
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

~~BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA~~

contro

~~MOITA CIANCARIA~~

N. Gen. Rep. **46712/1999**

Giudice: Dr.ssa Mennuni
Custode Giudiziario: S.I.V.A.G.

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Tomaso Gray de Cristoforis

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 6427

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 8818

C.F. GRY TMS 57S09 F205F – P.IVA N. 11020850159

*con studio in Milano – Via San Vittore n.13
Telefono e fax 024989145 - Cellulare: 343973851
e-mail: graydecristoforis.6427@oamilano*

Giudice: Dr.ssa Mennuni
Custode: S.I.V.A.G.
Perito: Arch. Tomaso Gray de Cristoforis

Bene immobile sito in Limbiate (MI)
Via Baracca n.4
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- SI → **A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Baracca ,
al civico, 4 .
Composto da quattro locali con cucina, un servizio, ed accessori al piano
rialzato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **120,00** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- 1) DI ALESSANDRO Francesco nato a Salorno (MI) il 01/01/1951 - C.A.S. 015381
71R01/41S
- 2) DI ALESSANDRO Cristiano nato a Limbiate (MI) il 01/01/1962 - C.A.S. 015381
61D14 E591V
- 3) DI ALESSANDRO Roberto nato a Limbiate (MI) il 22/06/1962 - C.A.S. 015381
62M29 E591C
- 4) DI ALESSANDRO Stefano nato a Limbiate (MI) il 01/01/1973 - C.A.S. 015381
65L420 E591K

descrizione:

Fg. n. 8; Mapp. 86, Sub.1, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 5; posto al
piano rialzato; rendita € 373,43.
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:
Via Baracca, parti comuni di proprietà, cortile di proprietà, mapp. 191 sub.
2, vano scale, proprietà di terzi.

- NO - **A.1** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Baracca
al civico, 4 .
Composto da due locali con cucina, un servizio, ed accessori al piano primo.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **52,00** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- 1) DI ALESSANDRO Francesco nato a Salorno (MI) il 01/01/1951 - C.A.S. 015381
71R01/41S
- 2) DI ALESSANDRO Cristiano nato a Limbiate (MI) il 01/01/1962 - C.A.S. 015381
61D14 E591V
- 3) DI ALESSANDRO Roberto nato a Limbiate (MI) il 22/06/1962 - C.A.S. 015381
62M29 E591C
- 4) DI ALESSANDRO Stefano nato a Limbiate (MI) il 01/01/1973 - C.A.S. 015381
65L420 E591K

descrizione:

Fg. n. 8; Mapp. n. 191, Sub.3, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 3,5; posto
al piano primo; rendita € 216,91.
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:
Altra proprietà, , sub 2, mapp. 191 sub. 1, vano scale, proprietà di terzi.

- NO **B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **magazzino** sito in Via Baracca
al civico, 4 .

Composto da un vano al piano terreno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **69** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- 1) DI ALESSANDRO Francesco, nato a Saronno (MI) il 04/10/1971 c.f. DLS LSN 71R041441S
- 2) DI ALESSANDRO Gianfranco, nato a Limbiate (MI) il 04/04/1961 c.f. DLS GFR 61D14 E591V
- 3) DI ALESSANDRO Roberto, nato a Limbiate (MI) il 29/08/1962 c.f. DLS RRI 62M29 E591C
- 4) DI ALESSANDRO Susanna, nata a Limbiate (MI) il 02/07/1975 c.f. DLS SN 65L420 E591K

descrizione:

Fig. n. 8; Mapp. n. 191, Sub.1 Cat C/3; classe 4, consistenza mq. 69; posto al piano terreno; rendita € 153,23.

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Altra proprietà, sub. 2, cortile di proprietà, mapp. 156 sub. 1, vano scale, cortile comune, proprietà di terzi.

- NO B 1.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **magazzino** sito in Via Baracca, al civico, 4.
Composto da un vano al piano terreno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **69** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- 1) DI ALESSANDRO Francesco, nato a Saronno (MI) il 04/10/1971 c.f. DLS LSN 71R041441S
- 2) DI ALESSANDRO Gianfranco, nato a Limbiate (MI) il 04/04/1961 c.f. DLS GFR 61D14 E591V
- 3) DI ALESSANDRO Roberto, nato a Limbiate (MI) il 29/08/1962 c.f. DLS RRI 62M29 E591C
- 4) DI ALESSANDRO Susanna, nata a Limbiate (MI) il 02/07/1975 c.f. DLS SN 65L420 E591K

descrizione:

Fig. n. 8; Mapp. n. 191, Sub.1 Cat C/3; classe 4, consistenza mq. 69; posto al piano terreno; rendita € 153,23.

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Coerenze del magazzino in blocco unico, da nord in senso orario:

Altra proprietà, , mapp. 156 sub. 1, vano scale, cortile comune, proprietà di terzi.

- NO B 2.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **deposito** sito in Via Baracca, al civico, 4.
Composto da un vano al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **120** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- 1) DI ALESSANDRO Francesco, nato a Saronno (MI) il 04/10/1971 c.f. DLS LSN 71R041441S
- 2) DI ALESSANDRO Gianfranco, nato a Limbiate (MI) il 04/04/1961 c.f. DLS GFR 61D14 E591V
- 3) DI ALESSANDRO Roberto, nato a Limbiate (MI) il 29/08/1962 c.f. DLS RRI 62M29 E591C
- 4) DI ALESSANDRO Susanna, nata a Limbiate (MI) il 02/07/1975 c.f. DLS SN 65L420 E591K

descrizione:

Fg. n. 8; Mapp. n. 86, Sub.3 Cat C/3; classe 3, consistenza mq. 69; posto al piano terreno; rendita € 153,23.

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Via Baracca, parti comuni di proprietà, cortile di proprietà, mapp. 191 sub. 2, vano scale, proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semi-periferico a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale artigianali

Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), centro commerciale (ottimo), cinema. (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (non verificato), carabinieri a Limbiate (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercati (ottimo), Ospedale Multimedita(buono), spazi verdi Aree Agricole (scarse).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): 1Km.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dai legittimi eredi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

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

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **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: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro **BANCO DI DESIO E BIANCA BIANZA SPA** a favore di **Motta Giancarla**

Spa atto a firma del Dott. Sessa in data 06/11/1997 iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 21/10/1997 ai nn. 82383/19275

Importo capitale: L. 55.000.000

Importo ipoteca: L. 110.000.000

Riferito limitatamente a mapp. 191 sub.1,2,3 Fg. 8.

Ipoteca giudiziale: derivante da decreto ingiuntivo contro **la Sig.a Motta Giancarla** a favore di **BANCO DI DESIO E BIANCA BIANZA** in data

03/12/1988 iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR. Il ai nn. 98039/25376

Importo capitale: L. 9.729.300

Importo ipoteca: L. 16.000.000

4.2.1. pignoramenti:

Giudice: Dr.ssa Mennuni

Custode: S.I.V.A.G.

Perito: Arch. Tomaso Gray de Cristoforis

Pignoramento: derivante da atto giudiziario contro [redacted] Giancarla a favore di BANCO DI DESIO E BRIANZA a firma dell'avv.to Marina Colombo trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. II, 117394/79603 del 10/12/1999

4.2.3. trascrizioni:

Decreto di trasferimento immobili: derivante da atto giudiziario trascritto presso la Conservatoria dei RR. II, di Milano nn. 82240/161158 del 03/10/2005

4.2.4. trascrizioni:

derivante da atto di compravendita fra vivi trascritto presso la Conservatoria dei RR. II, di Milano nn. 58581/15217 del 28/10/2006

4.2.5. iscrizioni:

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo in iscritta a Milano, presso la Conservatoria dei RR. II in data 16/10/2006 ai nn. 58582/15218

4.2.6. trascrizioni:

Denunciata successione derivante da atto per causa morte trascritto al nn. 244/2009 del 26/02/2009

4.2.7. iscrizione:

Ipoteca legale derivante da norma art.77 DPR. 29/09/1973 NUM. 602 EQUITALIA SARLISA trascritto al nn. 28320/141544 del 22/10/2009

4.2.8. iscrizione:

Ipoteca legale derivante da norma art.77 DPR. 29/09/1973 NUM. 602 EQUITALIA NORD trascritto al nn. 21718/128366 del 27/12/2012

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:**

Al Fg. 8 Map.191 Sub.1 è stata realizzata una tettoia e un divisorio interno
Al Fg. 8 Map.191 Sub.2 è stata realizzata un servizio igienico e spostato un divisorio interno

→ Al Fg. 8 Map.86 Sub.1 è stata chiusa una veranda aperta

→ Al Fg. 8 Map.191 Sub.3 è stato demolito parzialmente un divisorio interno

4.3.2. Conformità catastale:

Al Fg. 8 Map.191 Sub.1 è stata realizzata una tettoia e un divisorio interno
Al Fg. 8 Map.191 Sub.2 è stata realizzata un servizio igienico e spostato un divisorio interno

→ Al Fg. 8 Map.86 Sub.1 è stata chiusa una veranda aperta

→ Al Fg. 8 Map.191 Sub.3 è stato demolito parzialmente un divisorio interno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

| | |
|--|----------|
| Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2011/12 | € 000,00 |
| Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2012/13 | € 000,00 |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 000,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 000,00 |
| Spesa straordinaria manutenzione tetto | € 000,00 |
| Cause in corso: | nessuna |
| Atti ablativi: | nessuno |

Giudice: Dr.ssa Mennuni

Custode: S.I.V.A.G.

Perito: Arch. Tomaso Gray de Cristoforis

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- 1) DI ALESSANDRO Francesco nato a Saronno (MI) il 04/10/1971 c.f. DIS 1SN 71R041441S per 1/4
- 2) DI ALESSANDRO Gioi Franco nato a Limbiate (MI) il 04/04/1968 c.f. DSL GFR 61D14 E591V per 1/4
- 3) DI ALESSANDRO Roberto nato a Limbiate (MI) il 29/08/1976 c.f. DIS CRT 62M29 E591C per 1/4
- 4) DI ALESSANDRO Susanna nata a Limbiate (MI) il 02/07/1974 c.f. DIS N 68420 E591K per 1/4

Denuncia di successione per atto di morte repertorio 244/2009 del 26/02/2009
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- 6.2.1 **Motta Augusto** per la quota di 1/1 proprietaria dal 22/09/1998 in forza di legittima successione del **padre Motta Augusto** deceduto in **Limbiate** il 25/10/1992 trascritta a Milano il nn. 73559/53269.
Riferito limitatamente a corpo unico.
- 6.2.2 **Motta Augusto** per la quota di 1/1 proprietari dal 16/03/1953 al 25/10/1994 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Colleoni (notaio in Milano) in data 16/03/1953 n. 22892/18910 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 12/05/1953 ai nn.13980/11933
Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7.1 **Nulla Osta N. 2033** per lavori di: Costruzione di rustico. Intestata al Sig. Motta Augusto, domanda protocollata il 21/02/1958 al Rep. 2646.
In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dalla scrivente:
 - Rilascio di nulla osta in data 12.12.1962;
 - Elaborati grafici
- 7.2 **Nulla Osta N. 25041** per lavori di: Costruzione di capannone in ferro. Intestata al Sig. Motta Augusto, domanda protocollata il 11/11/1964.
In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dalla scrivente:
 - Rilascio di nulla osta in data 11/11/1964;
- 7.3 **Autorizzazione N. 25372** per lavori di: Formazione di tettoia. Intestata al Sig. Di Alessandro Vincenzo, domanda protocollata il 15/11/1979.
In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dalla scrivente:
 - Rilascio di nulla osta in data 15/11/1979;
- 7.4 **Autorizzazione N. 4683** per lavori di: Demolizione di tettoia. Intestata al Sig. Di Alessandro Vincenzo, domanda protocollata il 04/04/1995.
In allegato alla pratica edilizia fotocopiata a stralcio dalla scrivente:
 - Rilascio di nulla osta in data 04/04/1995;

➔ Descrizione appartamento di cui al punto A

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Baracca , al civico, 4 .
Composto da quattro locali con cucina, un servizio, ed accessori al piano rialzato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **120,00** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- 5) DI ALESSANDRO Francesco nato a Saronno (MI) il 04/10/1971 c.f. DIS 1SN 71R041441S

- 6) DI ALESSANDRO Gianrico nato a Lodi (MI) il 04/04/1961 - c.f. DLS GFF
61D14 E591V
- 7) DI ALESSANDRO Roberto nato a Lodi (MI) il 29/08/1962 - c.f. DLS RR
62M29 E591C
- 8) DI ALESSANDRO Susanna nata a Lodi (MI) il 02/07/1975 - c.f. DLS SN
65L420 E591K

descrizione:

Fig. n. 8; Mapp. 86, Sub.1, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 5; posto al piano rialzato; rendita € 373,43.

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Via Baracca, parti comuni di proprietà, cortile di proprietà, mapp. 191 sub. 2, vano scale, proprietà di terzi.

- NO A.1** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Baracca, al civico, 4.
Composto da due locali con cucina, un servizio, ed accessori al piano primo.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **52,00** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- 5) DI ALESSANDRO Francesco nato a Soriano (MI) il 04/10/1974 - c.f. DLS SN
71R04 I441S
- 6) DI ALESSANDRO Gianrico nato a Lodi (MI) il 04/04/1961 - c.f. DLS GFF
61D14 E591V
- 7) DI ALESSANDRO Roberto nato a Lodi (MI) il 29/08/1962 - c.f. DLS RR
62M29 E591C
- 8) DI ALESSANDRO Susanna nata a Lodi (MI) il 02/07/1975 - c.f. DLS SN
65L420 E591K

descrizione:

Fig. n. 8; Mapp. n. 191, Sub.3, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 3,5; posto al piano primo; rendita € 216,91.

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Altra proprietà, sub 2, mapp. 191 sub. 1, vano scale, proprietà di terzi.

- NO B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **magazzino** sito in Via Baracca, al civico, 4.
Composto da un vano al piano terreno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **69** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- 5) DI ALESSANDRO Francesco nato a Soriano (MI) il 04/10/1974 - c.f. DLS SN
71R04 I441S
- 6) DI ALESSANDRO Gianrico nato a Lodi (MI) il 04/04/1961 - c.f. DLS GFF
61D14 E591V
- 7) DI ALESSANDRO Roberto nato a Lodi (MI) il 29/08/1962 - c.f. DLS RR
62M29 E591C
- 8) DI ALESSANDRO Susanna nata a Lodi (MI) il 02/07/1975 - c.f. DLS SN
65L420 E591K

descrizione:

Fig. n. 8; Mapp. n. 191, Sub.1 Cat C/3; classe 4, consistenza mq. 69; posto al piano terreno; rendita € 153,23.

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Giudice: Dr.ssa Mennuni
Custode: S.I.V.A.G.
Perito: Arch. Tomaso Gray de Cristofaris

Altra proprietà, sub. 2, cortile di proprietà, mapp. 156 sub. 1, vano scale, cortile comune, proprietà di terzi.

- NO B 1. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **magazzino** sito in Via Baracca , al civico, 4 .
Composto da un vano al piano terreno. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **69** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- 5) DI ALESSANDRO Francesco nato a Saronno (MI) il 04/01/1971 c.t. DI ALESSANDRO FRANCESCO 71R04/441S
- 6) DI ALESSANDRO Gianfranco nato a Limbiate (MI) il 04/01/1971 c.t. DI ALESSANDRO GIANFRANCO 61D14/E591V
- 7) DI ALESSANDRO Roberto nato a Limbiate (MI) il 29/08/1972 c.t. DI ALESSANDRO ROBERTO 62M29/E591C
- 8) DI ALESSANDRO Susanna nata a Limbiate (MI) il 02/07/1975 c.t. DI ALESSANDRO SUSANNA 61420/E591K

descrizione:

Fg. n. 8; Mapp. n. 191, Sub.1 Cat **C/3**; classe 4, consistenza mq. 69; posto al piano terreno; rendita € 153,23.

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Coerenze del magazzino in blocco unico, da nord in senso orario:

Altra proprietà, , mapp. 156 sub. 1, vano scale, cortile comune, proprietà di terzi.

- NO B 2. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **deposito** sito in Via Baracca , al civico, 4 .
Composto da un vano al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **120** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

- 5) DI ALESSANDRO Francesco nato a Saronno (MI) il 04/01/1971 c.t. DI ALESSANDRO FRANCESCO 71R04/441S
- 6) DI ALESSANDRO Gianfranco nato a Limbiate (MI) il 04/01/1971 c.t. DI ALESSANDRO GIANFRANCO 61D14/E591V
- 7) DI ALESSANDRO Roberto nato a Limbiate (MI) il 29/08/1972 c.t. DI ALESSANDRO ROBERTO 62M29/E591C
- 8) DI ALESSANDRO Susanna nata a Limbiate (MI) il 02/07/1975 c.t. DI ALESSANDRO SUSANNA 61420/E591K

descrizione:

Fg. n. 8; Mapp. n. 86, Sub.3 Cat **C/3**; classe 3, consistenza mq. 69; posto al piano terreno; rendita € 153,23.

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

Via Baracca, parti comuni di proprietà, cortile di proprietà, mapp. 191 sub. 2, vano scale, proprietà di terzi.

| Il Destinazione | Sup. Lorda | Coeff. | Sup. Comm. | Esposizione | Condizioni |
|------------------------|------------|--------|------------|-------------|------------------|
| Piano interrato | | | | | |
| Cantina | 120,00 | 1 | 30,00 | Sud | Da ristrutturare |
| Piano terreno | | | | | |
| Balcone | 14,58 | 0,30 | 4,86 | ovest | nomali |
| cortile | 202,54 | 0,30 | 50,63 | Sud /est | buone |
| magazzino | 168,00 | 1 | 42,00 | est | Ottime |
| Piano rialzato | | | | | |
| Abitazione | 120,00 | 1 | 120,00 | est | Da ristrutturare |

No -

| | | | | | |
|-------------|--------|------|---------|-------|--------|
| Balcone | 14,58 | 0,30 | 4,86 | ovest | nomali |
| Piano primo | 50,00 | 1 | 50,00 | nord | ottime |
| Abitazione | | | | | |
| | | | 302,35 | | |
| Totale | 472,58 | | 303,00 | | |
| Totale | | | 303,00. | | |

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciute
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura): materiale: mattoni forati o doppio uni
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura): materiale: c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura): tipologia: tipo non conosciuto
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura): tipologia: portante, con intonaco e tinteggiatura per esterni
Condizioni: Sufficientemente conservata nelle facciate
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento) tipologia: a falda
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno e vetro
Condizioni: dell'epoca di costruzione
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: ante a battente in legno vetro semplice
Condizioni: da ripristinare con sostituzione dei vetri
Protezioni esterne: tapparelle
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni (componente edilizia): materiale: stabilitura e varie mani di pittura
Lo stato dei plafoni è discreto tranne in un angolo del bagno ove si denota umidità.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne): materiale: forati +intonaco+tinteggiatura
Lo stato delle pareti è discreto è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia): ubicazione: bagno, materiale: ceramica
ubicazione: cucina, materiale ceramica su quattro lati
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

| | |
|---|---|
| Pavimenti : (componente edilizia): | ubicazione: in tutta la casa materiale : marmette dell'epoca Cucina: ceramica rinnovata Pavimentazione bagno: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Portone di ingresso (componente edilizia): | tipologia: porta in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Antenna collettiva (componente edilizia): | tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Antifurto (componente edilizia): | tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Gas (impianto): | alimentazione: gas metano per cucina, gasolio per magazzino e pellets per bilocale; condizioni: non funzionante nell'appartamento più grande certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Elettrico (impianto): | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante, presenza di alcuni cavi penzolanti Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Fognatura (impianto): | tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Telefonico (impianto): | tipologia: sottotraccia, centralino: presente, non attivo Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Citofonico (impianto): | Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Idrico (impianto): | alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completi di quattro apparecchi (vasca) Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Termico (impianto): | tipologia: presenza di una STUFA a pellets condizioni: non verificata Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Scala esterna (componente edilizia): | tipologia: presente rivestimento: === Condizioni: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

| | |
|--|---|
| Certificazione energetica: | presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Ascensore(impianto) | Non presente Condizione: ===== Certificazioni: da richiedere all'amministratore Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |
| Condizionamento (componente edilizia): | tipologia: presente solo nel locale magazzino Condizioni: funzionante Certificazioni: assente Si riferisce limitatamente a: corpo unico. |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La superficie commerciale di un appartamento si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi sporgenti dal filo esterno vengono aggiunti e calcolati al 50%, i balconi non sporgenti dal filo esterno (logge) vengono aggiunti e calcolati nella misura dei 2/3, mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, giardini ecc.) 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. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (spazi pertinenziali, androni, scale, cortili ecc.) viene generalmente valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 4-10%, il box lo si valuta a corpo

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Limbiate(MI)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2014 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2014

8.3. Valutazioni corpi

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota (1/4) |
|----|---|------------------|-------------------------------|------------------------------|
| A | Appartamenti Magazzini Interrato cortile | 303,00 | € 484.000,00 | € 121,00 |

