

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE III – ESECUZIONI IMMOBILIARI

# Esecuzione Forzata

CONDOMINIO CORSO COMO N. 25 DI LIMBIATE,  
contro



N. Gen. Rep.  
**1404/2013**

Giudice: Dott. ssa Simona Caterbi

## ELABORATO PERITALE

### **Tecnico Incaricato:**

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n.  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n.  
C.F. P.IVA N.

con studio in –  
Telefono e fax  
e-mail:

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi  
Perito: Arch.





**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale e commerciale di nuova costruzione.

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido (scarso), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (scarso), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (discreto), supermercati (buono), farmacie (buono), municipio distante pochi chilometri, parco giochi (sufficiente), carabinieri (sufficiente), Ospedale (buono), spazi verdi Aree Agricole nell'immediato contorno abitato.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** servizio di Pullman in superficie di collegamento con il centro, con i comuni limitrofi e con le stazioni delle ferrovie Nord dei comuni di Varedo e Cesano Maderno.

### 3. STATO DI POSSESSO

All'atto d'accesso in data 07/01/2015 alla presenza del sottoscritto C.T.U. e del custode giudiziario Sig. \_\_\_\_\_ della SIVAG, l'immobile risultava occupato dai Signori \_\_\_\_\_

nata a Milano il 4 giugno 1987, C.F. \_\_\_\_\_ e  
nato a Magenta il 27 giugno 1985, C.F. \_\_\_\_\_.

Si rende noto che per la completezza dell'indagine tecnica è stata inoltrata all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Rep. Area Servizi Uff. Registri Atti Pubblici istanza per verificare se i Signori \_\_\_\_\_, a far tempo dal 22 dicembre 2010 (data di acquisto dell'immobile) abbiano registrato contratti di locazione e/o abbiano dichiarato rendite da contratti di locazione regolarmente registrati e se tali rendite siano derivate dall'affitto della unità immobiliare pignorata.

A tale proposito si comunica che da interrogazioni al sistema informativo dell'anagrafe tributaria risulta che la Parte Esecutata non è Dante Causa di nessun contratto di locazione.

### 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:

**Iscrizione: Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo contro i Signori \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_

di \_\_\_\_\_ atto a firma del Notaio \_\_\_\_\_

(Notaio in Cinisello Balsamo) in data 22/12/2010 al Rep n. 16254/9186, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. in data 18.01.2011 ai nn. 4309/879

Importo capitale: € 160.000,00

Importo ipoteca: € 288.000,00

Importo interessi: € 128.000,00

Tasso interesse annuo: 2,5%

Durata: 30 anni

Riferito limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711

##### 4.2.2. pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto esecutivo o cautelare contro i Signori \_\_\_\_\_ a favore di **CONDOMINIO**

**CORSO COMO N. 25 LIMBIATE;** atto giudiziario del Tribunale di Milano n. 6189/2013 del 04.04.2013 a firma dello studio Legale Avvocato \_\_\_\_\_



; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. in data 12.07.2013  
ai nn. 66410/45467.

Riferito limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711

**4.2.3. Altre trascrizioni:** nessuna

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

#### **4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia**

L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa al piano terzo ed è costituita da: soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere, corridoio di distribuzione e un balcone con annesso vano di solaio al piano quarto sottotetto.

In seguito ad un accesso agli atti presso il Comune di Limbiate l'immobile è risultato non conforme allo stato rilevato. I tavolati che dividevano il cucinotto dalla zona finello e il finello dall'anticamera sono stati demoliti.

**In caso di alienazione si dovrà procedere alla regolarizzazione edilizia dell'immobile e si potrà farlo nei seguenti due modi:**

**1. Presentando al Comune di Limbiate Permesso di Costruire in Sanatoria versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio (l'art. 37 del DPR 380/2001). Generalmente per interventi di questo tipo la sanzione ammonta a euro 516 oltre alle spese relative alla Pratica Edilizia.**

**2. Ripristinando lo stato dei luoghi mediante la messa in opera delle due pareti demolite.**

#### **4.3.2. Conformità catastale**

Si segnala che l'unità immobiliare allo stato attuale non è conforme agli strumenti catastali per quanto già segnalato nella conformità urbanistica - edilizia.

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue comprensive di tutte le morosità pregresse € 1.783,68

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e già scadute al momento della perizia: € 4.458,48

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6.242,16

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuno

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1 Attuali proprietari:**

per la quota di 1/2 e per la  
quota di 1/2 proprietari dal 22/12/2010 in forza di atto di compravendita a firma  
Notaio (notaio in Cinisello Balsamo) in data 22/12/2010 N.  
16253/9185 di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in  
data 18/01/2011 ai nn. 4308/2398.

Riferito limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711

#### **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

**6.2.1.** per la quota di 1/2 e per la quota di 1/2  
proprietari dal 14/03/1982 al 18/07/2003 in forza di:

- Atto di compravendita a firma del Notaio in data 14/03/1982 n.  
8196 di repertorio, registrato a Desio il 2 aprile 1982 al N. 1505 mod. 2, trascritto  
presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 08/04/1982 ai  
nn.20618/16576.

**6.2.2.** per la quota di 1/4 e per la quota di 1/4  
proprietari dal 18/07/2003 al 01/06/2004 in forza di:

- Atto di successione in morte di avvenuta il giorno 13.03.2003,  
registrata a Desio il 18.07.2003 al N 830 e vol. 2003 e trascritto presso la



Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 25/09/2003 ai nn. 139578/84858.  
Riferito limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711.

**Si precisa che per tale successione non è stata trascritta l'accettazione di tacita eredità. L'unica accettazione di tacita eredità rinvenuta è datata 11 novembre 2004 a firma del Notaio N. 258795/21676 di Rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 04/10/2007 ai nn. 148421/78188. Quest'ultima riguarda però un appezzamento di terreno a Bovisio Masciago (vedi allegato B).**

- Atto di successione in morte di \_\_\_\_\_ avvenuta il giorno 25.03.2004 registrata a Desio il 01.06.2004 al N 643 e vol. 2004 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 18/03/2009 ai nn. 30901/18513.

Riferito limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711.

**Si precisa che per tale successione non è stata trascritta l'accettazione di tacita eredità.**

- Detto De Cuius signor \_\_\_\_\_ dispose comunque delle proprie sostanze in forza di \_\_\_\_\_ testamento olografo del giorno 8 maggio 1998, pubblicato con verbale del Notaio \_\_\_\_\_ in Milano in data 27 maggio 2004 repertorio N. 258039/21324, registrato a Milano 2 il 9 giugno 2004 al N. 4504 e trascritto a Milano 2 in data 17 gennaio 2005 ai nn. 4728/2572.

Riferito limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711.

**6.2.3.** \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 proprietaria dal 11/11/2004 al 22/12/2010 in forza di:

- Atto di divisione a firma del Notaio \_\_\_\_\_ (Notaio in Milano) in data 11/11/2004 n. 258795/21676 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 25/11/2004 ai nn.171109/89530.

Riferito limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711.

**6.2.5.** \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 proprietari dal 22/12/2010 ad oggi in forza di:

- Atto di compravendita a firma Notaio \_\_\_\_\_ (notaio in Cinisello Balsamo) in data 22/12/2010 N. 16253/9185 di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 18/01/2011 ai nn. 4308/2398.

Riferito limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso residenziale nel quale è inclusa l'unità immobiliare oggetto di perizia è inserito sulle tavole del P.G.T. vigente del Comune di Limbiate in zona CER 1, ambiti di potenziamento urbano a bassa densità.

**7.1** Ai sensi, e per gli effetti di cui all'art. 40 comma 2 della Legge 28/02/1985 n. 47 e dell'articolo 46 del D.Lvo 378/01 la costruzione del fabbricato è stata realizzata in data antecedente all'1 settembre 1967 in forza di **Nulla Osta** rilasciato dal Comune di Limbiate in data **20 novembre 1959**.

**7.2** Certificato di **abitabilità** (oggi agibilità) rilasciata dal Comune di Limbiate in data 28 giugno 1960, pratica N. 10451 di protocollo.

## Descrizione appartamento

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** sito in Limbiate (MB), Corso Como, al civico, 25 .

Trattasi di unità immobiliare sita al piano terzo composta da tre locali oltre a servizi con annesso vano ripostiglio al piano quarto.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq **104,60** circa al piano terzo e di mq **6,10** circa di vano di solaio al piano quarto.

1\_ \_\_\_\_\_ nata a Milano il 04/06/1987, CF. \_\_\_\_\_ , (1)

Proprietà per 1/2;

2\_ \_\_\_\_\_ nato a Magenta il 27/06/1985, C.F. \_\_\_\_\_

, (1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi

Perito: Arch.



**descrizione:**

**Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711**, Corso Como civ. 25, Cat. A/3, Cl. 2, consistenza 5 vani, posto al piano 3 – 4, rendita € 258,23.

(ALTRE) del 12/01/1963 n. 386.1/1963 in atti dal 04/06/2003 (protocollo n. 514101)  
UNITA' NON ACCATASTATA

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

vano scala comune, appartamento di proprietà di terzi, proprietà di terzi, Via Nazionale dei Giovi;

**Coerenze del solaio in blocco unico, da nord in senso orario:**

Solaio di proprietà di terzi, parte comune, ripostiglio mappale 17 sub. 710, Via Nazionale dei Giovi.

L'edificio è stato costruito in data antecedente all'1 settembre 1967.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Terzo</b>					
Appartamento	102,97	1	102,97	Sud - Est	discrete
Balcone	5,40	0,30	1,62	Sud - Est	discrete
<b>Piano quarto</b>					
Solaio	6,10	0,20	1,22		
<b>Totale</b>	<b>114,47</b>		<b>105,81</b>		
			<b>Arr. 106,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>106,00 Arr.</b>		

**Caratteristiche descrittive:**

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: muratura nel cantinato e struttura portante in cemento armato.  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711

*Strutture verticali (struttura):* materiale: pilastri e architravi in cemento armato  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711

*Travi (struttura):* materiale: cemento armato.  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711

*Solai (struttura):* tipologia: laterizio e memento armato  
Condizione: non verificata  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711

*Muratura (struttura):* Tipologia: pareti di chiusura esterni e pareti interne in tavolati forati  
Finitura esterna in intonaco tinteggiato di colore arancione.  
Condizioni: buone, facciate recentemente rifatte.  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711

*Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: in putrelle di cemento e tavelloni di cotto con soprastanti tegole piane tipo marsigliesi.  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711

*Infissi interni (componente edilizia):* Appartamento tipologia: porte in legno a battente. Una camera è priva di coprifilo e di porta.  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711



contro e

- Infissi esterni (componente edilizia):* Appartamento tipologia: infissi in legno di abete con vetro semplice.  
Condizioni: scarse  
Protezioni esterne: avvolgibili in pvc  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711.
- Plafoni (componente edilizia):* Appartamento materiale: gesso e tinteggiato lo stato dei plafoni è buono.  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711
- Pareti (interne):* Appartamento materiale:  
- mattoni forati + intonaco a civile + tinteggiatura o piastrelle in ceramica;  
Lo stato delle pareti è discreto.  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711.
- Rivestimento (componente edilizia):* Appartamento: angolo cottura materiale ceramica formato 20 x 20 cm solo nella zona del piano lavoro; bagno materiale ceramica formato 20 x 25 cm fino ad H. 2,25 m su quattro lati. In tutto il resto dell'appartamento le pareti sono tinteggiate in idropittura.  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711.
- Pavimenti (componente edilizia):* Appartamento: ceramica in tutti i locali.  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711.
- Portone di ingresso (componente edilizia):* Appartamento tipologia: porta in legno con chiusura semiblindata.  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711.
- Antenna collettiva (componente edilizia):* tipologia: condominiale  
Condizione: funzionante  
Certificazione = non conosciuta  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711.
- Antifurto (componente edilizia):* tipologia: non presente  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711.
- Gas (impianto):* alimentazione: gas metano per la cucina  
condizioni: funzionante  
certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711.
- Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia e a parete, tensione: 220V,  
condizioni: discrete  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711.
- Fognatura (impianto):* tipologia: centralizzata  
Fognatura: comunale.  
Condizioni: non ispezionata  
Si riferisce limitatamente a: : Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711.
- Telefonico (impianto):* sottotraccia, centralino: non presente.  
Si riferisce limitatamente a: : Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711.
- Citofonico (impianto):* Tipologia: audio  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711



<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello, apparecchi sanitari e doccia Condizioni : buone, recentemente rifatte Certificazioni: non conosciute Bagno completo di quattro apparecchi (lavabo, doccia, bidet e wc) Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: autonomo con elementi radianti in ghisa condizioni: non verificata Certificazioni: non presente Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711.
<i>Scala interna (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Condizioni: ===== Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711.
Certificazione energetica:	redatta in data 17.12.2010 al n. 15121 – 000374/11 di protocollo del catasto energetico Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711.
Ascensore(impianto)	Non presente. Condizioni: ===== Certificazioni: Non presenti Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Condizioni: ===== Certificazioni: non presenti Si riferisce limitatamente a: Fg. 15, Mapp. 17, Sub. 711

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:**

### **8.1 Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto della localizzazione, del sistema costruttivo, della vetustà dell'immobile, della tipologia dell'edificio, della distribuzione interna degli ambienti e dell'esposizione, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo e delle condizioni igienico – sanitarie, dello stato delle parti impiantistiche, dello stato di occupazione dei locali, della situazione amministrativa e urbanistico – catastale.

Al fine di valutare i beni, ha tenuto conto quindi, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ivi compresa la situazione del mercato immobiliare locale e generale nell'ambito della tipologia edilizia in oggetto.

Il valore dell'unità immobiliare, soggetta ad esecuzione sarà ricavato mediante il criterio di stima per "comparazione", fondato su valori unitari di mercato desunti da recenti contrattazioni, riferiti ad unità immobiliari con le stesse caratteristiche, ubicate nelle vicinanze.

### **8.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 e 2;
- Ufficio Tecnico del comune di Bollate;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2013 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2013



### 8.3. Valutazioni corpi Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)*

Il calcolo del valore verrà effettuato sulla base delle superfici commerciali già diminuite del coefficiente di ragguaglio.

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
<b>Appartamento</b>	102,97	€ 1.150,00	<b>€ 118.415,50</b>
<b>Balcone</b>	1,62	€ 1.150,00	<b>€ 1.863,00</b>
<b>Solaio</b>	1,22	€ 1.150,00	<b>€ 1.403,00</b>
			<b>€ 121.681,50</b>

Valore corpo	€ 121.681,50
Valore complessivo intero	€ 121.681,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 121.681,50

Per la determinazione del valore del bene "occupato" si ritiene applicare una percentuale negativa del 15% sull'importo stimato da cui si evince quanto segue:  
Valore bene "occupato" = € 121.681,50 x - 15% = € 103.429,27

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

<b>Lotto 001_ A:</b> Riduzione del valore del 15% 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:	-	€ 18.252,22
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-	€ 516,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:		Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-	€ 334,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene non è divisibile.

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 102.579,28**

L'esperto ritiene così esaurito l'incarico ricevuto, dichiarando di averlo assolto con l'unico scopo di servire la verità.



Vanzago 29 gennaio 2015

Il perito

### **INDICE DEGLI ALLEGATI**

- a) Decreto di Fissazione di udienza Ex Art. 569 c.p.c.;
- b) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- c) Descrizione del lotto con identificazione catastale, coerenze e visure;
- d) Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
- e) Valore del bene, prezzo base d'asta, stato di possesso, estratto di mappa e planimetrie catastali;
- f) Pratiche Edilizie;
- g) Agenzia delle Entrate: verifica di registrazioni di contratti di locazioni;
- h) Atto di provenienza;
- i) Certificati di residenza ed Estratti di matrimonio;
- j) Attestato di Certificazione Energetica;
- k) Attestazione degli invii;

