
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: CONDOMINIO VIA BRAMANTE 8 LIMBIATE

contro: .

N. Gen. Rep. 3766 / 2014
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 06/06/2019 - ore 11:30

Giudice delle Esecuzioni: DOTT.SSA CATERINA TRENTINI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IN LIMBIATE (MI), VIA DONATO BRAMANTE n. 8
Aggiornamento giugno 2019

Esperto alla stima: Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi
Codice fiscale: BRTGRB71R44F205E
Partita IVA: 08168900960
Studio in: Via Stresa 18 - 20125 Milano
telefono: 347.75.55.341
fax: 178.222.40.40
email: gaia.bertacchi@gmail.com
PEC: bertacchi.13754@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Donato Bramante n. 8 – 20812, Limbiate (MI)

Lotto: N. 1 LOTTO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: foglio 41, particella 130, subalterno 501

2. Stato di possesso

Beni: Via Donato Bramante n. 8 – 20812, Limbiate (MI)

Lotto: N. 1 LOTTO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Possesso: giuridicamente LIBERO (occupato dal Debitore esecutato)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Donato Bramante n. 8 – 20812, Limbiate (MI)

Lotto: N. 1 LOTTO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Donato Bramante n. 8 – 20812, Limbiate (MI)

Lotto: N. 1 LOTTO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Intra S.C.P.A.R.L., Condominio di Via Bramante 8

5. Comproprietari

Beni: Via Donato Bramante n. 8 – 20812, Limbiate (MI)

Lotto: N. 1 LOTTO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Donato Bramante n. 8 – 20812, Limbiate (MI)

Lotto: N. 1 LOTTO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Donato Bramante n. 8 – 20812, Limbiate (MI)

Lotto: N. 1 LOTTO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni: Via Donato Bramante n. 8 – 20812, Limbiate (MI)

Lotto: N. 1 LOTTO

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione + cantina sub. 714

Prezzo da "libero": € 57.000,00

Prezzo da "occupato": € 43.000,00



Situazione degli INTESTATI:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/05/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/06/2005 Repertorio n.: 123354 Rogante: SURIANI CESARE Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 41788.1/2005)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/11/1998 Trascrizione in atti dal 20/11/2000 Repertorio n.: 4482 Rogante: TOMMASI ENRICO Sede: NOVA MILANESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 63843.1/1998)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/02/1993 protocollo n. 186409 Voltura in atti dal 21/02/2001 Repertorio n.: 119031 Rogante: SQUIZZATO SILVANO Sede: MILANO Registrazione: PU Sede: MILANO n: 2600 del 08/03/1993 (n. 272263.1/1993)
- COSTITUZIONE del 23/11/1992 in atti dal 12/04/2000 Registrazione: EVASIONE VAR. -CONV. U.T.-COMUNE- (n. 124554.1/1992)

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

22,56 / 1.000 di proprietà delle parti comuni condominiali.

Confini:

Da Nord, in senso orario:

- Dell'APPARTAMENTO: appartamento di proprietà di terzi, corridoio comune, appartamento di proprietà di terzi, cortile comune;
- Della CANTINA: corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, terrapieno.

Conformità catastale: Si rimanda al paragrafo "7.1 – Conformità edilizia", stante la corrispondenza tra la corrente planimetria catastale e la planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio abilitativo.

Regolarizzabili mediante: Pratica "Docfa" di aggiornamento catastale, successiva alle opere edilizie descritte al paragrafo "7.1 – Conformità edilizia".

Spese:

Pratica "Docfa" (compresa I.V.A. e oneri)	€ 700,00
Tributi catastali	€ 50,00
TOTALE SPESE	€ 750,00

Per quanto sopra detto NON SI DICHIARA la conformità catastale dell'unità immobiliare ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In Comune di Limbiate (MI), nella frazione denominata "Pinzano", situata nella periferia Sud dell'agglomerato urbano, in prossimità del confine con il Comune di Senago (MI), piena proprietà, per la quota di 1000/1000, di n. 1 appartamento ad uso abitazione, posto al piano secondo di un edificio ad impianto rettangolare di n. 9 piani con ascensore, facente parte di un complesso edilizio costruito tra il 1966 ed il 1972 (n. 1 piano seminterrato adibito a cantine e locali tecnici, 1 piano terra rialzato adibito a ingresso e residenza, e n. 6 piani adibiti a residenza e n. 1 piano sottotetto non abitabile).

L'APPARTAMENTO è composto da n. 1 camera da letto, n. 1 cucina abitabile, n. 1 bagno e n. 2 ampi disimpegni; esso è dotato di n. 1 balcone sul fronte Sud-Ovest e di n. 1 cantina al piano seminterrato (contraddistinta con il n. 11).

L'APPARTAMENTO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 56,40 mq circa (dei quali 47,20 mq circa ad appartamento, 4,00 mq circa a balcone e 5,20 mq circa a cantina), che corrisponde a una superficie COMMERCIALE complessiva di 49,70 mq circa (dei quali 47,20 mq circa ad appartamento, 1,20 mq circa a balcone e 1,30 mq circa a cantina).

L'EDIFICIO all'interno del quale si trovano dette unità immobiliari è posto in zona periferica e dista 2,20 Km circa dal Municipio, 31,00 Km circa dall'Aeroporto di Linate, 44,00 Km circa dall'Aeroporto di Malpensa e 23,00 Km circa dal Duomo di Milano.

Caratteristiche zona: periferica, normale

Area urbanistica: residenziale, a traffico moderato con parcheggi sufficienti (ampio parcheggio in prossimità del complesso edilizio)

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali / artigianali / agricole

Attrazioni paesaggistiche:

Parco Corinna Bruni

Parco delle Groane

Canale Villoresi

Attrazioni storiche:

Monumento ai Caduti di Pinzano nella I Guerra Mondiale

Chiesa dei SS. Cosma e Damiano

Chiesa di S. Giorgio



Grotta di Lourdes, Via Fratelli Cairoli n. 35

Vecchio Municipio

Monumento ai Bersaglieri

Villa Pusterla Crivelli

Villa Mella

Villa Molinari Medolago

Villa Bosisio Castiglioni Cavriani Rasini

Principali collegamenti pubblici:

Strada Provinciale n. 527 "Bustese"

Autobus linee nn. z205 e z250

Linea ferroviaria "Trenord" n. R16 ("Milano-Canzo-Asso"), fermata "Cesano Maderno"

Linea ferroviaria "Trenord" n. S2 ("Milano-Seveso"), fermata "Varedo"

Pullman "Consorzio Trasporti Nord Milano" (Monza)

Servizi offerti dalla zona:

Municipio, Via Monte Bianco n. 2

Biblioteca Comunale, Via Dante Alighieri n. 38

Teatro Comunale, Via Valsugana n. 1

Campo Baseball "Senago Milano United", Via per Cesate, Senago

Aqvasport Limbiate, Via Leone Tolstoi

Palestra Comunale, Via Giotto n. 28

Oratorio "Pier Giorgio Frassati", Via Giotto n. 5

Farmacia "Europa", Via Raffaello Sanzio n. 3

Supermercato "U2", Via Dei Mille n. 70

Supermercato "Eurospin", Via XXV Aprile

Sportello bancario "BNL Gruppo BNP Paribas", Via Trento n. 11

Rifugio Animare Onlus, Via Massimo Gorki n. 37

ASST Rhodense Presidio Ospedaliero di Garbagnate Milanese, Viale Carlo Fortanini n. 95, Garbagnate Milanese

Pista Ciclabile del Canale Villoresi



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo (13/11/2018), l'unità immobiliare pignorata è risultata occupata dal debitore esecutato.

Dalle informazioni e dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Limbiate (MI) in data 04/12/2018, risulta quanto segue:

- Il Sig. _____ (nato a Monofia (Egitto), il 24/07/1973) ha contratto matrimonio con la Sig.ra _____ a Menoufia (Egitto), il 22/07/2004; l'Atto di matrimonio non risulta trascritto nei registri di Stato Civile;
- La famiglia anagrafica del Sig. _____ è costituita dal Sig. _____ (nato a Elmenoufia (Egitto), il 03/09/1980);
- Il suddetto nucleo familiare risulta formalmente residente presso l'unità immobiliare pignorata, sita in Limbiate (MI), Via Donato Bramante n. 8; la scrivente non ha potuto verificare se il Sig. _____ assente al momento del sopralluogo, risieda effettivamente presso detta unità immobiliare.

Dalle interrogazioni effettate presso l'Anagrafe Tributaria (Agenzia delle Entrate) è altresì emerso che non sono in corso, alla data odierna, contratti di locazione relativi all'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva e posti in essere dal Debitore esecutato in qualità di dante causa / locatore.



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 *Conv. matrimoniali e provv. di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno.
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

– Ipoteca volontaria:

A favore di: Banca Popolare di Intra S.C.P.A.R.L.

Contro:

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Rogito: Notaio Dott. Suriani Cesare, in data 16/05/2005, ai nn. 123355/17413

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 03/06/2005, ai nn. 81390/19943

Durata: 25 anni

Importo capitale: € 110.000,00

Importo ipoteca: € 275.000,00

4.2.2 Pignoramenti:

– Pignoramento:

A favore di: Condominio di Via Bramante 8

Contro:

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Milano, in data 25/11/2014, al n. 3766

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 04/02/2015, ai nn. 9141/6165

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale: Pratica "Docfa" di aggiornamento catastale, successiva alle opere edilizie descritte al paragrafo "7.1 – Conformità edilizia".

4.3 Misure Penali: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale – Spese medie annue: € 1.600,00 ca.

Spese già deliberate scadute / in scadenza imminente:

– Esercizio 2018 (consuntivo) € 1.511,08

– Esercizio 2019 (preventivo) € 998,18

TOTALE ESERCIZI 2018-2020 € 2.509,26

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali:

22,56 / 1.000 di proprietà delle parti comuni condominiali.

Amministratore di Condominio:

Studio Millelire S.r.l., Via Leone Tolstoj n. 68 – 20146, Milano

tel. 02.40..

fax 02.40.46.945

e-mail: info@studiomillelire.it

PEC: studiomillelire-srl@pec.it

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Alla data del sopralluogo (13/11/2018) l'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, è risultato NON ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Presenza di un dislivello (n. 1 scala a rampa unica) tra il piano della Pubblica Via e quello del pianerottolo di sbarco dell'ascensore condominiale.

Tale stato di cose potrà essere risolto tramite:

- Installazione di un servoscala in corrispondenza di detta scala.

Alla data del sopralluogo l'APPARTAMENTO oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato NON accessibile ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Dimensioni e assetto distributivo del bagno;
- Larghezza della porta del bagno (65 cm);
- Posizione e larghezza della porta della camera da letto (65 cm).

Tale stato di cose potrà essere risolto tramite:

- Modifica delle dimensioni e dell'assetto distributivo del bagno;
- Allargamento della porta del bagno (80 cm);
- Spostamento e allargamento della porta della camera da letto (80 cm).



Attestazione Prestazione Energetica (già Attestato di Certificazione Energetica):

Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. (già Attestato di Certificazione Energetica – A.C.E.) MANCANTE;

Indice di prestazione energetica: -

Classe Energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -

Avvertenze ulteriori – Condominio:

Per completezza d'informazione, si segnala quanto segue:

- Il Condominio è dotato di "Tabelle Millesimali" e di un "Regolamento" di tipo contrattuale (allegato sotto la lettera "D" all'Atto Rep. nn. 39704/1500), che si allegano al presente "Rapporto di Valutazione";
- Il Condominio non è dotato di servizio di portierato;
- Il Condominio è dotato di servizio di pulizia;
- Il Condominio è dotato di servizio di manutenzione del verde;
- Il Condominio è dotato di n. 1 ascensore;

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati nelle PARTI COMUNI CONDOMINIALI, si segnala che non è stato possibile reperire nessuna delle "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, pur richieste all'Amministratore del Condominio; i suddetti impianti devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

Avvertenze ulteriori – Unità immobiliari oggetto di Procedura:

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno dell'UNITA' IMMOBILIARE oggetto della presente Procedura Esecutiva, si segnala che non è stato possibile reperire nessuna delle "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008; i suddetti impianti devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1. *Titolare/Proprietario:* [REDACTED] 4
dal 26/02/1993 al 01/11/1998
Dante/i causa: [REDACTED]
Avente/i causa: [REDACTED]
In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita
Rogito: Notaio Dott. Squizzato Silvano, in data 26/02/1993, ai nn. 119031/4856
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 31/05/1993, ai nn. 41091/28609

2. *Titolare/Proprietario:* [REDACTED]
dal 02/11/1998 al 15/05/2005
Dante/i causa: [REDACTED]
Avente/i causa: [REDACTED]
In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita
Rogito: Notaio Dott. Tommasi Enrico, in data 02/11/1998, ai nn. 4482/2160
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 09/11/1998, ai nn. 89020/63843

3. *Titolare/Proprietario:* [REDACTED]
dal 16/05/2005 alla data odierna (attuale proprietario)
Dante/i causa: [REDACTED]
Avente/i causa: [REDACTED]
In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita
Rogito: Notaio Dott. Suriani Cesare, in data 16/05/2005, ai nn. 123354/17412
Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 03/06/2005, ai nn. 81389/41788



7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 04/12/2018 e 10/01/2019 è emersa l'esistenza delle pratiche edilizie di seguito elencate:

1. Nulla Osta per opere Edilizie n. 2655 / 1966

Intestazione: Istituto Romano di Beni Stabili S.p.A.

Tipo pratica: Nulla Osta per opere Edilizie

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: Nuova costruzione ad uso abitazione – lotto n°1 – sul mapp. N. 100 (F. 41) in questo Comune. Nuovo quartiere di Pinzano.

Presentazione: in data 09/02/1966, al n. 2655, Pratica n. 73/66

Rilascio: in data 16/02/1966, al n. 2655, Pratica n. 73/66 (rinnovo 02/08/1968)

Abitabilità/agibilità: in data 05/10/1972, al n. 21479, Atti n. -

2. Concessione Edilizia n. 22822 / 1992 [unità immobiliare adiacente]

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: Ampliamento a seguito di accorpamento di locali al 2° P. in Via Bramante n. 8.

Presentazione: in data 05/12/1991, al n. 22822, Pratica n. 113/92

Rilascio: in data 12/10/1992, al n. 22822, Pratica n. 113/92

Abitabilità/agibilità: -

3. Concessione Edilizia n. 22823 / 1992

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: Riduzione di unità immobiliare al 2° P. in Via Bramante n. 8.

Presentazione: in data 05/12/1991, al n. 22823, Pratica n. 114/92

Rilascio: in data 12/10/1992, al n. 22823, Pratica n. 114/92

Abitabilità/agibilità: -

4. Autorizzazione Edilizia n. 21753 / 1993

Intestazione: Condominio di Via Bramante, 8 (Amministratore Sig.ra

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia



Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: Trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in impianti autonomi per singoli appartamenti.

Presentazione: in data 26/07/1993, al n. 21753, Pratica n. 192/93

Rilascio: in data 14/09/1993, al n. 21753, Pratica n. 192/93

Abitabilità/agibilità: -

5. Denuncia di Inizio Attività n. 7469 / 2003

Intestazione: Condominio di Via Bramante, 8 (Amministratore Sig.ra

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: Sostituzione del manto di copertura esistente in eternit con lastre in lamiera preverniciata coibentata colore testa di moro – coibentazione a cappotto delle pareti est e ovest L.R. n°26 del 28/4/1995 con successivo rivestimento plastico di colore uguale all'esistente – ripristino dei frontalini balconi con posa di sciolto in acciaio, rimozione e posa di nuova pavimentazione balconi in ceramica, manutenzione dei parapetti in ferro – sostituzione dei canali e pluviali attualmente in lamiera, con materiale in acciaio, di uguale sagoma.

Presentazione: in data 19/03/2003, al n. 7469, Pratica n. 83/03/SP

Abitabilità/agibilità: -



7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, così come emerso dal rilievo effettuato in data 13/11/2018, e la documentazione edilizia poc'anzi elencata, sono emerse le seguenti difformità principali:

- Sono state riscontrate alcune modeste difformità nelle dimensioni planimetriche dei locali interni (nell'ordine dei 5-10 circa), rispetto a quelle indicate nell'ultima planimetria autorizzata;
- In corrispondenza dell'angolo Ovest della cucina è presente un elemento in muratura a sezione rettangolare (ragionevolmente una canna fumaria collettiva), non rappresentato nell'ultima planimetria autorizzata;
- Entro detta canna collettiva confluiscono sia la canna fumaria della caldaia autonoma dell'unità immobiliare, sia la tubazione di scarico della cappa aspirante dei fornelli a gas, contrariamente a quanto prescritto dalla vigente Normativa;
- La cucina è priva di porta, diversamente a quanto rappresentato nell'ultima planimetria autorizzata;
- In corrispondenza della parete Sud-Est del bagno è presente una risega, non rappresentata nell'ultima planimetria autorizzata;
- Il bagno è privo di antibagno, contrariamente a quanto prescritto dalla vigente Normativa;
- Le porte del bagno e della camera da letto hanno larghezza pari a 65 cm, inferiore alla minima prescritta dalla vigente Normativa (80 cm);
- Il ripostiglio rappresentato nella zona Nord-Est dell'unità immobiliare è stato eliminato e la profondità della camera da letto è stata ridotta, dando luogo ad un ampio disimpegno collegato alla camera da letto non rappresentato nell'ultima planimetria autorizzata.

Note:

E' opinione della scrivente che non sarà possibile, per l'aggiudicatario dell'unità immobiliare, accedere alla c.d. "sanatoria tardiva" prevista dall'art. 40 della Legge n. 47/1985 e ss.mm.ii. ("Condono edilizio"), e che le difformità edilizie riscontrate dovranno essere gestite ai sensi del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii., perché:

- *Le ragioni del credito che hanno dato origine alla Procedura Esecutiva sono posteriori al 02/10/2003, data di entrata in vigore del D.L. 30/09/2003 n. 269 (c.d. "condono edilizio ter").*

Sarà in primo luogo necessario procedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi laddove le difformità riscontrate non possano essere in ogni caso sanate:

- Realizzazione dell'antibagno;
- Allargamento delle porte del bagno e della camera da letto;

Sarà poi necessario procedere alla richiesta di sanatoria delle difformità



riscontrate che siano emendabili ai sensi di Legge:

- Aggiornamento dell'assetto distributivo dell'unità immobiliare;

Quanto sopra potrà essere formalizzato ed eseguito attraverso:

- Predisposizione di una pratica edilizia di "Permesso di Costruire in Sanatoria";
- Pagamento di una sanzione pecuniaria da concordare con la Pubblica Amministrazione, che si stima pari a € 1.000,00 .

Spese:

Opere edilizie (stima di massima)	€ 2.000,00
Pratica edilizia e direzione lavori	€ 2.500,00
Sanzioni	€ 1.000,00
<hr/>	
SPESE TOTALI	€ 5.500,00

Per quanto sopra detto NON SI DICHIARA la conformità edilizia delle unità immobiliari oggetto di Procedura Esecutiva.



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico:	Piano di Governo del Territorio
Stato	Approvato
	<u>Approvazione:</u> Delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 10/10/2014, pubblicata sul BURL - Regione Lombardia serie Avvisi e Concorsi n. 53 del 31/12/2014. <u>Variante:</u> Dicembre 2016, pubblicata sul B.U.R.L. del 15/03/2017
Zona Omogenea:	<u>PdR - Tav. 11 - "Carta dei vincoli diretti o indiretti (15.3.17)":</u> Fasce di rispetto di fiumi, torrenti, corsi d'acqua pubblici e relative sponde (150 m); <u>PdR - Tav. 12 - "Carta della conformazione del regime dei suoli (15.3.17)":</u> CER.2 - Ambiti di potenziamento urbano a media densità (art. 26);
Classe di sensibilità paesistica	Sensibilità bassa. <u>(PdR - Tav. 10 - "Carta continua della sensibilità paesaggistica dei luoghi (15.3.17)")</u>
Immobile soggetto a convenzione:	-
Se sì, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	-



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se sì, quali?	-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Altro:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	-

Per quanto sopra detto SI DICHIARA la conformità urbanistica delle unità immobiliari oggetto di Procedura Esecutiva.



7.3 Condizioni generali dell'immobile:

Superficie LORDA APPARTAMENTO di 56,40 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE di 49,70 mq circa;

L'EDIFICIO è articolato in n. 9 piani con ascensore (n. 1 piano seminterrato adibito a cantine e locali tecnici, 1 piano terra-rialzato adibito a ingresso e residenza, e n. 6 piani adibiti a residenza e n. 1 piano sottotetto non abitabile.);

L'EDIFICIO fa parte di un complesso edilizio costruito tra il 1966 ed il 1972;

Ultima manutenzione dell'edificio: 2003 circa;

Ultima manutenzione dell'unità immobiliare: 1992 circa;

L'APPARTAMENTO e la CANTINA hanno un'altezza netta pari a 3,00 m circa;

Stato di manutenzione generale dell'EDIFICIO: discreto/sufficiente;

Stato di manutenzione generale dell'APPARTAMENTO: sufficiente.

Condizioni generali dell'immobile:

L'edificio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare pignorata fa parte di un complesso edilizio composto da n. 4 fabbricati ad impianto rettangolare di n. 9 piani ciascuno, adiacenti e sfalsati, ubicati nella periferia Sud dell'agglomerato urbano, in frazione "Pinzano".

Detto edificio, di tipo "civile", presenta parti comuni di discreta qualità e generalmente in discreto/sufficiente stato di manutenzione, anche in relazione all'epoca di costruzione del fabbricato (1966-1972 circa).

Le facciate presentano finitura in parte in intonaco plastico di colore giallo e bianco ed in parte in intonaco granigliato di colore grigio scuro.

La copertura è a falde, con manto di finitura in lastre in lamiera preverniciata coibentata di colore testa di moro.

L'ingresso al piano terra ed il vano scala presentano pavimentazione in lastre di marmo e rivestimento parietale in intonaco plastico di colore giallo chiaro ed in intonaco civile di colore bianco.

L'appartamento pignorato è posto al piano secondo, nella zona mediana del fronte Sud-Ovest dell'edificio; esso presenta finiture interne di qualità ordinaria, generalmente in discreto stato di manutenzione; come detto, nel 1992 esso è stato interessato da lavori di manutenzione edilizia.

I serramenti esterni sono in legno laccato di colore bianco, con vetrocamera e tapparelle protettive in plastica di colore grigio chiaro entro cassonetti in legno verniciati di colore bianco, in discreto stato di manutenzione; essi sono altresì protetti da inferriate a maglia quadrata in profilati in ferro verniciati di colore bianco, in sufficiente/mediocre stato di manutenzione (ossidazione e distacchi della vernice, ruggine).



Le porte interne sono del tipo "tamburato", con pannelli di finitura in legno mordenzato, in sufficiente stato di manutenzione; la porta di ingresso è blindata, e presenta anch'essa pannelli di finitura in legno mordenzato, in sufficiente stato di manutenzione.

I pavimenti dell'ingresso, della cucina e del bagno sono in piastrelle quadrate in gres porcellanato di colore grigio chiaro melange, i pavimenti della camera da letto e del disimpegno antistante sono in doghe in pvc rigido stampato effetto parquet in rovere naturale, tutti in discreto stato di manutenzione.

Le pareti ed i plafoni dei locali hanno finitura a gesso e idropittura, in discreto stato di manutenzione; le pareti della cucina e del bagno hanno rivestimento in parte in piastrelle quadrate in ceramica di colore grigio chiaro melange ed in parte in intonaco civile e idropittura, in discreto stato di manutenzione.

Il balcone presenta pavimentazione in piastrelle rettangolari in gres porcellanato di colore beige e bordo in granito, ragionevolmente risalente all'epoca di costruzione dell'edificio, in discreto stato di manutenzione.

Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomi, mediante caldaia murale a gas metano marca "Beretta", modello "Mynute S 24", portata termica nominale 26,70 kW, installata in cucina, in sufficiente/mediocre stato di manutenzione e radiatori in ghisa a piastre e scaldasalviette in tubolari in acciaio (bagno), in discreto stato di manutenzione.

Dall'esame visivo è emerso che l'impianto elettrico di alimentazione della caldaia è stato riparato grossolanamente con nastro adesivo e che in più punti la canna fumaria non è a perfetta tenuta stagna; la caldaia è inoltre priva della documentazione di Legge attestante la revisione e manutenzione periodica.

Come detto, entro quella che parrebbe essere la canna fumaria collettiva dell'edificio confluiscono sia la canna fumaria di detta caldaia, sia la tubazione di scarico della cappa aspirante dei fornelli a gas.

La cucina è altresì priva del foro di aerazione permanente con griglia, obbligatorio in presenza di apparecchi a fiamma libera (fornello a gas, caldaia).

Tutte le suddette criticità costituiscono un serio pericolo per l'incolumità delle persone, ed andranno tempestivamente sanate.

L'impianto elettrico dell'unità immobiliare è di installazione evidentemente vetusta; il quadro elettrico parrebbe risalire addirittura all'epoca di costruzione dell'edificio.

La cantina presenta pavimentazione in battuto di cemento e finitura parietale in intonaco rustico e pittura a calce; la porta di ingresso è in lamiera di ferro verniciata di colore marrone.

Al momento del sopralluogo detta cantina è risultata completamente ingombra di arredi e masserizie, al punto tale da impedirne l'accesso per verificare lo stato di manutenzione interna del vano e l'eventuale presenza dell'impianto elettrico e di illuminazione (che sembrerebbe mancante).



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: continue materiale: c.a. condizioni: non verificabili
Strutture verticali	tipologia: a pilastri e a setti (piano interrato, vano-scala e ascensore) materiale: c.a. condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili
Travi	tipologia: in spessore materiale: c.a. condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili
Solai	tipologia: misti materiale: laterocemento condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili
Copertura	tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: non verificabili
Balconi	tipologia: a sbalzo materiale: c.a. condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili Note: Parapetti in profilati in ferro verniciati in condizioni mediocri (ossidazione e distacchi della vernice, ruggine).



Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	<p>materiale: doppio tavolato in laterizio coibentazione: ragionevolmente assente, stante l'epoca di costruzione dell'edificio rivestimento: intonaco plastico di colore giallo e bianco e intonaco granigliato di colore grigio scuro condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili</p>
Manto di copertura	<p>materiale: lastre in lamiera preverniciata coibentata di colore testa di moro coibentazione: presente ma materiale non noto condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili</p>
Accesso pedonale complesso edilizio	<p>tipologia: n. 1 cancello a battente materiale: profilati in ferro verniciati di colore verde bottiglia accessori: senza maniglione antipanico, senza meccanismo di apertura automatizzata condizioni: sufficienti/mediocri</p> <p>Note: Ossidazione e distacchi della vernice di finitura, ruggine.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: n. 1 cancello a battente materiale: profilati in alluminio verniciati di colore nero, con specchiature in vetro (ragionevolmente del tipo "di sicurezza") accessori: senza maniglione antipanico, senza meccanismo di apertura automatizzata condizioni: discrete</p>



<p>Recinzione</p>	<p>materiale: rete metallica plastificata a maglia quadrata e montanti in profilati in ferro verniciati, di colore verde bottiglia condizioni: sufficienti/mediocri, laddove visibili / verificabili</p> <p>Note: Deformazioni della rete, ossidazione e distacchi della vernice di finitura dei montanti</p>
<p>Infissi interni Porta di ingresso</p>	<p>tipologia: a battente, blindata materiale: con pannelli di finitura in legno mordenzato condizioni: sufficienti</p>
<p>Infissi interni Porte interne</p>	<p>tipologia: a battente materiale: "tamburate", con pannelli di finitura in legno mordenzato condizioni: sufficienti</p>
<p>Serramenti esterni</p>	<p>tipologia: a battente materiale: legno laccato di colore bianco, con vetrocamera protezione: tapparelle in plastica di colore grigio chiaro, entro cassonetti in legno verniciati di colore bianco; inferriate a maglia quadrata in profilati in ferro verniciati di colore bianco condizioni serramenti: discrete condizioni tapparelle: discrete condizioni inferriate: sufficienti/mediocri (ossidazione e distacchi della vernice, ruggine)</p>
<p>Pavimentazione interna tipo 1</p>	<p>materiale: piastrelle quadrate in gres porcellanato di colore grigio chiaro melange condizioni: discrete</p> <p>Note: Ingresso, cucina, bagno</p>



<p>Pavimentazione interna tipo 2</p>	<p>materiale: doghe in pvc rigido stampato effetto parquet in rovere naturale condizioni: discrete Note: Camera da letto e disimpegno antistante</p>
<p>Pavimentazione balcone</p>	<p>materiale: piastrelle rettangolari in gres porcellanato di colore beige e bordo in granito condizioni: discrete</p>
<p>Pavimentazione esterna</p>	<p>materiale: lastre quadrate in calcestruzzo vibrocompresso con finitura granigliata condizioni: sufficienti</p>
<p>Rivestimento interno</p>	<p>materiale: gesso e idropittura condizioni: discrete</p>
<p>Rivestimento cucina e bagni</p>	<p>materiale: piastrelle quadrate in ceramica di colore grigio chiaro melange + intonaco civile e idropittura condizioni: discrete</p>
<p>Plafoni Locali a tutti i piani</p>	<p>materiale: gesso e idropittura condizioni: discrete</p>



Impianti:

Nota Bene: tutti gli impianti sono privi della "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Legge 46/90 e D.M. 37/08.

Elettrico e illuminazione	<p>tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme</p> <p>Note: Il quadro elettrico è evidentemente vetusto e parrebbe risalire addirittura all'epoca di costruzione dell'edificio.</p>
Termico e produzione acqua calda sanitaria	<p>tipologia: autonomo, con caldaia murale marca "Beretta", modello "Mynute S 24", avente portata termica nominale 26,70 kW ed installata in cucina alimentazione: gas metano rete di distribuzione: non verificabile condizioni caldaia: sufficienti/mediocri diffusori: radiatori in ghisa a piastre e scaldasalviette in tubolari in acciaio (bagno). condizioni diffusori: discrete conformità: non conforme</p> <p>Note: L'impianto elettrico di alimentazione della caldaia è stato riparato grossolanamente con nastro adesivo e in più punti la canna fumaria non è a perfetta tenuta stagna; la caldaia è inoltre priva della documentazione di Legge attestante la revisione e manutenzione periodica. Entro quella che parrebbe essere la canna fumaria collettiva dell'edificio confluiscono sia la canna fumaria di detta caldaia, sia la tubazione di scarico della cappa aspirante dei fornelli a gas. La cucina è altresì priva del foro di aerazione permanente con griglia, obbligatorio in presenza di apparecchi a fiamma libera (fornello a gas, caldaia). Tutte le suddette criticità costituiscono un serio pericolo per l'incolumità delle persone, ed andranno tempestivamente sanate.</p>



Citofonico	tipologia: audio condizioni: discrete, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme
Antenna TV condominiale	tipologia: rettilinea condizioni: non verificabili conformità: non conforme

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	47,20 mq	100%	47,20 mq
Balcone (fino a 25 mq)	4,00 mq	30%	1,20 mq
Cantina	5,20 mq	25%	1,30 mq
TOTALE	56,40 mq		49,70 mq



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

DETERMINAZIONE DELLA "CONSISTENZA":

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f, "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: *"...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria..."*.

DEFINIZIONE DI "VALORE":

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

8.2 Determinazione del "valore economico" e fonti di informazione:

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra l'unità immobiliare oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre



precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Banca dati delle quotazioni immobiliari" - Il semestre 2018, pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 2) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" - Il semestre 2018, pubblicato da F.I.M.A.A.;
- 3) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato utilizzando alcuni "coefficienti correttivi" correlati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione degli immobili.

8.2 Quotazioni immobiliari "Agenzia del Territorio":

- Periodo: II-2018
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Limbiate (MI)
- Fascia/Zona: D1 - Periferica/PERIFERIA
- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.250,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.500,00

8.3 Quotazioni immobiliari "F.I.M.A.A.":

- Periodo: II-2018
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Limbiate (MI)
- Fascia/Zona: Periferia



- Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
- Valore di mercato min (€/mq): 800,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

VALORE UNITARIO ADOTTATO = €/mq 1.400,00



8.4 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Corpo 1 - Appartamento ad uso abitazione + cantinaAbitazione di tipo economico [A/3]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
Appartamento	47,20 mq	€ 1.400,00	€ 66.080,00
Balcone (fino a 25 mq)	1,20 mq	€ 1.400,00	€ 1.680,00
Cantina	1,30 mq	€ 1.400,00	€ 1.820,00
TOTALE	49,70 mq	€ 1.400,00	€ 69.580,00

8.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	- €	3.479,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	- €	0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- €	3.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- €	6.250,00
(Costi di cancellazione oneri e formalità:	- €	297,00)

8.6 Prezzo base d'asta:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€	56.651,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€	57.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€	43.000,00



9. Allegati

Fanno parte del presente "Rapporto di Valutazione" i seguenti allegati:

1. Documentazione fotografica;
2. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
3. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
4. Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e quesito;
5. Accettazione dell'incarico e Giuramento del Perito Estimatore;
6. Comunicazione al Custode Giudiziario dell'Incarico ricevuto;
7. Trasmissione alle Parti dell'Elaborato Peritale, comprese ricevute di esecuzione delle raccomandate / PEC;
8. Certificati anagrafici (proprietari e conduttori);
9. Visura catastale storica;
10. Planimetria catastale;
11. Mappa catastale;
12. Ispezione ipotecaria (intestazione e estremi catastali);
13. Nota di Trascrizione nn. 41091/28609 del 31/05/1993;
14. Nota di Trascrizione nn. 89020/63843 del 09/11/1998;
15. Nota di Trascrizione nn. 81389/41788 del 03/06/2005;
16. Nota di Iscrizione nn. 81390/19943 del 03/06/2005;
17. Nota di Trascrizione nn. 9141/6165 del 04/02/2015;
18. Atto di compravendita nn. 123354/17412 del 16/05/2005;
19. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 04/03/2019 in merito allo stato locativo dell'unità immobiliare;
20. Bilancio e Riparto Condominiale Consuntivi 2018;
21. Bilancio e Riparto Condominiale Preventivo 2019;



- 22. Tabelle Millesimali;
- 23. Regolamento di Condominio;
- 24. Estratto dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2018, pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 25. Estratto dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" – Il semestre 2018, pubblicato da F.I.M.A.A.;

Milano, 05 giugno 2019.

L'Esperto alla stima
Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi

