

Esecuzione Immobiliare N. 2786-2015
CONDOMINIO VIA BRAMANTE 11 di Limbiate
contro [REDACTED]

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

SEZIONE ESECUZIONI
CONDOMINIO VIA BRAMANTE 11
LIMBIATE
contro
[REDACTED]
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **2786/2015**

Giudice: Dott. ssa Simona Caterbi

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Daniela Nasta
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12149
C.F. NSTDLT69H53F205Y – P.IVA N. 03442420968

con studio in Monza – Via Fratelli Bandiera .n.5
Telefono e fax 039.5966314 - Cellulare: 347.2964989
e-mail: cortile comune, nastafreddi@libero.it

Architetto Daniela Nasta

Giudice: Dott. ssa Simona Caterbi
Perito: Arch. Daniela Nasta

contro

**Bene immobile sito in Limbiate
Via Donato Bramante n.11
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in via Donato Bramante n.11, composto tre locali oltre servizi posto al piano quinto con annesso vano cantina al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **106,00** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/2 di

Proprietà 1/2 di

descrizione:

Fg. 41; Mapp. 141, Sub. 716, Cat A/3; classe 2, consistenza vani 5,5; posto al piano 5-S1; rendita € 284,05.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/05/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/05/2010 Repertorio n.: 100704 Rogante: TACCHINI VALERIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 38161.1/2010)

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

cortile comune, altra proprietà, cortile comune, altra proprietà, enti comuni, cortile comune;

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

corridoio comune, cortile comune, altre proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: quartiere periferico, a traffico limitato con parcheggi sufficienti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Servizi offerti dalla zona: zona sufficientemente servita: mezzi pubblici, scuole.

Collegamenti pubblici: mezzi pubblici

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dagli esecutati

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: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo contro i signori

a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA S.p.a. con

contro [REDACTED]

sede a Verbania, atto del Dott. VALERIO TACCHINI (Notaio in Milano) in data 18/05/2010 al Rep. n. 100705/12873, iscritta a Milano II, presso la Conservatoria dei RR. II in data 20/05/2010 ai nn. 63832/14654
Importo capitale: € 160.000,00
Importo ipoteca: € 288.000,00
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

4.2.3. pignoramenti:

Atto di pignoramento contro i signori [REDACTED]
[REDACTED] a favore di **Condominio via Donato Bramante, 11** C.F. 91012760152; atto n. rep. 23048/2015 del 30.06.2015; trascritto a Milano II presso la Conservatoria dei RR. II, in data 18.12.2015 ai nn. 127597 e nn. 82795
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica-edilizia: L'immobile in oggetto non è conforme alla planimetria catastale. Sono state eseguite delle modifiche interne senza depositare una pratica edilizia in Comune: è stato demolito un tavolato fra ingresso e locale soggiorno. L'antibagno, allo stato attuale, è sprovvisto di porta interna, necessaria per le norme igieniche-sanitarie. Inoltre visionando le pratiche edilizie depositate (nulla osta), con il tecnico del Comune di Limbiate, si è riscontrato che l'intero edificio presenta delle difformità rispetto allo stato di fatto. Gli appartamenti internamente si presentano distribuiti diversamente, modificandone anche lo spazio interno occupato; i balconi hanno una superficie maggiore rispetto ai disegni depositati e le parti comuni sono differenti (esempio: vano scala e ascensore non si trovano nella stessa posizione). E' necessario redigere, da parte di tutto il Condominio, una pratica edilizia in sanatoria per modifiche degli spazi interne e della snr (balconi). Se i condomini non dovessero trovare un accordo tra loro, si potrebbe valutare di depositare la pratica esclusivamente per l'unità in oggetto, previo colloquio con l'ufficio tecnico del Comune di Limbiate. Costi da sostenere: Sanzioni amministrative: Euro 1000,00 per le modifiche interne + sanzione, da calcolare in fase di presentazione, per le modifiche delle snr. Costi professionista: Euro 2.500,00 circa.

4.3.2. Conformità catastale: L'immobile in oggetto non è conforme alla planimetria catastale: è necessario depositare la variazione catastale per modifiche interne
Costo euro 500,00, compreso diritti catastali (Euro 50,00).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue per l'anno 2024/2015 circa Euro 1.649,34
Spese ordinarie annue per l'anno 2024/2015 circa Euro 1.559,7
Spese ordinarie annue relative anno 2015/16 circa Euro 1.632,62
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ammontano a Euro 10.722,95
Cause in corso: si

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

i signori [REDACTED]
per la quota di 1/1 proprietaria dal 18/05/2010 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Valerio Tacchini (notaio in Milano) in data 18/05/2010 n. 100704/12872 repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano II in data 20/05/2010 ai nn. 63831/38161.
Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

contro [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- 6.2.1 i signori** [REDACTED] per la quota di 1/1 proprietaria dal 23/01/2001 al 18/05/2010 in forza di atto di cessione alloggio a firma del Notaio Leonardo Soresi (notaio in Milano) in data 23/01/2001 n. 73873, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano II in data 06/02/2001 ai nn. 11073/7837 Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia
- 6.2.2 i signori** [REDACTED] per la quota di 1/1 proprietaria dal 07/03/2000 al 23/01/2001 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Sessa Giovan Giuseppe (notaio in Milano) in data 07/03/2000 n. 247658, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano II in data 30/03/2000 ai nn. 29520/19996 Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 PRATICA EDILIZIA

Nulla osta presentata da Istituto Romano di beni stabili S.p.a. del 16/02/1966 n. 2657 per nuova costruzione ad uso abitazione.

Rinnovo Nulla osta presentata da Istituto Romano di beni stabili S.p.a. del 02/08/1968 n. 2657 per nuova costruzione ad uso abitazione.

7.2 **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'** n. 21477 del 5 ottobre 1972

Descrizione dell'immobile

Edificio di civile abitazione di 7 piani fuori terra a destinazione residenziale e un piano interrato adibito a cantina. Collocato in un contesto di edifici speculari a destinazione residenziale. Cortile comune con alberi di alto e medio fusto. Sono presenti parcheggi in area antistante l'edificio.

Gli appartamenti sono collegati tramite scala condominiale e ascensore. L'edificio è in buono stato.

L'appartamento, oggetto della procedura è in buono stato. Le parti comuni sono in buono stato.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in via Donato Bramante n.11, composto tre locali oltre servizi posto al piano quinto con annesso vano cantina al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **106,00** circa

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/2 di [REDACTED]

Proprietà 1/2 di [REDACTED]

descrizione:

Fg. 41; Mapp. 141, Sub. 716, Cat A/3; classe 2 consistenza vani 5,5; posto al piano 5-S1; rendita € 284,05.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/05/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/05/2010 Repertorio n.: 100704 Rogante: TACCHINI VALERIO Sede:

contro

MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 38161.1/2010)

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

cortile comune, altra proprietà, cortile comune, altra proprietà, enti comuni, cortile comune;

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario:

corridoio comune, cortile comune, altre proprietà.

L'edificio è stato costruito prima del 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna media di circa 3,00 metri

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano quinto					
Appartamento	99,00	1	99,00	Est-ovest	buone
Balconi	17,00	0,33	5,10	Est-ovest	buone
Piano interrato					
Cantina	6,40	0,20	1,60	-	buone

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):	materiale: pareti a cassa vuota
Solai (struttura):	solai di tipo latero cemento Condizione: buone condizioni
Muratura (struttura):	Mattoni forati Facciate intonacate e cemento Condizioni: condizioni discrete
Copertura	falda
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno e legno e vetro Condizioni: buone
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: ante a battente in alluminio, vetro doppio Protezioni esterne: avvolgibili in pvc
Plafoni (componente edilizia):	intonacati
Pareti (interne):	materiale: pittura Stato buono
Rivestimento (componente edilizia):	materiale: forati +intonaco+ tinteggiatura Lo stato delle pareti è buono Rivestimento in ceramica in bagno cm 20x25 fino altezza cm 200 Rivestimento in ceramica parete cucina cm 10x10 fino altezza cm 175 Tinteggiatura in colori diversi nel resto dell'appartamento Condizioni: buone

contro

Pavimenti : (componente edilizia):	Piastrelle in ceramica cm 33x33, in cucina cm 20x25 Pavimento balcone verso cucina da piastrellare Condizioni: buone
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta in legno blindata Condizioni: buone
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: satellitare
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: non presente
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cucina; Condizioni: da revisionare La caldaia è ubicata in cucina
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia condizioni: buone Certificazioni: non conosciute
Telefonico (impianto):	tipologia: presente, non attivo
Citofonico (impianto):	Tipologia: audio condizioni: funzionante
Idrico (impianto):	autonomo: caldaia in cucina alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni: da revisionare Bagno completi di quattro apparecchi (vasca)
Termico (impianto):	autonomo, caldaia ubicata in cucina Condizioni: da revisionare
Certificazione energetica:	non presente
Ascensore (impianto)	Non presente. L'ascensore è utilizzabile solo da chi ha la chiavi di accesso.
Condizionamento (componente edilizia):	Una unità esterna per due adz in camera e soggiorno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La stima si basa sui prezzi correnti di mercato di unità immobiliari assimilabili e libere, tenuto conto del contesto in cui gli organismi architettonici sono inseriti e di tutti i fattori capaci di influire sul più probabile valore commerciale di mercato, quali: il buono stato di manutenzione, il livello di rifinitura, la qualità dei materiali impiegati di standard corrente e la tipologia edilizia esaminata, i vari servizi ed impianti, la razionalità degli ambienti e la loro distribuzione, le particolarità architettoniche e strutturali.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:

contro

- o Rilevazione prezzi di mercato anno 2016 Prezziario Borsino immobiliare di Milano e provincia
- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2015

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore in Euro al mq	Valore complessivo
A	Appartamento	106,00	€ 1.200,00	€ 127.200,00
Quota 1/1				€ 127.200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- € 6.360,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 120.840,00

Arrotondato

€ 120.800,00

Costo Pratica edilizia

€ 3.500,00*

Costo Pratica catastale

€ 500,00

Spese condominiali ultimi 2 anni

€ 3.209,04

Il perito
Arch. Daniela Nasta

Milano 15/09/2016