7063, trascritto il 18/02/2005 a Milano 2 ai nn. 22158/11043.

██████████ nato a NAPOLI il 27/04/1957 CF ██████████ Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ (dal 07/02/2005 fino al 07/06/2007) in forza di atto di compravendita del 07/06/1999 a firma Notaio Stefano Venezia, rep. n. 5125/7063, trascritto il 18/02/2005 a Milano 2 ai nn. 22158/11043.

██████████ nata a SAN SEVERO il 24/11/1960 CF ██████████ Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ (dal 07/06/1999 fino al 07/02/2005) in forza di atto di compravendita del 07/06/1999 a firma Notaio Stefano Venezia, rep. n. 18816, trascritto il 11/06/1999 a Milano 2 ai nn. 56368/38903.

██████████ nato a NAPOLI il 27/04/1957 CF ██████████ Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ (dal 07/06/1999 fino al 07/02/2005) in forza di atto di compravendita del 07/06/1999 a firma Notaio Stefano Venezia, rep. n. 18816, trascritto il 11/06/1999 a Milano 2 ai nn. 56368/38903.

██████████ nato a MILANO il 30/12/1979 CF ██████████ Nuda proprietà per 1/1 (dal 07/06/1999 fino al 07/02/2005) in forza di atto di compravendita del 07/06/1999 a firma Notaio Stefano Venezia, rep. n. 18816, trascritto il 11/06/1999 a Milano 2 ai nn. 56368/38903.

██████████ con sede in Milano CF 01740050156 Proprietà per 1/1 (proprietario ante ventennio fino al 07/06/1999).

Nota: ██████████ risultava proprietaria dell'immobile identificato al foglio 22 mappale 114 sub 34 che ha generato l'attuale immobile oggetto di relazione stima in seguito a variazione catastale del 1999.

6. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione:	€ 2.000,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto:	€ 0,00
Eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€ 4.000,00
Millesimi generali:	13,20

Rif. Allegato G. Informazioni contabili da Amministratore

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

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Pratiche edilizie

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

In seguito all'accesso agli atti effettuato in data 24/09/2018, risultano depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate le seguenti pratiche:

- **Pratica Edilizia 16541** per costruzione di tre fabbricati ad uso civile abitazione
 - **Domanda Licenza di Costruzione** del 26/09/1961 prot. 16541
 - **Nulla Osta all'esecuzione dei lavori** del 17/10/1961 prot. 16541
 - **Variante alle opere** del 24/02/1964 prot. 3985
 - **Domanda per ottenere Autorizzazione per l'abitabilità dell'edificio urbano** del 30/01/1964 prot. 1905
 - **Dichiarazione di Abitabilità** del 02/03/1964 prot. 1905
 - **Presentazione elaborati grafici aggiornati** del 13/03/1996 prot. 29942/95 e del 29/03/1996 prot. 8835
- **Pratica Edilizia 137/83** per costruzione box auto;
 - **Domanda per Concessione alla esecuzione di lavori edili** del 03/03/1983 prot. n. 5019
 - **Rilascio Concessione Edilizia** del 19/05/1983

7.2 Situazione urbanistica

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

7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT (Piano Di Governo Del Territorio) adottato l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente risulta priva di vincoli.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

8.1 Conformità edilizia

Corpo A-A1: Appartamento con solaio

Lo stato di fatto dell'appartamento, rilevato in fase di sopralluogo, risulta **difforme** dalla planimetria presente agli atti per le seguenti motivazioni:

- Diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e costruzione di tramezzi. Risultano infatti demoliti i tramezzi di divisione ingresso-soggiorno-disimpegno ed il tramezzo che divide la cucina dal ripostiglio, risulta inoltre realizzata una cabina armadio nella camera con affaccio su viale Dei Mille e un controsoffitto (quota 2,60) nella zona ingresso.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** previa presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria per:

- opere interne eseguite in assenza di titolo.

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 1.500,00;
- sanzione per opere eseguite in difformità € 1.000,00.

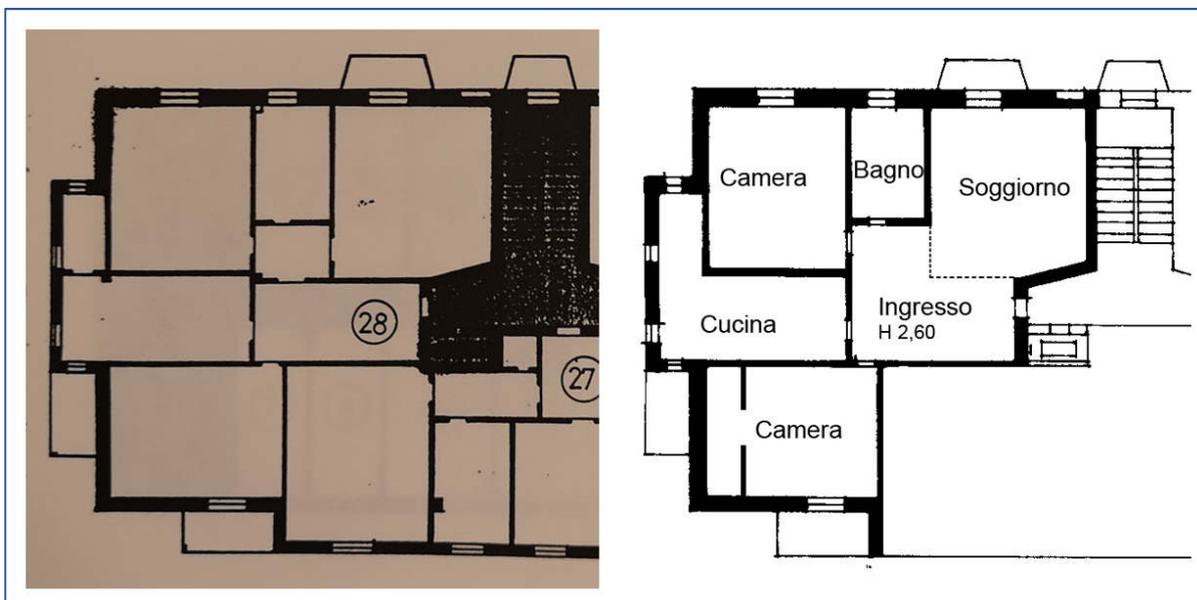


Fig. 9: Estratto ultima planimetria atti edilizi

Fig. 10: Schema planimetrico rilevato

8.2 Conformità catastale

Corpo A-A1: Appartamento con solaio

La planimetria catastale risulta **difforme** rispetto allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo e alle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate per le seguenti motivazioni:

- Diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e costruzione di tramezzi. Risultano infatti demoliti i tramezzi di divisione ingresso-soggiorno-disimpegno ed il tramezzo che divide la cucina dal ripostiglio, risulta inoltre realizzata una cabina armadio nella camera con affaccio su viale Dei Mille e un controsoffitto (quota 2,60) nella zona ingresso.

Si segnala inoltre che nell'attuale planimetria catastale **NON è indicato il vano solaio** associato all'appartamento.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento catastale (previa presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria).

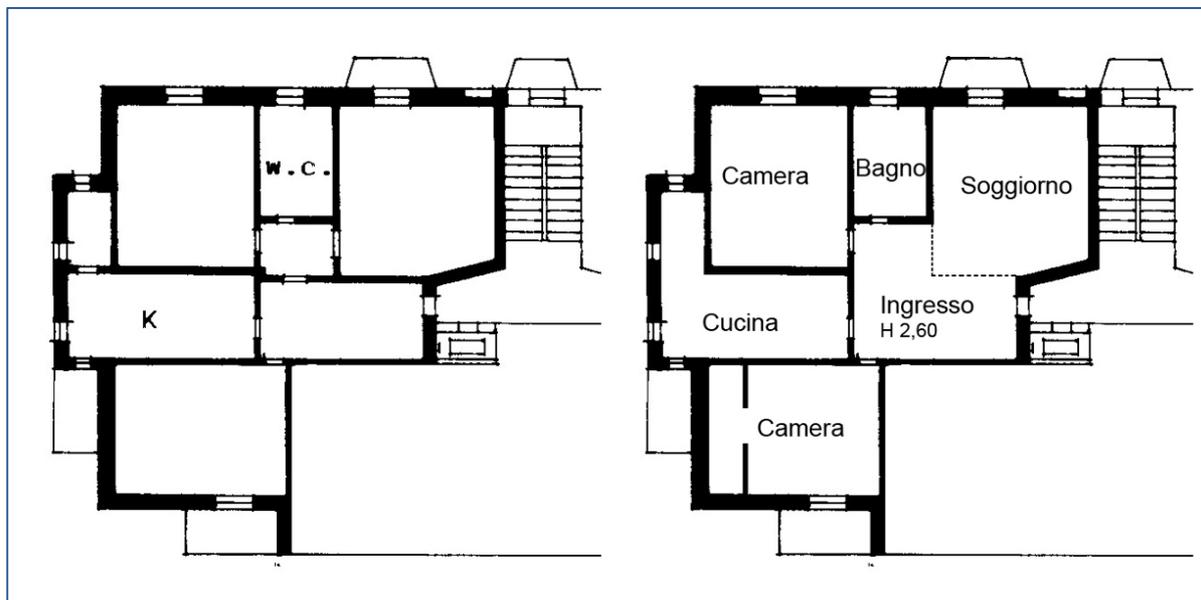


Fig. 11: Estratto planimetria catastale

Fig. 12: Schema planimetrico rilevato

Costi di regolarizzazione:

- parcella tecnico professionista € 500,00;
- diritti per aggiornamento catastale € 50,00;

8.3 Conformità urbanistica

Corpo A-A1: Appartamento con solaio

L'immobile risulta conforme.

9. VALUTAZIONE DEI BENI

9.1 Criterio di stima

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

9.2 Fonti di informazione

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Uffici del Registro di Milano

- Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate
- Offerte immobiliari sui portali di Internet
- www.borsinoimmobiliare.it
- “Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate”

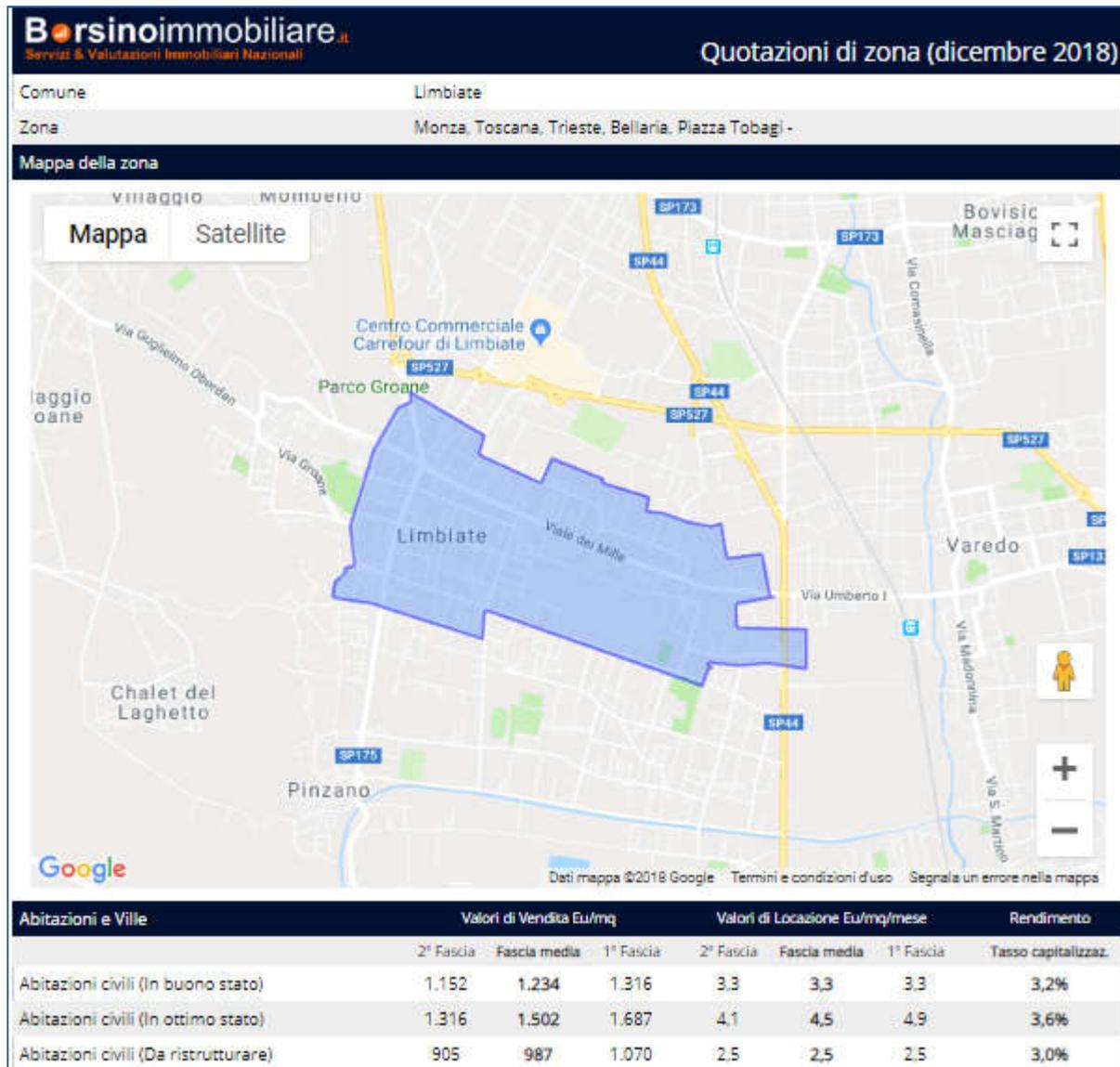


Fig. 13: Risultato interrogazione borsinoimmobiliare.it

Fonte di informazione: “www.borsinoimmobiliare.it” - LIMBIATE – Zona Monza, Toscana, Trieste, Bellaria, Piazza Tobagi - (consultazione dicembre 2018).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di “abitazioni civili (in ottimo stato)” che risultano compresi tra €/m² 1.316 (seconda fascia) e €/m² 1.678 (prima fascia).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: MILANO
 Comune: LIMBIATE
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	1600	L	4,4	4,9	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1650	2100	L	5,2	6,2	L
Box	NORMALE	950	1200	L	4	5,2	L

Fig. 14: Risultato interrogazione O.M.I.

Fonte di informazione: "Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2018 – LIMBIATE - Fascia/Zona: Centrale/ CENTRO URBANO.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di Abitazioni civili in stato conservativo Ottimo, compresi tra €/m² 1.650 (min) e €/m² 2.100 (max).

9.3 Calcolo del valore di mercato

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a circa **1.900,00 €/mq.**

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Appartamento	119,25	1.900,00	€ 226.575,00	€ 226.575,00
Lotto 1			€ 226.575,00	€ 226.575,00

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova: € 226.575,00

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: -€ 11.328,75

Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità (vedi punto 8): -€ 3.050,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni: € 212.196,25

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

Libero: € 212.196,25

(piena proprietà 1/1)

arrotondato: € 212.00000

Occupato: € 169.757,00

(riduzione del valore sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)

arrotondato: € 170.000,00

Data del sopralluogo:22/11/2018

Data della valutazione:.....21/12/2018

Data della relazione:21/12/2018

il tecnico incaricato
Arch. Marco Domenico Cuzzola

10. ALLEGATI

- A. Fotografie viale Dei Mille 117
- B. Visura catastale storica viale Dei Mille 117
- C. Planimetria catastale viale Dei Mille 117
- D. Atti di provenienza viale Dei Mille 117
- E. Assenza contratti affitto viale Dei Mille 117
- F. Ispezione ipotecaria viale Dei Mille 117
- G. Informazioni contabili da Amministratore
- H. Atti edilizi viale Dei Mille 117
- I. Certificati anagrafici esecutata