

**PASSARELLA GIAN LUCA**

VIA PO, 98

20032 - CORMANO (MI)

Partita IVA: 04360040150

Codice fiscale: PSSGLC56E27D5900

Telefono: 026150000

e-mail: studiotecnicopassarella@gmail.com

PEC: gian.luca.passarella@geopec.it

---

# CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di MILANO

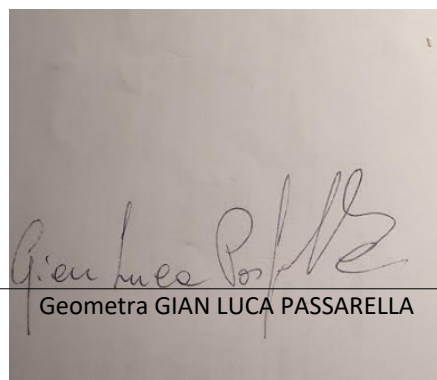
procedura n. 809/2021

---

Debitore: Dati Oscurati

---

Cormano, 29 dicembre 2021



Geometra GIAN LUCA PASSARELLA

# INDICE

---

<b>1. PREMESSE .....</b>	<b>1</b>
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente .....	1
<b>2. QUESITO PER IL CTU .....</b>	<b>1</b>
<b>3. VALUTAZIONE LOTTI .....</b>	<b>2</b>
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA .....	2
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE .....	3
3.3 SOPRALLUOGHI .....	4
3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE .....	4
3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....	4
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE .....	5
3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' .....	5
3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	7
3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' .....	7
3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI .....	8
3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO .....	10
<b>4. ALLEGATI .....</b>	<b>11</b>

## 1. PREMESSE

### 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 14 ottobre 2021, il sottoscritto **Geometra GIAN LUCA PASSARELLA**, con studio in Cormano (MI), VIA PO n. 98, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 6627, assicurato con la compagnia GENERALI ITALIA SPA, polizza n. 283388297, con scadenza in data 30/06/2022, a seguito di nomina accettata in data 15 ottobre 2021 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Limbiate (MB) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

## 2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

### 3. VALUTAZIONE LOTTI

#### LOTTO 1

##### Descrizione dell'edificio

Fabbricato condominiale a parte di un complesso costituito in supercondominio di n. 4 edifici con cortile comune a seguito di edificazione cooperativistica. Il supercondominio è delimitato da unica recinzione con più ingressi sia pedonali che carrai direttamente da sede viaria pubblica. Il supercondominio gestisce le spese di gestione in genere ed in particolare le fognature, la pulizia ed il riscaldamento, oltre che la gestione del giardino. Il fabbricato in esame è contraddistinto con l'interno C del civico 28 di via Fiume e si eleva di sette piani f.t. oltre a piano seminterrato. Il fabbricato, edificato negli anni 1965/1967, ha discrete caratteristiche costruttive e buone dotazioni di servizi, ascensore, impianto centralizzato di recente realizzazione e riordino, posti auto al piano seminterrato, giardini e cortili ben gestiti anche nell'attualità. La costruzione è tipica del periodo per immobili di buon livello, strutture in CA, tamponamenti a doppia camera con finiture esterne parte in mattoni e parte in intonaco a colore. Si evidenzia che in tempi più recenti sono state aggiornate le canne di esalazione con altre poste in facciata.

##### Zona di ubicazione dell'edificio

Residenziale prossima al centro con viabilità locale in buono stato

##### Stato di conservazione e manutenzione

Più che discreto con conservazione curata anche se alcune tipicità costruttive sono oramai desuete, in particolare le caratteristiche per il contenimento della trasmissione del calore.

La centrale termica, a condensazione con gruppo a cascata, è di recente installazione, sono rilevabili interventi recenti anche per quanto attiene la possibilità di uso di condotti di evacuazione dei fumi delle unità con tubazioni in acciaio doppio strato poste in facciata.

L'immobile è dotato di ascensore, completamente recintato e con giardini e cortili curati. Complessivamente in buono stato e coerente con la vetustà del complesso 1966. Ogni palazzina consta di una ventina di unità immobiliari a stragrande vocazione residenziale.

##### Impianti tecnologici dell'edificio

Sufficienti, impianto ascensore e riscaldamento discreti e funzionanti

##### Finiture dell'edificio

Discrete -buone sia quelle esterne (facciata) che delle parti comuni, ingresso e vani scala.

##### Parti comuni dell'edificio

Discrete e ben mantenute

#### 3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

##### Immobile 1

Appartamento sito in Comune di Limbiate (MB), VIA FIUME n. 28, piano T-S1, censito al foglio 14, particella 103 sub. 1, cat. A/3, rendita € 374,43.

Quote di proprietà: DATI OSCURATI.

Descrizione dell'immobile e confini: Appartamento al piano terra con ingresso e disimpegno notte, tre locali angolo cottura con finestra e bagno, con annesso un vano cantina al piano sotterraneo primo.

Confini in linea di contorno:

- appartamento: cortile comune per tre lati, A.U.I e vano scala, da cui si accede;
- cantina: terrapieno per due lati, A.U.I e corridoio comune da cui si accede.

### 3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA (... segue)

Stato di conservazione e manutenzione: L'immobile non mostra particolari deficienze costruttive, in origine discrete e di buona qualità con riferimento al periodo costruttivo.

L'unità in esame presenta difetti legati alla gestione del calore; temperature interne invernali ben superiori ai limiti previsti, eccessivo affollamento abitativo, la mancanza di spazi esterni per l'asciugatura dei panni, il limitato ricambio d'aria del tutto insufficiente per frequenza che, associati, creano una notevole caratterizzazione dei ponti termici in particolare nel bagno e nelle camere.

Impianti tecnologici: Sufficienti ma con la necessità di riordino a breve.

Finiture: L'unità in esame presenta le caratteristiche di finitura sostanzialmente del periodo originario in parte riveste e sostituite negli anni 1980.

L'accesso avviene dal pianerottolo comune che si raggiunge dal cortile comune mediante alcuni gradini in marmo, l'unità a porta di accesso di sicurezza.

L'appartamento presenta un discreto ingresso che permette l'accesso alla zona giorno posta sulla sx ed imbocca il disimpegno notte sul fronte.

Il bagno presenta 4 pezzi in ceramica ed attacco lavatrice, le pareti sono rivestite, le ceramiche vetrochina bianche sono servite da rubinetterie cromate.

La zona giorno prevede una separazione fisica con la porzione destinata alla cottura dei cibi, locale di limitate dimensioni ma dotato di finestra diretta.

La zona notte prevede due ampie camere con interposti il servizio igienico dotato di idonea finestra.

Le camere ed il bagno manifestano presenza di punti termini con condensa negli spigoli ed in corrispondenza dei solai.

Le pavimentazioni originarie in piastrelle di seminato sono previste per tutti i vani, camere e soggiorno, la ceramica, che come si ricordava pare degli anni '80 del secolo scorso, è posata nel servizio e nell'angolo cottura, come per i limitati rivestimenti.

I serramenti sono riferiti al periodo di costruzione ultra cinquantennale con vetri di tipo stampato, serramenti in legno morbido tinte, non più coerenti con le attuali aspettative, sono protetti da avvolgibili.

Gli intonaci sono in grassello a stabilitura tinteggiati.

Le porte interne a disegno semplice sono verniciate e/o tamburate.

Gli impianti, idrico sanitario ed elettrico sono sottotraccia ma non si sono rilevate le certificazioni di corretta posa, La produzione d'acqua è realizzata con scaldacqua a gas correttamente allacciata alla canna fumaria.

Il riscaldamento è fornito dal supercondominio, i corpi radianti sono in ghisa, è presente termostato locale e valvole di controllo e misura del calore.

Complessivamente le finiture solo parzialmente sufficienti, ma da aggiornare in tempi prossimi; si evidenzia la presenza di alcuni ponti termici, spigoli esterni del fabbricato, spigolo superiore in corrispondenza del solaio per le camere con ampie zone interessate da fenomeni di condensa con formazione di muffe estese.

Unità che nei servizi comuni, riscaldamento, nelle porzioni comuni è mantenuto in modo esemplare mentre nelle porzioni interne, sia la qualità che per le condizioni manutentive, risulta in condizioni in parte meno che accettabili.

La cantina, posta al termine del corridoio, è ampia e ben sfruttabile; più che discreta.

#### Immobile 2

Posto auto sito in Comune di Limbiate (MB), VIA FIUME n. 28, piano S1, scala U, censito al foglio 14, particella 104 sub. 22, cat. C/6, rendita € 39,77.

Quote di proprietà: DATI OSCURATI.

Descrizione dell'immobile e confini: posto auto al piano sotterraneo primo.

Confini in linea di contorno: terrapieno, altre unità immobiliari, spazio di manovra.

Stato di conservazione e manutenzione: Posto auto delimitato da strisce a terra a parte dell'intero vano condominiale, fondo in cemento ed illuminazione condominiale minimale ma funzionante e discreto.

Impianti tecnologici: Nulla da segnalare.

Finiture: Cancelli carraio condominiale ad apertura automatica.

### 3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

#### Immobile 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 82,06 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori: 2,75 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 74.500,00

#### Immobile 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 0,00 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori: 6,59 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 6.400,00

### 3.3 SOPRALLUOGHI

#### Immobile 1

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 25 novembre 2021.

#### Immobile 2

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 25 novembre 2021.

Sopralluogo eseguito in presenza del custode alla vendita, l'avv. Gianluca Carafa e la proprietà sig. Muhammad Yousaf.

### 3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

#### Immobile 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da DATI OSCURATI in qualità di proprietario. Si è provveduto alla verifica, presso l'agenzia delle entrate, della sussistenza di eventuali contratti di locazione, non risulta nessun contratto di locazione intestato all'esecutato, vedi allegato (allegato A.1)

#### Immobile 2

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da DATI OSCURATI in qualità di proprietario. Si è provveduto alla verifica, presso l'agenzia delle entrate, della sussistenza di eventuali contratti di locazione, non risulta nessun contratto di locazione intestato all'esecutato, vedi allegato (allegato A.1)

### 3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### Immobile 1

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di Saronno in data 2 agosto 2005, repertorio 8768, raccolta 124780 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 4 agosto 2005 al n. 33193/124780 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: € 270.000,00.

Importo capitale: € 135.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni.

Pignoramento a firma di Tribunale di Milano in data 8 giugno 2021, repertorio 8828 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Uff.Prov.Milano-Terr.Ser.Pubb.Imm.Milano in data 14 settembre 2021 al n.

### 3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI (... segue)

128976/87751 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Atto giudiziario. (allegato B.1)

#### Immobile 2

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di Saronno in data 2 agosto 2005, repertorio 8768, raccolta 124780 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di milano 2 in data 4 agosto 2005 al n. 33193/124780 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: € 270.000,00.

Importo capitale: € 135.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni.

Pignoramento a firma di Tribunale di Milano in data 14 settembre 2021, repertorio 8828 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Uff. Prov. di Milano Terr. Ser. di Pubb. in data 14 settembre 2021 al n.

128976/87751 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Atto giudiziario.

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Nessuna formalità, vincolo o onere.

### 3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

#### Immobile 1

- . Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti privati

#### Immobile 2

- . Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti privati

### 3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

#### SITUAZIONE EDILIZIA

##### Immobile 1

- Pratica Edilizia n. 6455 del 15 settembre 1965, intestatario DATI OSCURATI. Nulla osta codificato con P.E. 332 del 15/09/1965. (allegato C.1)

- Certificato di abitabilità n. 22690 del 12 dicembre 1966 (domanda in data 14 ottobre 1966, prot. ), intestatario DATI OSCURATI (allegato C.2)

##### Immobile 2

- Pratica Edilizia n. 6455 del 15 settembre 1965, intestatario DATI OSCURATI. Nulla osta codificato con P.E. 332 del 15/09/1965. Unità coerente con la documentazione in atti -

- Certificato di abitabilità n. 22690 del 16 dicembre 1966 (domanda in data 14 ottobre 1966, prot. ), intestatario DATI OSCURATI

#### SITUAZIONE URBANISTICA

##### Immobile 1

PGT Tessuto urbano consolidato TUC

##### Immobile 2

PGT Tessuto urbano consolidato TUC  
CONFORME

### **3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' (... segue)**

#### **SITUAZIONE CATASTALE**

##### Immobile 1

Estratti di mappa:

- Nuovo estratto di mappa (allegato D.1)

Visure catastali:

Visura allineata all'attualità

- Visura catastale SUB. 1 (allegato D.2)

Planimetrie:

- Scheda catastale SUB 1 (allegato D.3)

L'immobile non è conforme allo stato di fatto con necessità di miglior rappresentazione grafica della porzione corridoio ingresso

##### Immobile 2

Estratti di mappa:

- Nuovo estratto di mappa

Visure catastali:

Visura allineata all'attualità

- Visura catastale SUB 22 (allegato D.4)

Planimetrie:

- Scheda catastale SUB 22 (allegato D.5)

L'immobile è conforme alla planimetria in atti

#### **GIUDIZI DI CONFORMITA'**

##### **CONFORMITA' EDILIZIA**

##### Immobile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Nuova regolarizzazione: € 1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Necessita cila in sanatoria, oneri sanzionatori € 1000 professionali € . 800 opere interne o ricostituzione dello stato originario.

Stato di fatto: soggiorno non completamente chiuso e quindi in collegamento con la porta del bagno

Stato autorizzato: soggiorno chiuso e dotato di porta verso corridoio

##### Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

##### **CONFORMITA' CATASTALE**

##### Immobile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

**LA RIMOZIONE DELLA PORTA RENDE ANCHE PROBLEMATICA LA COERENTE APPLICABILITA' DEL DOPPIO DISIMPEGNO BAGNO**

Stato di fatto: rimozione della chiusura fra soggiorno ed ingresso

Stato autorizzato: soggiorno separato con porta disposta sull'ingresso



### 3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' (... segue)

Riferito a MODIFICHE INTERNE.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Non sussistono impianti privati ma solo di uso e competenza condominiale

### 3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Immobile 1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (gestione 2021/2022 nr. 6 rate) appartamento : € 2.100,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (1a rata scaduta 15/12/2021 e 2a rata scaduta 10/01/2022 gestione 2021/2022) appartamento e box (spesa scaduta): € 720,00

Spese da detrarre ai sensi dell'art. 568 cpc (spesa scaduta): € 4.250,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (saldo gestione 2020/2021) appartamento e box (spesa scaduta): € 18.166,00

Millesimi condominiali: 43

Ulteriori annotazioni:

Immobile 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (gestione 2021/2022 nr. 6 rate) box: € 50,00

Millesimi condominiali: 1

Ulteriori annotazioni:

Lo stato attuale dei gravami ed oneri condominiali è riportato nel complessivo del fabbricato 1

### 3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Immobile 1

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di Rozzano in data 7 marzo 2007, repertorio 656, raccolta 523 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Uff. Prov.Milano Terr. Serv. Pubb. Imm. in data 14 marzo 2007 al n. 20477/38601. La quota di 1/2 viene acquistata da Muhammad Yousaf da Same U Ullah (allegato F.1)

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di Saronno in data 2 agosto 2005, repertorio 8767, raccolta 5281 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Uff. Prov.Milano Terr. Serv. Pubb. Imm. in data 4 agosto 2005 al n. 64880/124779. La quota 1/2 viene

### 3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' (... segue)

acquistata da Mohammad Yousaf dai venditori Mohammad Akram, Begum Sughran, Ahmed Ibrar, Ahmed Bilal, Nisa Farhat, Nisa Affit e Ahmed Fiaz.

Mentre l'altra quota di 1/2 viene acquistata da Same U Ullah

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di Milano in data 25 novembre 1997, repertorio 184694, raccolta 10029 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Uff. Prov.Milano Terr. Serv. Pubb. Imm. in data 27 novembre 1997 al n. 64468/88426. Acquisto di 1/2 da parte di Same U ULLAH

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di in data 17 maggio 1989, repertorio 42713. Begum Sughran acquista la quota di 1/6

Ahmed Bilal - Ahmed Fiaz - Anmed Ibrar - Nisa Farahat - Nisa Affit - acquistano ciascuno la quota di 2/30 (eredi del sig. Ahmad Mian Gulzar denuncia di successione nr. 325 vol 2003 trascritta il 04/09/2004 nn.

67434/127302 nonche' accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 28/06/2005 notaio Giordano Maria rep. 98082 trascritta il 22/07/2005 nr. 58369/113472 per i soli signori: Ahmed Bilal - Anmed Ibrar - Nisa Farahat - Nisa Affit.

- per la quota pari a 1/6 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione Ahmad Mian Gulzar prop . 1/2 registrata a milano in data al n. 325, vol. 2003 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di milano 2 in data 4 settembre 2004 al n. 67434/127302. Accettazione di eredità rep n. 98082 Notaio Giordano Maria tras mi 2 il 22/07/2005 ai n. 58369/113472

Immobile 2

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di Rozzano in data 7 marzo 2007, repertorio 656, raccolta 523 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Uff. Prov.Milano Terr. Serv. Pubb. Imm. in data 14 marzo 2007 al n. 20477/38601. La quota di 1/2 viene acquistata da Muhammad Yousaf da Same U Ullah

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di Saronno in data 2 agosto 2005, repertorio 8767, raccolta 5281 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Uff. Prov.Milano Terr. Serv. Pubb. Imm. in data 4 agosto 2005 al n. 64880/124779. La quota 1/2 viene acquistata da Mohammad Yousaf dai venditori Mohammad Akram, Begum Sughran, Ahmed Ibrar, Ahmed Bilal, Nisa Farhat, Nisa Affit e Ahmed Fiaz.

Mentre l'altra quota di 1/2 viene acquistata da Same U Ullah

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di Milano in data 25 novembre 1997, repertorio 184694, raccolta 10029 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Uff. Prov.Milano Terr. Serv. Pubb. Imm. in data 27 novembre 1997 al n. 64468/88426. acquisto di 1/2 da parte di Same U ULLAH

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di in data 17 maggio 1989, repertorio 42713. Begum Sughran acquista la quota di 1/6

Ahmed Bilal - Ahmed Fiaz - Anmed Ibrar - Nisa Farahat - Nisa Affit - acquistato ciascuno la quota di 2/30 (eredi del sig. Ahmad Mian Gulzar denuncia di successione nr. 325 vol 2003 trascritta il 04/09/2004 nn.

67434/127302 nonche' accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 28/06/2005 notaio Giordano Maria rep. 98082 trascritta il 22/07/2005 nr. 58369/113472 per i soli signori: Ahmed Bilal - Anmed Ibrar - Nisa Farahat - Nisa Affit.

- per la quota pari a 1/6 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione Ahmad mian gulzar prop \* 1/2 registrata a milano in data al n. 325, vol. 2003 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di milano 2 in data 4 settembre 2004 al n. 67434/127302. accettazione di eredità rep n. 98082 t Notaio Giordano Maria tras mi 2 il 22/07/2005 ai n. 58369/113472

### 3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

**Comune:** LIMBIATE (MB)  
**Indirizzo:** VIA FIUME n. 28  
**Dati catastali:** Fg. 14, num. 103, sub. 1

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Allegato C del DPR 138/1998

<del>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</del>	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
PASSARELLA GIAN LUCA			1

Unità principale (+11x4,3+1,80x6,3+3,84x6,1)	82,06	100%	82,06
Cantine non collegate ai vani principali (6,1x1,8)	10,98	25%	2,75
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>84,81</b>

<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
FINITURA - Ordinaria	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,95
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,90
VETUSTÁ - Età da 41 a 55 anni	0,78
ESPOSIZIONE - Strade Giardini	1,05
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Est-ovest	0,98
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe F	0,96
ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
IMPIANTO CITOFOONICO - Videocitofono	1,01
IMPIANTO ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Marmo	1,04
ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
RISCONTRO D'ARIA	1,05
CENTRALITA'	1,02
TRAFICO LIMITATO	1,05
CONDIZIONI IGROMETRICHE	0,94
DIMENSIONE E DISTRIBUZIONE TIPOLOGICA	1,04
SERRAMENTI ESTERNI	0,98
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,72</b>

<b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>	<b>Valore</b>
Valore minimo OMI (1° semestre 2021)	€ 1.150,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2021)	€ 1.600,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.375,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 1.250,00</b>
---------------------------------------	-------------------

<b>Valore catastale:</b>	€ 47.178,18
<b>Valore OMI:</b>	€ 108.268,75
<b>Valore medio di mercato:</b>	€ 83.961,90 = € 1.375,00 x 0,72 x m <sup>2</sup> 84,81
<b>Valore stimato:</b>	€ 76.329,00 = € 1.250,00 x 0,72 x m <sup>2</sup> 84,81
<b>Valore stimato arrotondato:</b>	€ 76.300,00

<b>VALORE STIMATO € 76.300,00</b> <i>(euro settantaseimilatrecento/00)</i>
---

### **3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»**

<b>Comune:</b>	LIMBIATE (MB)
<b>Indirizzo:</b>	VIA FIUME n. 28
<b>Dati catastali:</b>	Fg. 14, num. 104, sub. 22

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Posto auto coperti (6,1x1,8)	10,98	60%	6,59
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>6,59</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
FINITURA - Ordinaria	1,00
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
Pavimentazione cementizia	0,95
Accesso viario	1,05
Comodità	1,02
<b>Coefficiente globale</b>	<b>1,02</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2021)	€ 700,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2021)	€ 1.100,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 900,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 950,00</b>
---------------------------------------	-----------------

<b>Valore catastale:</b>	€ 5.011,02
<b>Valore OMI:</b>	€ 9.900,00
<b>Valore medio di mercato:</b>	€ 6.049,62 = € 900,00 x 1,02 x m <sup>2</sup> 6,59
<b>Valore stimato:</b>	€ 6.385,71 = € 950,00 x 1,02 x m <sup>2</sup> 6,59
<b>Valore stimato arrotondato:</b>	€ 6.400,00

<b>VALORE STIMATO € 6.400,00</b> <i>(euro seimilaquattrocento/00)</i>
--

### 3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonchè l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

#### VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 1.800,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 80.900,00

### **3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO (... segue)**

#### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)**

Riduzione del 8,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 6.472,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 74.428,00

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: € 55.821,00

## **4. ALLEGATI**

**A.1** - Occupato da Muhammad Yousaf

**B.1** - Pignoramento

**C.1** - Pratica Edilizia n. 6455 del 15 settembre 1965

**C.2** - Certificato di abitabilità n. 22690 del 12 dicembre 1966 (domanda in data 14 ottobre 1966, prot. )

**D.1** - Nuovo estratto di mappa

**D.2** - Visura catastale SUB. 1

**D.3** - Scheda catastale SUB 1

**D.4** - Visura catastale SUB 22

**D.5** - Scheda catastale SUB 22

**E.1** - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (gestione 2021/2022 nr. 6 rate) appartamento

**E.2** - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (1a rata scaduta 15/12/2021 e 2a rata scaduta 10/01/2022 gestione 2021/2022) appartamento e box

**E.3** - Spese da detrarre ai sensi dell'art. 568 cpc

**E.4** - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (saldo gestione 2020/2021) appartamento e box

**F.1** - Atto di compravendita a rogito Notaio Motto Milena di Rozzano in data 7 marzo 2007, repertorio 656, raccolta 523 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Uff. Prov.Milano Terr. Serv. Pubb. Imm. in data 14 marzo 2007 al n. 20477/38601

**G.1** - ingresso

**G.2** - vista dell'angolo cottura

**G.3** - tinello-cucina

**G.4** - pavimento e calorifero soggiorno

**G.5** - Porzione ingresso modificata

**G.6** - camera

**G.7** - bagno

**G.8** - camera 2

**G.9** - Finestra e sottofinestra camera 2

**G.10** - Doccia

**G.11** - Ponte termico corrispondenza solaio

**G.12** - Termostato con temperature ben oltre la norma

**G.13** - scaldacqua a gas

**G.14** - differenziale

**G.15** - cantina

**G.16** - fognature in cantina

**G.17** - Posto macchina