TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

UNICREDIT SPA

contro

N. Gen. Rep. 137/2019

Giudice: **Dott.ssa Simona Caterbi**
Custode Giudiziario: **avv. Paola Murru**

INDICE:

1	**INDICE SINTETICO**	2
2	**LOTTO 001**	2
IMMOBILE A		2
3	**DESCRIZIONE SOMMARIA**	3
4	**STATO DI POSSESSO**	3
5	**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**	3
6	**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**	4
7	**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**	4
8	**PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':**	4
9	**DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**	6
10	**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**	7
11	**ALLEGATI**	9

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Federico Reyneri
Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 13.960
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 12.252
C.F. RYN FRC 74T25 F205K– P.IVA N. 08144110965

con studio in Milano –Via Monte Rosa .n.17
Telefono (+39) 02 480 11 235 e-mail: federico.reyneri@LPzR.it – PEC: reyneri.13960@pamilano.it

Firmato Da: REYNERI FEDERICO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 92616e

1 INDICE SINTETICO

LOTTO 1

A	Appartamento
Indirizzo e piano	Limbiate, via Giotto, 23 Piano 1
Categoria	A/3
Dati catastali	Foglio 41, mapp.87, sub. 702
Diritto e quota	Proprieta 1/1
Stato di possesso	Libero
Conformità edilizia	Non conforme
Conformità catastale	Non conforme
Superficie commerciale lorda	76,00 mq

Prezzo di vendita	
Nello stato di "libero"	30.200,00 €
Nello stato di "occupato"	-

2 LOTTO 001

Immobile A

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Limbiate (MB)via Giotto, 23
Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento al piano primo composto da due stanze, cucina, bagno e scala di accesso autonomo dal cortile.

NB

Per quanto riguarda la scala di accesso si veda il punto relativo alla conformità edilizia.

Quota e tipologia del diritto:
Proprietà 1/1 di cf.

Identificato in Catasto come segue:
intestazione:
Proprietà 1/1 nato a

descrizione:
Foglio 41; particella 87; sub. 702-; Categoria A/3; Cl. 4; Vani 3,5; rendita € 262,10.
Confini:
Coerenze dell'immobile, dall'ingresso in senso orario:
Parti comuni (vano scala); altra UIU; vuoto su sagrato Chiesa Santi Cosma e Damiano; vuoto su altra UIU.

Conformità catastale:
Le planimetrie non sono conformi catastalmente.

Firmato Da: REYNERI FEDERICO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 92616e

3 DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà di **APPARTAMENTO ad uso abitazione** sito in Limbiate, via Giotto, 23

Definito nell'atto di provenienza come segue: appartamento al piano primo composto da due stanze, cucina, bagno e scala di accesso autonomo dal cortile.

Caratteristiche zona:	Zona semi periferica prevalentemente residenziale.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziale.
Servizi offerti dalla zona:	Tutti i principali.
Collegamenti pubblici (Km):	a massimo 10 min a piedi vi sono fermate della rete di trasporto interurbana AirPullman.

4 STATO DI POSSESSO

L'immobile è libero.

Da interrogazione in anagrafe tributaria non risultano presenti contratti di locazione registrati.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, si riporta quanto segue.

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE del 27/12/2007 – Registro Particolare 51509 Registro Generale 195220 – Pubblico ufficiale AURICCI ANTONIO Repertorio 40916 del 29/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Pignoramenti:

Firmato Da: REYNERI FEDERICO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 92616e

Pignoramento
TRASCRIZIONE del 12/2/2019 – Registro Particolare 11254 Registro Generale 16708 – Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 173 del 16/01/2019 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3 Altre trascrizioni contro:
nessuna

6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non fa parte di un condominio.

6.1 Spese scadute:

- Non si è a conoscenza di spese scadute.

6.2 **Cause in corso a conoscenza dello scrivente**: nessuna.

6.3 **Atti ablativi a conoscenza dello scrivente**: nessuno

6.4 **Misure Penali**: Nessuna

6.5 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**: No

6.6 **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**: non specificati

6.7 **Attestazione Prestazione Energetica**:

Non necessaria in procedure immobiliari esecutive.

6.8 **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004**: nessuno

6.9 **Avvertenze ulteriori**: -

7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuali proprietari:

7.2 Nome cf in forza di notaio Antonio Aurucci rep. 40.915 raccolta 4.392 del 29/11/2007 trascritto il 27/12/2007 n. 195219/103363

7.3 Precedenti proprietari (nel ventennio):

e in forza di atto del notaio Settimo Lulli del 12/04/1976 n. rep. 28051 trascritto ai nn. 19612/16225 il 10/05/1976.

8 PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA':

L'immobile è di antica costruzione ed è stato oggetto di diverse modifiche nel corso del tempo. La più antica rinvenuta negli archivi del Comune è una manutenzione del tetto autorizzata con Nulla Osta n. 14478 del 24/11/1975.

Vi è una successiva opera di manutenzione straordinaria autorizzata con atto n. 16182 il 30/07/1985.

Nel 2007, l'allora unico proprietario dello stabile, ha presentato pratica edilizia prot. n. 18514 volta a recuperare ad uso abitativo il

Firmato Da: REYNERI FEDERICO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 92616e

sottotetto, modificare la distribuzione interna di tutti i piani e cambiare radicalmente il corpo scale.

L'istanza è stata autorizzata con il Permesso di Costruire n. 227 rilasciato il 11/01/2008.

I lavori strutturali sono stati denunciati con deposito n. 10/08 del 03/03/2008.

I lavori sono stati realizzati parzialmente e il 12/01/2011 è stata depositata fine lavori parziale.

Nel fascicolo edilizio non sono stati rinvenuti ulteriori documenti.

8.1 Giudizio di conformità edilizia e catastale

L'appartamento si presenta allo stato rustico: non vi sono pavimenti e sottofondi, non sono presenti impianti (né elettrico né idraulico né di riscaldamento), non sono presenti intonaci né serramenti interni.

I tavolati interni (realizzati solo in mattoni forati, non intonacati) non corrispondono a quanto dichiarato nel Permesso di Costruire.

L'unità immobiliare è quindi non conforme dal punto di vista edilizio e inoltre **non agibile**.

L'unità immobiliare inoltre non è conforme nemmeno dal punto di vista catastale.

Si fa presente che lungo la parete est è presente una porta finestra che conduce alla copertura di un box esterno. L'apertura è conforme al progetto poiché vi era prevista la realizzazione di un terrazzo sul box ma si segnala che attualmente il tetto è privo di una ringhiera e di una protezione alla caduta. La copertura del box inoltre non è compresa nella proprietà in oggetto.

Si fa presente inoltre che la scala comune di accesso (realizzata a seguito della Permesso di Costruire del 2007) non sembra essere conforme al DM n. 236/1989 (Barriere architettoniche) in quanto la seconda rampa da terra è in parte coperta da un arco ribassato avendo una larghezza agibile di 108 cm, le alzate dei gradini sono tutte diverse tra loro con altezze comprese tra i 15 e i 20 cm, le pedate sono comprese tra i 27 e i 28 cm.

Per completare l'unità immobiliare si stima che siano necessari circa 600 €/mq per un totale di circa 45.000 €.

Sarà necessario presentare pratica edilizia a parziale sanatoria per diversa distribuzione interna e completamento e successivo accatastamento al costo di circa 2.000 € di importi professionali e circa 1.000 € di sanzioni.

Dovrà essere installato un impianto di riscaldamento e redatto un progetto ai sensi della ex L.10/91 al costo di circa 1.000 €.

Per i lavori dovrà essere incaricato un Direttore dei Lavori e un Coordinatore della Sicurezza i cui compensi professionali si stimano in circa 2.000 €.

Tutti gli importi, stimati al lordo di IVA e oneri, sono pari a circa 51.000 €.

Firmato Da: REYNERI FEDERICO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 92616e

9 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

L'appartamento è posto al primo piano di stabile di antica costruzione con interventi recenti (vedasi punto precedente). Lo stabile è un corpo stretto e lungo che si affaccia nei suoi lati maggiori da un lato su di un cortile comune, dall'altro sulla piazza antistante la Chiesa dei Santi Cosma e Damiano.

L'appartamento è al rustico quindi non agibile. Presenta tuttavia complete i serramenti esterni dotati di infissi in alluminio, vetrazione doppia e persiane sempre in alluminio.

Caratteristiche descrittive dello stabile:

Fondazioni:	non conosciute
Strutture verticali:	Probabilmente muratura e c.a. piano sottotetto.
Strutture orizzontali:	non conosciute. Laterocemento piano sottotetto.
Facciate:	Rivestimento in intonaco.
Copertura:	Tetto a falde in laterizio.
Portineria/androne:	non presente androne.
Deposito rifiuti:	in cortile.
Locale caldaia:	non presente.
Scale:	Piastrelle su c.a.
Ascensore:	non presente
Ingresso	Accesso da strada tramite cancellata.
Spazi esterni condominiali (cortili, giardini)	Cortile condominiale.
Impianto elettrico	Presente.

Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Porte interne:	non presenti.
Infissi esterni:	Alluminio. Vetrazione doppia. Condizioni discrete.
Oscuramenti:	Persiane in alluminio. Condizioni: discrete.
Plafoni:	al rustico.
Pareti:	al rustico
Rivestimento bagni/cucina:	non presente.

Firmato Da: REYNERI FEDERICO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 92616e

Pavimenti:	non finiti.
Porta di ingresso	Porta blindata.
Antifurto	Non presente.
Gas	Non Presente.
Impianto elettrico	Non presente
Impianto telefonico	Non presente.
Impianto citofonico	Non Presente.
Impianto idrico	Non Presente.
Acqua calda sanitaria	Non Presente.
Impianto termico	Non Presente.
Condizionamento	Non Presente.

Appartamento:

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni
Vani principali	76,00	1,00	76,00	Tripla	Scadente
totale	**76,00 mq**		**76,00 mq**		

Nota:
La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata a partire dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico sommario effettuato sul posto.

10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

10.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

Firmato Da: REYNERI FEDERICO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 92616e

10.2 Fonti di informazioni

OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2
Provincia: MILANO
Comune: LIMBIATE
Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA
Codice zona: D1
Microzona: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1250	1500

Valore normale unitario OMI con applicazione coefficienti di Piano e di Taglio come da provvedimento Agenzia delle Entrate del 27/07/2007

	Valore	Coefficiente
Piano (Kp)	Intermedio	0,50
Taglio superficie (Ks)	70 < 120 mq	0,50
K = (Ks + 3 * Kp)/4		**0,50**

Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMI max-Val OMImin)*K **€ 1.375,00**

Calcolo della superficie commerciale

Per l'applicazione dei coefficienti e il calcolo delle superfici si è tenuto conto per i valori OMI dell'allegato C del DPR 138/98 e delle indicazioni contenute in "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*", allegato 2 del "*Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" a cura dell'Agenzia delle Entrate, aggiornato alla versione 1.3 del 31/12/2008.

Considerazioni sul valore

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione e l'andamento di mercato attuale (verificato anche con esame di annunci immobiliari), si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduta **l'unità immobiliare** oggetto di stima, se libera e per l'intera proprietà, sia **pari a € 1.125,00 al mq.**

10.3 Valutazioni corpi

Lotto	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
001	Residenza	76	€ 85.500,00	**€ 85.500,00**
	totale			**€ 85.500,00**

Firmato Da: REYNERI FEDERICO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 92616e

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Lotto	001	A	Appartamento	
a	Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati		-€	4.275,00
b	Spese condominiali insolute		€	-
c	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo		-€	51.000,00
	totale riduzioni		**-€**	**55.275,00**

10.5 Giudizio di comoda divisibilità:

Le dimensioni dell'appartamento e il suo stato non ne consentono la divisione.

10.6 Prezzo base d'asta del lotto

Vendita dell'immobile **libero** al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e libero da cose e persone.

Lotto	Immobile		Valore netto stimato		Valore arrotondato
001	A - Residenza	€	30.225,00	**€**	**30.200,00**
	totale	€	30.225,00	**€**	**30.200,00**

11 Allegati

A. Fotografie dello stato di fatto
B. Scheda catastale appartamento
C. Visura catastale
D. Rogito
E. Ispezioni ipotecarie
F. Verifica contratti di locazione
G. Estratto atti di fabbrica
H. Fonti di informazioni per criteri di stima
I. Ricevuta invio perizia alle parti.

06/09/2019 Milano
Arch. Federico Reyneri

Firmato Da: REYNERI FEDERICO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 92616e