

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

contro: 

RG. 1031/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Gabriella Mennuni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto Unico

Appartamento con cantina in Via Roma n. 26/A, Limbiate (MB)



Esperto alla stima: Cristina Marchesi
Email: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com
Pec: marchesi.14694@oamilano.it



INDICE SINTETICO LOTTO 001: Beni in Via Roma N. 26/A - Limbiate (MB)

Dati Catastali

Corpo: A

categoria: abitazione [A3]

Dati Catastali: Fg 22, particella 1, sub 8

Possesso

Corpo A: occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia

Creditori Iscritti diversi dal precedente

Corpo: A

Creditore Iscritto: CREDITO ITALIANO S.P.A.

Comproprietari non esecutati

Corpo: A

Comproprietari non esecutati: nessuno

Continuità delle trascrizioni

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A

Prezzo da libero € 108.000,00

Prezzo da occupato: non ricorre il caso



Beni in Limbiate (MB)

Unità immobiliare con cantina in Via Roma N. 26/A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo A

Trattasi di appartamento al piano secondo, scala A, composto da tre locali oltre servizi e balconi con annessa cantina al piano cantinato, facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Limbiate con accesso dalla Via Roma N. 26/A.

Quota e tipologia del diritto

██████████ nata in ██████████ per proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████; ██████████ nato ██████████ per proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di:

██████████ per proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e di ██████████ ██████████ per proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Comproprietari non esegutati:
nessuno

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

██████████ per proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████; ██████████ per proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████

Descrizione:

Comune di Limbiate

Abitazione di tipo economico: Fg. 22, Mapp. 1 Sub. 8, Cat A/3, classe 3, consistenza 5 vani – sup. catastale totale 92, escluse aree scoperte 89 mq - rendita € 309,87- VIA ROMA n. 26A piano: 2-S1 interno: 8 scala: A.

Derivante da:

- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 09/04/2015 protocollo n. MI0341939 in atti dal 09/04/2015 g. a. f. codifica piano incoerente (n. 210098.1/2015);
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'appartamento da nord come da rogito del 2007:

appartamento di proprietà di terzi, vano ascensore e pianerottolo comuni, appartamento di proprietà di terzi e prospetto su cortile comuni sui due lati.

Salvo errori e come meglio 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.

Coerenze della cantina da nord come da rogito del 2007:

cantina di proprietà di terzi, terrapieno, cantina di proprietà di terzi e corridoio comune.

Salvo errori e come meglio 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.

Coerenze della cantina da nord come da rogito del 1976 per una migliore identificazione:

A Nord: cantina n. 9, a Est corridoio comune; a Sud: corridoio comune e cantina n. 7

Salvo errori e come meglio 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.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (21/11/2019) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 02/09/1967 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- demolizione di porzione di tavolato e relativo vano porta tra l'ingresso ed il locale giorno in favore di un più ampio passaggio ad arco;
- demolizione di spallette di muratura e relativo vano porta tra il corridoio di ingresso ed il locale cucina in favore di ampio passaggio a tutta altezza;
- formazione di tavolati in cartongesso all'interno della camera adiacente al bagno per realizzazione di piccolo vano ripostiglio;
- mancata la rappresentazione grafica del vano porta (con relativa porta) tra il corridoio di ingresso ed il disimpegno notte, come invece correttamente rappresentata nei tipi grafici allegati ai titoli edilizi.

Per quanto riguarda la cantina si riporta che il locale in uso agli esecutati sembrerebbe essere altro immobile rispetto a quello raffigurato nella scheda catastale presentata al N.C.E.U in data 02/09/1967, seppur avente caratteristiche simili; il suddetto vano non è sufficientemente coerenziato al contorno, come spesso accadeva nella rappresentazione grafica dei locali accessori dell'epoca.

Il locale in uso agli esecutati ha la porta di accesso sul lato lungo, mentre quello rappresentato nella scheda ha accesso sul lato corto, di testa.

- La scrivente ha pertanto provveduto a reperire presso l'Archivio Notarile il primo titolo di provenienza del 1976 con planimetrie allegate per una migliore identificazione della cantina.

Il locale in uso agli esecutati, identificato con il N. di int. 8 (con la porta di accesso sul lato lungo), corrisponde al vano rappresentato nella planimetria allegata al suddetto titolo, nonché per confini a quanto descritto nel medesimo atto ("A Nord: cantina n. 9, a Est corridoio comune; a Sud: corridoio comune e cantina n. 7").

(All. N.3: scheda catastale in atti al NCEU del 02/09/1967, visura catastale storica ed estratto di mappa)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

La proprietà pignorata si trova in zona centrale di Limbiate in un fabbricato condominiale edificato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano nella metà degli anni '60, ubicato in Via Roma n.26/A, in una zona residenziale caratterizzata dalla presenza di fabbricati della stessa epoca e di alcuni realizzati in epoca più recente.

Area urbanistica: residenziale a basso traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio. La microzona è caratterizzata da una media densità edilizia a carattere residenziale, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari.

Principali collegamenti pubblici: presenza nelle immediate vicinanze di servizi per il trasporto pubblico di superficie urbano ed extraurbano che collegano Limbiate con i comuni limitrofi e con Milano (Tramvia Milano- Comasina -Limbiate)

Servizi offerti dalla zona:

sufficiente presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali



settori merceologici, negozi, banche, luoghi di culto, supermercati e spazi verdi.



3. STATO DI POSSESSO:

La scrivente, in data 21/11/2019, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Si dà atto che il custode ha rilevato in tale occasione la presenza nell'immobile dei Sigg. ri XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX eseguitati: i signori hanno dichiarato di vivere nell'immobile con il figlio maggiorenne e la di lui moglie incinta.



Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

- ✓ Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell' Agenzia delle Entrate, alla data del 06/11/2019, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome dei debitori quali danti causa.
(ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti, all. N.5)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 08/08/2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati nonché del primo titolo di provenienza con planimetrie allegate (per migliore identificazione della cantina) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobile, alla data del 28/11/2019, si riporta quanto segue:

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, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca volontaria** Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Milano 2 in data 07/03/2007 ai nn. 34226/7945**, atto del 28/02/2007 rep. 33730/9118 a rogito Notaio Monica Scaravelli di Milano (MI), a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (SI) c.f. 00884060526, a carico degli esecutati, [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.
 Importo capitale Euro 180.000,00
 Importo complessivo Euro 360.000,00
 Tasso interesse annuo 5.4%
 Durata anni 30
- ✓ **Ipoteca volontaria** Concessione a Garanzia di Mutuo **Iscritta a Milano 2 in data 01/02/2002 ai nn. 12303/2519**, atto del 25/01/2002 rep. 203186/15711 a rogito Notaio Giorgio Mantelli di Milano (MI), a favore di CREDITO ITALIANO S.P.A. con sede in Genova (GE) c.f. 12931320159, a carico dei Sigg. ri [REDACTED] precedenti proprietari, per quota di 1/2 ciascuno, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.
 Importo capitale Euro 95.545,00
 Importo complessivo Euro 191.090,00
 Tasso interesse annuo 5.83%
 Durata anni 15
Non risultano annotamenti a margine della formalità.
- Si riporta per completezza d'informazione:
- ✓ **Annotazione ad Iscrizione in data 14/04/2004 ai nn. 50381/13463** relativa a **Restrizione di Beni** costituita con atto a rogito Dott. Giorgio Mantelli Notaio in Milano (MI) in data 13/03/2003 rep. n. 205974/16943 relativa all'unità immobiliare in oggetto identificata al Catasto Fabbricati di Limbiate al fg. 22, mapp. 1, sub.8, fra maggior consistenza, a favore di CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE, con sede



presenti alcune cause per pignoramento e che è presente:" una vertenza della società Libera Energia di cui alcuni condomini hanno accettato, dopo aver perso la causa, di saldare la quota in base ai propri millesimi di rientrare del debito, oltre ad un'altra vertenza della società E-on per il recupero del debito (parzialmente saldato)."

Per quanto riguarda l'eventuale presenza di amianto nel fabbricato, l'amministratore riporta inoltre che "non ho in mio possesso nulla di certificato, anche se da una mia recente ispezione sospetto che le tubazioni del riscaldamento non più in uso, siano rivestite in amianto. Perciò l'anno prossimo ci sarà sicuramente una verifica su questo punto".

Per quanto riguarda il Regolamento condominiale, l'amministratore riferisce infine quanto segue: "per quanto riguarda il regolamento di condominio penso sia andato perduto nei numerosi passaggi di consegne degli anni passati, in quanto il sottoscritto non ha mai avuto una copia".

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta con documentazione allegata; all. N.5)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente con impianto di riscaldamento autonomo è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed 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 (decreto di trasferimento), 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, se dovuti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal certificato notarile in atti facente stato alla data del 08/08/2019, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutari nonché del primo titolo di provenienza con planimetrie allegate (per migliore identificazione della cantina) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobile, alla data del 28/11/2019, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- ✓ Ai Sigg. ri [REDACTED] eseguiti, la piena proprietà del bene in oggetto, ciascuno per quota di 1/2 in comunione legale, è pervenuta dai Sigg. ri P [REDACTED] [REDACTED] per compravendita a rogito dott. ssa Monica Scarsavelli Notaio in Milano in data 28/02/2007 rep. 33729/9117 **trascritto a Milano 2 in data 07/03/2007 ai nn. 34225/18125.**

Al quadro "D" della Nota quanto segue:

"SI PRECISA CHE L'IMMOBILE DESCRITTO AL QUADRO "B" SI TROVA IN COMUNE DI LIMBIATE (MI) VIA ROMA N.26/A. A MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DI QUANTO COMPRAVENDUTO SI FA RIFERIMENTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "A" ALL'ATTO DEL NOTAIO GIORGIO MANTELLI DI MILANO IN DATA 21 MARZO 2003, REPERTORIO NUMERO 206034/16968, DOVE L'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO RISULTA COLORATA IN TINTA GIALLA. IL PREZZO DELLA COMPRAVENDITA E' CONVENUTO IN COMPLESSIVI EURO 180.000,00, PAGATO E QUIETANZATO. LA PARTE VENDITRICE HA RINUNCIATO AL DIRITTO DI ISCRIVERE IPOTECA LEGALE. = BASE IMPONIBILE = AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 497, LEGGE 23 DICEMBRE 2005 N. 266 (LEGGE FINANZIARIA 2006), LA PARTE ACQUIRENTE HA RICHIESTO CHE LA BASE IMPONIBILE AI FINI DELLE IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE IN RELAZIONE ALLA CESSIONE DEI BENI DI CUI AL TRASCRIVENDO ATTO SIA COSTITUITA DAL VALORE DEGLI IMMOBILI



DETERMINATO AI SENSI DELL'ART.52, COMMI 4 E 5, D.P.R. 26 APRILE 1986 N. 131, INDIPENDENTEMENTE DAL CORRISPETTIVO SOPRA INDICATO. A TAL FINE LE PARTI CONTRAENTI, HANNO PRECISATO QUANTO SEGUE: I - CHE LE PARTI DEL TRASCRIVENDO ATTO SONO PERSONE FISICHE CHE NON AGISCONO NELL'ESERCIZIO DI ATTIVITA' COMMERCIALI, ARTISTICHE O PROFESSIONALI; II - CHE OGGETTO DELLA CESSIONE DI CUI AL TRASCRIVENDO ATTO SONO IMMOBILI AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE; III - CHE IL VALORE DEI BENI DI CUI SOPRA, PERI QUALI LA PARTE ACQUIRENTE NELL'ARTICOLO 7) DEL TRASCRIVENDO ATTO HA CHIESTO L'APPLICAZIONE DELLE AGEVOLAZIONI PER LA PRIMA CASA, DETERMINATO AI SENSI DELL'ART. 52, COMMI 4 E 5, D.P.R. 26 APRILE 1986 N. 131, E' PARI AD EURO 35.789,99; IV - CHE PERTANTO, IN RELAZIONE AI SUDETTI BENI, LA BASE IMPONIBILE AI FINI DELLE IMPOSTE DI REGISTRO, IPOTECARIA E CATASTALE E' PARI AL VALORE CATASTALE INDICATO SUB III. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.2659 C.C.: - ISIGNORI [REDACTED] HANNO DICHIARATO DI ESSERE CONIUGATI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI; - I SIGNORI [REDACTED] HANNO DICHIARATO DI ESSERE CONIUGATI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI."

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto ricevuta dal notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. N.2)

6.2. Precedenti proprietari (al ventennio):

- ✓ Ai Sigg. ri [REDACTED] (coniugati in regime di comunione legale dei beni) la piena proprietà del bene in oggetto, fra maggior consistenza, è pervenuta dai Sigg. ri [REDACTED] per compravendita a rogito dott. Giorgio Mantelli Notaio in Milano in data 21/03/2003 rep. 206034/16968 **trascritto a Milano 2 in data 25/03/2003 ai nn. 48790/31681.**

Al quadro "D" della Nota quanto segue:

"E' STATA COMPRESA NELLA VENDITA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DEGLI ENTI, SPAZI E SERVIZI COMUNI DELL'INTERO STABILE PARI A MILLESIMI 13,33 (TREDICI VIRGOLA TRENTATRE) PER LA MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DELL'APPARTAMENTO E DELLA CANTINA IN OGGETTO E' STATO FATTO ESPRESSO RIFERIMENTO AL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "A", TIPO NEL QUALE GLI ENTI STESSI FIGURANO TINTEGGIATI IN GIALLO. IL PREZZO E' STATO CONVENUTO IN EURO 40.000,00 (QUARANTAMILA VIRGOLA ZEROZERO) PAGATO E QUIETANZTO COME IN ATTO, CON RINUNCIA DELLA STESSA PARTE VENDITRICE A QUALSIASI DIRITTO DI IPOTECA LEGALE E CON ESONERO DEL SIGNOR CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI SUO OBBLIGO E RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO LA PIENA ED ASSOLUTA PROPRIETA' DEGLI ENTI VENDUTI E LA LORO LIBERTA' DA IPOTECHE, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI IN GENERE, AD ECCEZIONE DELLE IPOTECHE CITATE IN ATTO PER QUANTO QUI NON TRASCRITTO SI FA ESPRESSO RIFERIMENTO AL TRASCRIVENDO TITOLO"

- ✓ Ai Sigg. ri [REDACTED] (coniugati in regime di comunione legale dei beni) la piena proprietà del bene in oggetto, fra maggior consistenza, è pervenuta dai Sigg. ri [REDACTED] per compravendita a rogito dott. Giorgio Mantelli Notaio in Milano in data 25/01/2002 rep. 203185/15710 **trascritto a Milano 2 in data 01/02/2002 ai nn. 12302/7580.**

Al quadro "D" della Nota quanto segue:

"E' STATA COMPRESA NELLA VENDITA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DEGLI ENTI, SPAZI E SERVIZI COMUNI DELL'INTERO STABILE PARI A MILLESIMI 13,33 (TREDICI VIRGOLA TRENTATRE). IL PREZZO E' STATO CONVENUTO IN EURO 36.645,00 (TRENTASEIMILASEICENTOCINQUE VIRGOLA ZEROZERO) PAGATO E QUIETANZATO COME IN ATTO, CON RINUNCIA DELLA STESSA PARTE VENDITRICE A QUALSIASI DIRITTO DI IPOTECA LEGALE E CON ESONERO DEL SIGNOR CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI SUO OBBLIGO E RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. LA PARTE VENDITRICE HA GARANTITO LA PIENA ED ASSOLUTA PROPRIETA' DEGLI ENTI VENDUTI E LA LORO LIBERTA' DA IPOTECHE, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI ED ONERI IN GENERE, AD ECCEZIONE DELL'IPOTECA CITATA IN ATTO PER QUANTO QUI NON TRASCRITTO SI FA ESPRESSO RIFERIMENTO AL TRASCRIVENDO TITOLO"

- ✓ Ai Sigg. ri [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto è pervenuta dalla Sig. ra [REDACTED] in forza di atto di compravendita autenticato nelle firme dalla dott. ssa Carla d'Addetta Notaio in Limbiate in data 28/04/1993 rep. 67895 **trascritto a Milano 2 in data 25/05/1993 ai nn. 39548/27582.**



- ✓ Alla Sig. ra [REDACTED] a piena proprietà del bene in oggetto pervenne dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Milano in forza di Contratto di Cessione a norma D.P.R. 17 gennaio 1959 n. ro 2, della Legge 27 aprile 1962 n. ro 231 e del D.P.R. 23 maggio 1964 n. ro 655 a rogito dott. Antonio Zaraga Notaio in Milano in data 16/11/1976 rep. 98705 **trascritto a Milano 2 in data 13/12/1976 ai nn. 48379/39934.**

(copia conforme informatica atto del 1976 con planimetrie allegate reperita presso l'Archivio di Milano + note di trascrizioni dei titoli + sintetiche estratte dalla scrivente, all. N.2)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato anteriamente al 1 settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Limbiate a seguito di istanza accesso atti edilizi.

- ✓ Nulla Osta N. 6982 rilasciato all'Istituto Autonomo delle Case Popolari di Milano dal Comune di Limbiate in data 29/04/1964 per le seguenti opere: "nuova costruzione ad uso abitazione";
- ✓ Autorizzazione per Abitabilità N.14319 rilasciata dal Comune di Limbiate in data 20/07/1965, visto il suddetto Nulla Osta.

Successivamente, per l'unità di cui alla presente relazione, non sono state rinvenute, dagli uffici preposti, ulteriori pratiche edilizie per le modifiche riscontrate (Punto 7.1).

(Istanza Accesso atti, Nulla Osta N. 6988 del 29/04/1964 + stralcio tipi grafici significativi; Autorizzazione per Abitabilità N. 14319 del 20/07/1965; all. N.3- Pratiche edilizie)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (21/11/2019) l'immobile in oggetto è risultato solo parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 02/09/1967 ed ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Le difformità consistono in:

- demolizione di porzione di tavolato e relativo vano porta tra l'ingresso ed il locale giorno in favore di un più ampio passaggio ad arco;
- demolizione di spallette di muratura e relativo vano porta tra il corridoio di ingresso ed il locale cucina in favore di ampio passaggio a tutta altezza;
- formazione di tavolati in cartongesso all'interno della camera adiacente al bagno per realizzazione di piccolo vano ripostiglio;
- nella scheda catastale manca la rappresentazione grafica del vano porta (con relativa porta) tra il corridoio di ingresso ed il disimpegno notte, come invece correttamente rappresentato nei tipi grafici allegati ai titoli edilizi;
- nella scheda catastale la rappresentazione grafica della cantina è errata.

Pertanto, per regolarizzare le difformità riscontrate, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia in concerto con i tecnici comunali) presentare una pratica edilizia onerosa a sanatoria per le opere interne eseguite in difformità ricordando che andrà riposizionata almeno una porta con falso telaio (o con una semplice opera di falegnameria) tra il locale giorno e la cucina in quanto il locale ingresso/soggiorno/cucina, venutosi a creare a seguito delle suddette modifiche, non soddisfa i rapporti aeroilluminanti richiesti dal vigente Regolamento Edilizio.

Successivamente andrà prodotto aggiornamento catastale anche per quanto riguarda la corretta rappresentazione grafica della cantina.



Tali documentazioni comprese di oblazioni, opere edili, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 3.000,00 ed i 5.000,00 Euro. Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 4.000,00 circa (fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti).

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Limbiate risulta azionato in CER.1- Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità (Art. 25)

8 Descrizione - calcolo della consistenza

L'immobile oggetto della presente relazione si trova in zona centrale di Limbiate, Comune posto a nord di Milano, in Via Roma N. 26/A, all'interno di un fabbricato condominiale edificato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano nella metà degli anni '60. Il complesso condominiale, completamente recintato e dotato di accesso pedonale e carroia, è caratterizzato dalla presenza di spazi condominiali quali aree a verde con aiuole piantumate, alberi di alto fusto e passaggi pedonali; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione sufficiente.

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, privo di portineria, ha pianta di tipo in linea, è dotato di tre scale (A, B e C), ha copertura a falde e consta di cinque piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato adibito a cantine; le facciate sono intonacate e verniciate di colore beige/aranciato in condizioni sufficienti.

L'appartamento in oggetto è posto al piano secondo del fabbricato, scala A, con accesso da vano scala comune dotato di ascensore e con doppio affaccio, a nord-ovest ed a sud-ovest, su spazi comuni. È risultato composto, al momento del sopralluogo, da un corridoio di ingresso, un locale giorno, una cucina abitabile, un disimpegno notte, due camere, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca), un piccolo ripostiglio (attrezzato con attacchi lavatrice) ricavato nella camera adiacente al bagno e due balconi.

H interna netta locali 2,85 mt ca.

Il vano cantina di pertinenza, ubicato al piano seminterrato, presenta pavimento piastrellato, pareti intonacate e porta a battente in legno. H interna netta locale 2,20 mt ca.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.6.

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione nella norma ed in ordine.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: mobili-lavabo, box-doccia, macchine aria condizionata, porte, placchette imp. elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

<i>pavimenti:</i>	in piastrelle di ceramica dim 40x40 cm circa ubicazione: ingresso, locale giorno e cucina condizioni: nella norma/discrete in piastrelle di ceramica dim 20x20 cm circa ubicazione: bagno e vano ripostiglio condizioni: nella norma a listelli in parquet ubicazione: disimpegno notte e camere condizioni: nella norma
<i>pareti e soffitti:</i>	intonacati e tinteggiati con presenza di porzioni di controsoffitto in cartongesso per collocazione corpi illuminanti



<i>Rivestimenti:</i>	condizioni: buone piastrelle di ceramica ubicazione: bagno e vano ripostiglio
<i>infissi esterni:</i>	condizioni: nella norma finestre e portefinestre in legno con vetri singoli; presenti tapparelle a protezione
<i>infissi interni:</i>	condizioni: datate, necessitanti di manutenzione porte interne di tipo a battente in legno e di tipo a soffietto nel vano ripostiglio. condizioni: nella norma
<i>porta di primo ingresso:</i>	di tipo blindato pannellata in legno sui due lati condizioni: nella norma
<i>impianti:</i>	- Impianto elettrico sottotraccia; certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica; - Impianto di riscaldamento ed Impianto di produzione di ACS autonomi tramite caldaia a gas ubicata in cucina. Certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica diffusori: caloriferi condizioni: nella norma -Impianto condizionamento: assente
<i>fabbricato:</i>	facciate intonacate di colore beige aranciato; i balconi hanno in parte parapetti in muratura intonacati del medesimo colore delle facciate ed in parte parapetti a bacchette in ferro a disegno semplice; condizioni: sufficienti
<i>parti comuni:</i>	scala condominiale a rampe parallele con gradini e pianerottoli rivestiti in marmo; parapetto a bacchette in ferro a disegno semplice; condizioni: nella norma
<i>portone ingresso:</i>	ad anta singola a battente in ferro e vetro condizioni: nella norma
<i>ascensore</i>	presente
<i>portineria</i>	assente
<i>imp.</i>	
<i>citofonico</i>	presente

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente,

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
abitazione P.2	sup. lorda di pavimento	87,50	100%	87,50
balconi	sup. lorda di pavimento	8,20	30%	2,46
cantina	sup. lorda di pavimento	4,60	25%	1,15
TOTALE		100,30		91,11
			arrotondati	91,00



comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998 ed ex UNI 10750/2005) come segue:

Note: tenuto conto della tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo (tolleranza del 2/3 %), ininfluyente ai fini della stima.

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

La sottoscritta esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto:

- o dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, del piano e dell'esposizione, della regolarità o meno edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili; portale aste tribunale di Milano per immobili nella zona e nel medesimo fabbricato, borsinoimmobiliare.it, compravendite recenti nel medesimo fabbricato;
- Osservatori del mercato:
O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019 – Limbiate- Centrale/CENTRO URBANO

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



9.3 VALUTAZIONE LOTTO 001:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/3 sub. 8	91,00	€ 1.300,00	€ 118.300,00
			€ 118.300,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE LOTTO 001	€ 118.300,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria :	-€ 5.915,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 108.385,00
arrotondato	€ 108.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Note: al Punto 5 della presente, come da quesito, sono state indicate:

- le spese condominiali insolite nel biennio in corso pari ad Euro 3.763,39 circa (come desunte dalle tabelle ricevute);
- le spese medie annue pari ad Euro 1.300,00 circa
- Si demanda all'III. mo GE per l'eventuale decurtazione delle suddette spese

N.B.: Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

NOTE

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 28/12/2019

l'Esperto nominato
arch. Cristina Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:
Allegati N.1



Duplo Nota di trascrizione del pignoramento;

Allegati N.2

Copia conforme Atto di provenienza reperita dal notaio rogante + copia conforme atto originario del 1976 con planimetrie allegate reperita presso l'Archivio, note di trascrizione dei titoli estratte dalla scrivente;

Allegati N.3

Scheda catastale, visura catastale storica ed estratto di mappa

Allegati N.3 – Pratiche edilizie

Istanza Accesso atti, Nulla Osta N. 6988 del 29/04/1964 + stralcio tipi grafici significativi; Autorizzazione per Abitabilità N. 14319 del 20/07/1965

Allegati N.4

Ispezione Agenzia Territorio Milano 2 per nominativi e per immobile mediante servizio di consultazione telematica + sintetico e Note estratte dalla scrivente.

Allegati N.5

Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta uffici competenti; Comunicazioni mail richiesta Pendenze condominiali + allegati ricevuti dall'amministratore di condominio

Allegati N.6

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti

