

TRIBUNALE di MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Banca Nazionale del Lavoro spa

contro



N. Gen. Rep. **849 / 16**

Giudice : Dott.ssa Caterina Trentini

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Luigi Maria Guffanti

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 2342
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 6667
C.F. GFFLMR48S14F205L – P.IVA N. 02445580158*

*con studio in Milano -Via Trieste .n. 9
Telefono 024693802 - fax 0248017051 - Cellulare: 3355299452
e-mail: luigimaria.guffanti@fiscali.it*

**Bene immobile sito in
Limbiate – via Leonardo daVinci , 27
Lotto 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. proprietà per la quota intera di [redacted] di appartamento in Limbiate – via Leonardo da Vinci , 27 – piano terreno (v. Foto **All. B**)

Identificato in Catasto come segue: (v. **All. A**)

intestazione:

[redacted] (nato a [redacted] il 11.4.57) C.F. [redacted] quota proprietà 1/1

descrizione:

Fg. n. 37 ; Mapp. n. 38 , Sub. n. 703 – Cat. A/3 – Piano T - Classe 3 – 2,5 vani -
Superficie catastale mq. 31 - Rendita Euro 154,94

Coerenze appartamento , da nord in senso orario : proprietà di terzi , proprietà di terzi , passaggio comune , proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA :

Caratteristiche zona : zona quartiere a media densità

Caratteristiche zone limitrofe : residenziale a media densità
L'edificio, dove è sita l' u.i. è in zona semi centrale di Limbiate e dista dal centro 500 m.

Servizi offerti dalla zona: il quartiere di Limbiate , dove è sita l u.i. , è dotato di servizi ed infrastrutture in modo sufficiente.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km) : 0.5 ca.

3. STATO DI POSSESSO

LIBERO in quanto occupato dal Proprietario così come verificato dal Custode nel corso del sopralluogo congiunto del 4.7.17 (**All. D**)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (**All. C**)

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. Pignoramenti:

Pignoramento: contro [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) C.F. [REDACTED] H168F quota proprietà 1/1 di immobile a Limbiate via Leonardo da Vinci, 27 a favore di **Vela Home srl** (procuratrice **BNL spa**) con sede in Conegliano (TV) c.f. 03678290267 trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II, in data 12.5.16 ai nn. Reg. Part. 33086 – Reg. Gen. 52172 .

4.2.3. Altre trascrizioni contro :

nessuna

Precedentemente solo **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo iscritta a Milano 2 il 26.9.02 Reg. Part. 27111 Reg. Gen. 118529.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia : Non si sono rilevate difformità urbanistiche mentre da un punto di vista edilizio ; l'edificio è stato costruito in data antecedente al 1.9.67 ma successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia dal Comune di Limbiate in data 14.4.87 n. 955.

4.3.1. Conformità catastale : v. precedente punto **4.3.1** e lo stato dei luoghi è fedele a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari come da risultanza catastale :

[REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) C.F. [REDACTED] quota proprietà 1/1

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio) (v. Visura Storica **All. A**) :

[REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) C.F. [REDACTED] quota proprietà 1/1

dal 19.9.02

[REDACTED] (nato a Raddusa il 11.1.35) [REDACTED] - 1000 / 1000
In comunione legale

[REDACTED] (nata a Raddusa il 16.8.42) [REDACTED] - 1000 / 1000
In comunione legale

dal 21.10.97 al 19.9.02

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Edificio costruito in data antecedente al 1.9.67 ma successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia dal Comune di Limbiate in data 14.4.87 n. 955.

Descrizione Appartamento di cui al punto A

(v. foto **All. B**)

Appartamento di proprietà di :

[REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) C.F. [REDACTED] quota proprietà 1/1

e composto da soggiorno con cottura , camera , bagno oltre che disimpegno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 29,58 circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione :

[REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) C.F. [REDACTED] quota proprietà 1/1

descrizione:

Fg. n. 37 ; Mapp. n. 38 , Sub. n. 703 – Cat. A/3 – Piano T - Classe 3 – 2,5 vani -
Superficie catastale mq. 31 - Rendita Euro 154,94

Coerenze appartamento , da nord in senso orario : proprietà di terzi , proprietà di terzi , passaggio comune , proprietà di terzi.

L'edificio è stato costruito originariamente in data anteriore al 1.9.67 ma ristrutturato con Concessione Edilizia n. 955 del 14.4.87

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,90 ml

	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni manutentive
Appartamento	29,58	1,00	29,58	Sud	Suff.
TOTALE			29,58		

Caratteristiche costruttive :

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* Cemento armato e tamponamenti in laterizio
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* Cemento armato
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Particolarmente ammalorati gli sbalzi di gronda al piano copertura
- Solai (struttura):* tipologia: tipo latero-cemento
Condizione: non verificata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: muratura di tamponamento , con intonaco
Condizioni: Sufficientemente conservata
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda con tegole marsigliesi Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno Condizioni : suff. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante in alluminio con vetro doppio e tapparelle in pvc Condizioni: suff. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni(componente edilizia):</i>	materiale: stabiilitura e tinteggiatura condizioni : sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura Lo stato delle pareti è suff. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	ubicazione: tutto l'appartamento materiale : piastrelle ceramiche 30 x 30 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico. Condizione: non verificata
<i>Termico (impianto):</i>	all' interno dell' u.i. presente impianto di riscaldamento autonomo a gas Condizione: non verificata
Certificazione energetica: Non presente	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE :

8.1 Criterio di stima

Per la valutazione dell'immobile (appartamento) lo scrivente ritiene opportuno procedere col metodo cosiddetto " a costo di costruzione ".

Con tale metodo si determina il più probabile costo di costruzione del fabbricato oggetto di stima, si corregge poi il costo così determinato per tenere conto delle caratteristiche specifiche quali età , condizione di conservazione e manutenzione, posizione, tendenze del mercato immobiliare, valutazioni dei Bollettini Camera Commercio , ecc e si ottiene il più probabile valore dell' immobile.

Per la determinazione del costo di costruzione del fabbricato e del valore dell' u.i. lo scrivente ha preso in esame i costi unitari attuali per costruzioni aventi caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato oggetto di stima ed ha poi corretto tali costi unitari per tenere conto in particolare :

- Della sufficiente condizione di manutenzione e conservazione dell' immobile
- Della suff. condizione di manutenzione e conservazione dell' appartamento
- Della ridotta superficie dell' u.i.
- Dell'ubicazione dell'immobile in zona semi centrale di Limbiate
- Della sufficiente dotazione di servizi ed infrastrutture del quartiere.
- Del fatto che si tratta di P.T. con affaccio su passaggio interno
- Del fatto che l' immobile è libero
- Della mancanza di box e/o posto auto
- Della mancanza di solaio e/ o cantina
- Della assenza di servizio portineria

Lo scrivente ha poi preso in esame i valori correnti di mercato di fabbricati aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima.

Lo scrivente ha poi preso in esame i valori correnti di mercato di fabbricati aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima.

Sulla base delle considerazioni sopra dette e , dopo verifiche numeriche, lo scrivente è giunto al convincimento che il valore unitario che si può attribuire alla unità immobiliare che forma oggetto della presente stima è il seguente :

Appartamento (a) = 1.100,00 Euro/mq e poiché conosciamo la superficie dell'unità immobiliare si può determinare il valore complessivo ; si ottiene cioè :

- 1.100,00 Euro/mq x mq 29,58 ca. = **Euro 32.538,00**

(trentaduemilacinquecentotrentotto/00)

Il valore è ad ogni modo espresso "a corpo" anche in relazione alle caratteristiche proprie dell' u.i.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Limbiate
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Tecnico del Comune di Milano
- Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di :
Rilevazione prezzi di mercato Prezziario Imm.re di Milano e Provincia

	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni manufattive
Appartamento	29,58	1,00	29,58	Sud	Suff.
TOTALE			29,58		

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal Perito	- € 1.626,90
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (v. punto 4.3.1)	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: e' da ritenersi un corpo unico stante la minima superficie complessiva .

8.5. Prezzo base d'asta dell' intero Lotto 1

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

€ 30.731,10
(trentamilasettecentotrentuno/10)

che, stante l'entità della cifra , viene arrotondato in

€ 30.500,00
(trentamilacinquecento/00)

l' esperto
Arch. Luigi Maria Guffanti

- All. A – Visure e planimetrie Catastali**
- All. B - Fotografie**
- All. C – Ispezione Conservatoria Milano 1**
- All. D – Visita Custode e Esperto**

Milano , 18 agosto 2017