

BEATRICE VEZZOSI
architetto – certificatore energetico – ctu del Tribunale di Milano
albo Architetti n°16622 _ albo CTU n°12288
Via Aselli, 24 - 20133 Milano
phone: +39 02.45 48 64 63 _ mobile: +39 339 59 32 205
beatrice.vezzosi@gmail.com

TRIBUNALE DI MILANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 357/2017 R.G.ES.
data udienza 30/01/2018 ore 09,50

creditore procedente
CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA



contro:

DEBITORI

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cataudella Francesca

Tecnico Incaricato: Arch. Beatrice Vezzosi

**VALUTAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
IN LIMBIATE (MB), VIA DONATO BRAMANTE 13**



CONCLUSIONI DEFINITIVE

QUOTA DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

Le unità immobiliari in oggetto risultano:

- alla quota di 1/2 per diritto di piena proprietà di [REDACTED], residente a Limbiate (MI), Via Donato Bramante 13, spostato con [REDACTED].
- alla quota di 1/2 per diritto di piena proprietà di [REDACTED], residente a Limbiate (MI), Via Donato Bramante 13, spostata con [REDACTED].

REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO: Coniugati in regime di separazione legale dei beni – matrimonio tenuto in data 04/10/2008 in Vigevano con Atto n.50 serie C parte 2 del 2008.

DATI CATASTALI

- Visure dei registri catastali N.C.E.U. del comune di Limbiate effettuate in data in data 23/06/2017:
Comune di Limbiate (MI), Foglio 41, Mappale n°141, Subalterno n°741, Via Donato Bramante 13, piano 7, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 68 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 66 mq, Rendita Catastale € 216,91. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI: SI

STATO DI POSSESSO: LIBERO; occupato dai debitori e dai loro familiari.

CREDITORI ISCRITTI: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A, sede a Asti, cod. fisc. 00060550050

COMPROPRIETARI: nessuno

PENDENZE IN CORSO: RGE 357/2017

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2011 - Reg. Part. 23809 – Reg. Gen. 111609, pubblico ufficiale notaio Chiodi Daeli Enrico, Rep. 178535/39534 del 21/09/2011.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A, sede a Asti, domicilio ipotecario eletto Piazza Libertà 23, cod. fisc. 00060550050;
Contro [REDACTED];
[REDACTED]; per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni, sull'immobile oggetto di E.I.;
L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione per un importo di € 282.000,00 a garanzia di un capitale di € 141.000,00; tasso di interesse annuo 3,8 %; durata 30 anni.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2017 - Reg. Part. 13346 – Reg. Gen. 20635, pubblico ufficiale UNEP presso Corte d'Appello di Milano, Rep. 20 del 23/01/2017.
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
A favore CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A, sede a Asti, cod. fisc. 00060550050;



Contro [REDACTED]; per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni, sull'immobile oggetto di E.I.;
Il verbale di pignoramento ricade sulla proprietà oggetto di esecuzione.

VALORE DEL BENE PIGNORATO

Valore unitario fabbricati	=	1.200,00 €
Superficie convenzionale	=	75,00 mq
Prezzo da LIBERO senza decurtazioni	=	90.000,00 €
Prezzo da LIBERO con decurtazioni	=	78.800,00 €

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 78.800,00
(settantottomila ottocento/00 euro)



RELAZIONE

PREMESSA

La sottoscritta arch. Beatrice Vezzosi, iscritta all'Ordine degli architetti della Provincia di Milano, n°16622, e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Milano, n°12288, è stata nominata in data 12/05/2017 dal G.E. Dott.ssa Simona Caterbi, poi sostituita dalla Dott.ssa Cataudella Francesca per redigere la stima degli immobili siti nel comune di Limbiate (MI).

Il giorno 23/06/2017 la sottoscritta dichiarava di accettare l'incarico prestando giuramento con deposito telematico.

OPERAZIONI PERITALI

La raccolta dei dati necessari a verificare le informazioni riportate nella documentazione è stata condotta effettuando:

- studio della documentazione del fascicolo,
- apposito sopralluogo e verifica della coerenza tra situazione attuale e documentazione in atti,
- rilievo fotografico e metrico,
- accessi presso il Comune di Limbiate – Area Tecnica,
- accessi presso Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati,
- ispezioni ipotecarie presso Conservatoria dei Registri Immobiliari,
- indagini di mercato nel settore immobiliare.

Le operazioni peritali con sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione hanno avuto luogo il giorno 26/10/2017 alle ore 10,00 previo accordo con l'esecutato e il custode giudiziario; si conferma che il giorno stabilito è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare il sopralluogo con rilievi metrici/fotografici.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Fabbricato residenziale, sito nel Comune di Limbiate (MI), Via Donato Bramante 13, più precisamente costituito da:

- a. Appartamento posto al piano settimo sottotetto, composto da due locali, ripostiglio, servizio e balcone.

QUOTA DI PROPRIETÀ

Le unità immobiliari in oggetto risultano:

- alla quota di 1/2 per diritto di piena proprietà di [REDACTED], residente a Limbiate (MI), Via Donato Bramante 13, spostato con [REDACTED].
- alla quota di 1/2 per diritto di piena proprietà di [REDACTED], residente a Limbiate (MI), Via Donato Bramante 13, spostata con [REDACTED].

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Visure dei registri catastali N.C.E.U. del comune di Cesate effettuate in data in data 31/05/2017:

- a. Visure dei registri catastali N.C.E.U. del comune di Limbiate effettuate in data in data 23/06/2017:
Comune di Limbiate (MI), Foglio 41, Mappale n°141, Subalterno n°741, Via Donato Bramante 13, piano 7, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 68 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 66 mq, Rendita Catastale € 216,91. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Nota: Si specifica che gli immobili pignorati coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento. Il subalterno 741 deriva per variazione della destinazione (scheda registrata al 19 luglio 2011 n.128317) e per divisione (scheda registrata al 15 dicembre 2006 n.84324) dal sub. 736 il quale a sua volta deriva dall'originario sub. 58.

Difficoltà: nel ripostiglio è presente un lucernario non indicato nella planimetria catastale e invece non è presente il lucernario indicato in camera da letto, tuttavia questo secondo lucernario deve essere ripristinato altrimenti non sono convalidati i rapporti aeroilluminanti del locale. Prima di richiedere l'agibilità è necessario effettuare un aggiornamento catastale.



CATASTO Aggiornamento catastale tramite scheda catastale eseguita con programma DOCFA per un costo di € 400,00 ed € 50,00 di oneri/tributi catastali = totali € 450,00

PRECEDENTI PROPRIETARI

Viene riportata la storia ventennale dei passaggi di proprietà desunti dall'esame dei Registri Immobiliari di Milano 2 e dalla visura storica catastale.

Attuale Proprietario:

- alla quota di 1/2 per diritto di piena proprietà di [REDACTED];
- alla quota di 1/2 per diritto di piena proprietà di [REDACTED].

Precedenti Proprietari:

Nel ventennio i beni da cui sono derivanti quelli in oggetto erano di proprietà:

- in forza di atto di compravendita del 29/04/1991 Rep.58321 a rogito notaio Carla D'Addetta, trascritto a Milano 2 il 10/05/1991 ai nn. 39218/29694;
a favore [REDACTED];
[REDACTED], coniugi in regime di separazione dei beni per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà;
Contro: [REDACTED] per l'intero del diritto di piena proprietà;
Oggetto: cespiti da cui derivano quelli oggetto di E.I. (fg. 41 mapp.141, sub.58).
- in forza di atto di compravendita scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 06/04/2001 Rep.21512 a rogito notaio Sedita Sandro di Monza, trascritto a Milano 2 il 12/04/2001 ai nn. 36032/24073;
a favore [REDACTED];
[REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà;
Contro: [REDACTED];
[REDACTED], coniugi in regime di separazione dei beni per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà;
Oggetto: cespiti da cui derivano quelli oggetto di E.I. (fg. 41 mapp.141, sub.58).
- in forza di atto di compravendita del 21/09/2011 Rep.178534/39533 a rogito notaio Chiodo Daeli Enrico di Milano, trascritto a Milano 2 il 29/09/2011 ai nn. 111608/68106;
a favore [REDACTED];
[REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà;
Contro: [REDACTED];
[REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà;
Oggetto: cespiti oggetto di E.I. (fg. 41 mapp.141, sub.741).

COERENZE

a. Appartamento

Da nord in senso orario: proprietà di terzi, spazio non accessibile verso cortile, altra proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, vano scala comune, spazio non accessibile verso cortile.



CONDIZIONI

Appartamento in discreto stato di manutenzione ad eccezioni di alcune macchie di umidità in corrispondenza del plafone nel locale ripostiglio e bagno.

STATO OCCUPATIVO

LIBERO; occupato dagli esecutati.

DIVISIBILITÀ

Non divisibile.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 24/10/2017 con i Repertori aggiornati al 23/10/2017.

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

- | | |
|---|---------|
| A. Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: | nessuna |
| B. Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: | nessuna |
| C. Atti di asservimento urbanistico: | nessuna |
| D. Altre limitazioni d'uso: | nessuna |

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

- ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2011 - Reg. Part. 23809 – Reg. Gen. 111609, pubblico ufficiale notaio Chiodi Daelli Enrico, Rep. 178535/39534 del 21/09/2011.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A, sede a Asti, domicilio ipotecario eletto Piazza Libertà 23, cod. fisc. 00060550050;
Contro [REDACTED]; per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni, sull'immobile oggetto di E.I.;
L'ipoteca ricade sulle proprietà oggetto di esecuzione per un importo di € 282.000,00 a garanzia di un capitale di € 141.000,00; tasso di interesse annuo 3,8 %; durata 30 anni.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2017 - Reg. Part. 13346 – Reg. Gen. 20635, pubblico ufficiale UNEP presso Corte d'Appello di Milano, Rep. 20 del 23/01/2017.
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
A favore CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A, sede a Asti, cod. fisc. 00060550050;
Contro [REDACTED]; per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di separazione dei beni, sull'immobile oggetto di E.I.;
Il verbale di pignoramento ricade sulla proprietà oggetto di esecuzione.

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di verifiche opportune presso l'ufficio tecnico – Area Urbanistica del Comune di Limbiate, la sottoscritta ha potuto verificare quanto segue che l'area censita al C.T. foglio 41 mappale 141, è soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

P.G.T. VIGENTE (Approvato con Delibera C.C. n. 62/2014)

Azzonamento: CER 2 - Ambiti di potenziamento urbano a media densità (Art. 26 Norme del PdR)



Vincoli: Fascia di rispetto di fiumi, torrenti, corsi d'acqua pubblici e relative sponde (150 m)
Sensibilità paesaggistica bassa
Destinazione d'uso: Residenza
Note: Congruo alla destinazione urbanistica.

Art. 26 CER.2 – Ambiti di potenziamento urbano a media densità

Caratterizzati da tessuto in prevalenza residenziale, consolidato e mediamente poroso, con tipologia edilizia per lo più plurifamiliare; in tali parametri si ammettono interventi di:

- a. Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- b. Ristrutturazione edilizia
- c. Ristrutturazione urbanistica
- d. Demolizione e ricostruzione
- e. Nuova costruzione

Destinazione principale	R
Destinazioni non ammesse	I, A e le attività che risultino incompatibili col carattere per lo più residenziale dell'ambito
Indice fondiario (If)	1,5 mc/mq
Altezza (H)	15 m
Rapporto di copertura (Rc)	2/3 del lotto
Superficie permeabile (Sp)	30%
Distanze	Art. 14

Segue nel corrispondente allegato sulla destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito delle verifiche effettuate risulta che gli immobili siano stati edificati realizzato in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Limbiate in data 16/02/1966 prot. 2657 e successiva variante del 10/01/1967;
- Licenza di agibilità rilasciata in data 05/10/1972 prot. 21477;
- DIA 2007D/043/FA del 05/02/2007 prot. 3648 per "Lavori di recupero sottotetto"

A seguito di apposito sopralluogo non sono emerse difformità ad eccezione di:

1. Il ripostiglio, oggi utilizzato come cameretta, ha un lucernario non presente nella planimetria della DIA 2007D/043/FA del 05/02/2007.
2. La camera da letto non possiede il lucernario indicato nella planimetria della pratica DIA per recupero del sottotetto del 2007 e la sua assenza compromette la regolarità dei rapporti aero illuminanti che dovrebbero essere pari o superiori a 1/8;

La difformità riscontrata al punto 1 è regolarizzabile mediante CILA in sanatoria ma le misure del locale non consentono un uso differente dal ripostiglio indicato in DIA.

Per la difformità riferita al punto 2 è necessario aprire il lucernario nella camera da letto per verificare i rapporti aeroilluminanti, ciò comporta la presentazione di una pratica CILA in quanto, benché il lucernario fosse già presente nella DIA 2007D/043/FA, tale pratica risulta ormai decaduta ed è pertanto è necessario un nuovo titolo abilitativo con successivo aggiornamento catastale e richiesta di abitabilità.

Si specifica inoltre che non è mai stata richiesta l'agibilità a seguito dei lavori di recupero di sottotetto (pratica DIA del 2007) e che attualmente è necessario effettuare prima le modifiche opportune a rendere gli ambienti conformi al regolamento d'igiene e poi procedere con la richiesta di agibilità/abitabilità dell'immobile.



OPERE DA REGOLARIZZARE

DIFFORMITÀ NON SANABILI Creazione di lucernario nella camera da letto di superficie minima 0,4 m	1.000,00 €
CILA IN SANATORIA (per lucernario nel ripostiglio) Si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione del progetto in sanatoria con un costo forfetario pari a euro € 1.000,00 + 4% Contributo cassa professionale + 22% I.V.A. oltre oneri accessori dovuti per la pratica in sanatoria e sanzione pari a euro 1000,00 = totali € 2.268,80.	2.268,80 €
CILA + AGIBILITÀ (per lucernario nella camera e agibilità dell'appartamento) Si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione della pratica e successiva richiesta di agibilità con un costo forfetario pari a euro € 1.000,00 + 4% Contributo cassa professionale + 22% I.V.A. oltre oneri accessori dovuti per la pratica in sanatoria = totali € 1.268,80.	1.268,80 €

ONERI E GRAVAMI CONDOMINIALI

A seguito delle verifiche effettuate dall'amministratore Gardin Raffaele alla data del 14/11/2017 risultano le seguenti informazioni relative al cespite in oggetto di E.I.:

- Importo annuo spese fisse condominiali ordinarie 2016/15: € 861,49
- Spese straordinarie condominiali deliberate e non ancora scadute: nessuna
- Spese condominiali scadute non pagate sino ad oggi: € 3.225,20
- Cause in corso: nessuna
- Millesimi di proprietà in oggetto: 12,51/1000

PENDENZE IN CORSO

A seguito di verifica presso la Cancelleria Civile del Tribunale, a nome degli esecutati non sono emerse ulteriori pendenze e cause relative a domande trascritte oltre alla presente procedura esecutiva.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di impianto autonomo per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento la produzione di acqua calda sanitaria ed è presente l'Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 20/09/2011 e valido fino al 20/09/2021, cod. id. 108027 – 000 156 / 11.

DESCRIZIONE DEI BENI

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il cespite è ubicato in Limbiate nella frazione di Pinzano che dista 1,69 km dal medesimo comune di cui essa fa parte.

Si tratta di una zona prevalentemente residenziale ai margini del territorio di Limbiate con traffico locale; il tessuto edilizio è costituito principalmente da condomini pluripiano.

Il cespite oggetto di E.I. si trova al settimo piano di un condominio; gli esercizi commerciali e i servizi di pubblica utilità raggiungibili con i mezzi pubblici di superficie benché sporadici e per una maggiore scelta è necessario recarsi nel centro del comune tramite i mezzi pubblici o personali di superficie.

Distà circa 4,6 km dalla stazione ferroviaria di Varedo.

La dotazione di posti auto è garantita dalla presenza di aree pubbliche adibite a posteggio; il cespite si trova nelle immediate vicinanze del Parco delle Groane che rappresenta un elemento di forte interesse geologico/naturalistico in quanto contiene numerosi siti di grande valore storico-artistico e di archeologia industriale.



CARATTERISTICHE ZONE LIMITROFE E PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI

Limbiate è una grossa cittadina, appartenente alla Provincia di Monza e Brianza e occupa una posizione centrale nella fascia delle Groane (è immersa nell'omonimo parco), in una zona nella quale le caratteristiche geologiche del suolo hanno determinato condizioni di scarsa produttività per l'agricoltura, ma un terreno "fertile" per l'urbanizzazione.

Si tratta di un comune italiano di 35.319 abitanti ed è situata a circa diciotto km a nord di Milano e circa sedici ad ovest di Monza in una posizione di confine tra la zona pianeggiante della valle del Seveso a sud-est e l'altopiano della fascia delle Groane a nord-ovest.

Confina con i comuni di Bovisio Masciago, Cesate (MI), Paderno Dugnano (MI), Senago (MI), Solaro (MI), Varedo; le sue frazioni sono Ceresolo, Mombello, Pinzano, Villaggio dei Giovi, Villaggio del Sole, Villaggio Risorgimento.

Limbiate è servita sia dal sistema viabilistico (SP-exSS527 Monza-Saronno) sia da diverse linee di trasporto pubblico su gomma e su ferro (Tramvia Milano-Limbiate). Si colloca in una posizione strategica sia per la Provincia di Monza e della Brianza sia per quella di Milano costituendo di fatto un punto di cerniera tra le due. Vicino alle frazioni di Mombello e Villaggio dei Giovi si trovano rispettivamente le stazioni di Bovisio Masciago-Mombello e quella di Varedo, servite entrambe dalle linee S2 e S4 di Trenord.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Il cespite oggetto di E.I. è ubicato al settimo piano del condominio identificato al civico 13 di Via Donato Bramante.

Il complesso condominiale conta 4 edifici affiancati ma traslati di pianta quadrangolare dotati ciascuno di 8 piani fuori terra con area cotilizia trattata a verde sul fronte e sul retro del fabbricato. L'accesso al fabbricato è unicamente pedonale attraverso due cancelletti ubicati rispettivamente sul fronte e sul retro dell'edificio. Le recinzioni sono costituite da rete metallica e pali in ferro.

La struttura è in c.a. e le facciate sono rivestite in intonaco granigliato plastico colore grigio, il cordolo a piano terra è costituito da rivestimento in pietra grigia a spacco.

L'edificio presenta un tetto inclinato a doppio spiovente con manto di copertura in lastre di alluminio grecato coibentato; i collegamenti verticali sono costituiti da scala condominiale in marmo con corrimano in ferro verniciato di marrone e da ascensore che collega i piani dal piano rialzato al sesto.

L'androne del fabbricato è accessibile da portoncino in vetro e metallo e l'ascensore è ubicato a diversa quota rispetto all'ingresso, precisamente 7 gradini oltre il primo in corrispondenza del portone di ingresso.

a. Appartamento

Dal vano scala condominiale si accede all'unità residenziale attraverso il corridoio condominiale e un portoncino blindato, si specifica che l'ascensore non arriva al piano settimo ma al piano inferiore ed è per tanto necessario fare un piano di scale.

Internamente l'appartamento è così distribuito: dall'ingresso si accede direttamente alla zona giorno con soggiorno sulla destra e cucina openspace sulla sinistra, il disimpegno della zona notte, collegato al soggiorno, distribuisce il bagno, un locale ripostiglio attualmente utilizzato come cameretta e una camera da letto. Il balcone è accessibile dal soggiorno. Si specifica che dalla zona giorno in corrispondenza dell'angolo cottura è possibile accedere ad un vano ripostiglio di altezza inferiore ai 1,50 m con finiture al grezzo.

L'immobile presenta finiture semplici ma in buono stato conservativo: tutti i locali hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica di grande formato colore chiaro, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiati in bianco; la zona cucina presenta un rivestimento parietale in corrispondenza della parete attrezzata e sul lato ovest, anche il bagno è interamente rivestito con piastrelle di ceramica a tutta altezza. I soffitti sono inclinati: sul lato est presentano travi lignee a vista mentre sul lato ovest i plafoni sono intonacati a civile e tinteggiati in bianco.

Il servizio igienico è dotato di vasca, vaso, bidet e lavabo e lavatrice.

L'unità immobiliare è dotata di porte interne a un'anta battente in legno ad eccezione della porta del bagno e del disimpegno che è scorrevole; i serramenti esterni sono in alluminio con doppio vetro mentre i lucernari sono costituiti da serramento in legno con doppio vetro; non sono presenti sistemi di oscuramento.

L'appartamento è dotato di una caldaia per la produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria ACS marca Beretta mod. CIAO 24 C.S.I.AR, manutenzione periodica non verificabile, installata in balcone. Gas utilizzato anche per usi domestici.



SPECIFICHE INTERNI (rif. sopralluogo del 26/10/2017):

Piano	Destinazione	Sup. pavimento (mq.)	Esposizione	Condizioni
P.7	Soggiorno	27,07	est-ovest	buone
P.7	Disimpegno	2,50	nessuna	buone
P.7	Camera 1	14,70	est	buone
P.7	Ripostiglio	5,50	zenitale	buone
P.3	Bagno	6,90	zenitale	buone
P.3	TOTALE	56,67		buone

▪ Altezza media locali P7: m 2,50

a. Superficie netta calpestabile abitabile P7 mq 56,67

b. Superficie lorda abitabile P7: mq 73,47

c. Superficie lorda balcone: mq 4,70 x 35% = mq 1,65

✓ Superficie Commerciale complessiva (b+c)	mq	75,11
--	----	-------

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, e delle superfici relative ad accessori e pertinenze, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: norma UNI 10750:2005 e D.P.R. n. 138/98.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

ACCESSORI E PERTINENZE nessuna

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto

❖ **TIPOLOGIE**

Immobili: corpo di fabbrica a otto piani fuori terra; l'unità immobiliare è posta al 7 (piano sottotetto).

❖ **CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO**

Fondazioni: a travi continue in c.a. – integre.

Solai: solaio misto in c.a. e laterizio – integro.

Strutture verticali: travi e pilastri in c.a. – integre.



- Copertura:* falda inclinata, manto di copertura in lastre di alluminio grecato coibentato; gronde e pluviali in lamiera – integra.
- Pareti esterne:* rivestimento in intonaco granigliato plastico colore grigio – integre.
- Accesso da strada:* accesso da Via Donato Bramente tramite cancelletto pedonale condominiale e accesso secondario sul retro del fabbricato - integro
- Recinzioni:* ringhiera in rete metallica e ferro - integro.
- Scala:* scale in marmo con corrimano in ferro verniciato di marrone - correttamente dimensionata.
- Ascensore:* non collega tutti i piani - non conforme alla legge n°13 del 1989 e D.M. n°236 del 1989 non garantendo quindi l'accessibilità ai disabili – integro.

❖ INTERNI

- Portoncino d'ingresso:* porta di accesso blindata in legno – integre;
- Porte interne:* porte in legno a battente e scorrevoli nel bagno e nel disimpegno; integre;
- Serramenti esterni:* serramenti esterni in alluminio con doppio vetro, lucernari in legno con doppio vetro; oscuramenti non presenti; davanzali e soglie in pietra – buono stato manutentivo.
- Pavimenti e rivestimenti:* pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti, grande formato, colore chiaro; rivestimento parietale zona cottura in piastrelle di ceramica sulla parete attrezzata colore chiaro; servizio igienico con rivestimento parietale a tutta altezza in piastrelle di ceramica colore pastello - integre
- Trazzature interne:* cartongesso, intonacati a civile e tinteggiati colore bianco, finito 11 cm – buoni;

❖ CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrica:* prese e punti luce in numero adeguato - tensione di rete: 220 V – presenti: contatore ENEL, quadro di derivazione – funzionante
- Idrica:* sottotraccia - rete di distribuzione: tubi di adduzione e scarico; collegamenti presenti; si specifica che in alcuni orari l'acqua sanitaria non viene erogata correttamente a causa della mancanza dell'autoclave – necessaria manutenzione e autoclave come dotazione condominiale.
- Gas:* presente in cucina, allaccio alla rete comunale – funzionante
- Telefonico:* predisposto
- Tv:* antenna centralizzata - funzionante
- Termico:* impianto termico per riscaldamento e acqua calda sanitaria tramite caldaia installata in balcone; caldaia marca Beretta mod. CIAO 24 C.S.I.AR, manutenzione periodica non verificabile - funzionante



Climatizzazione: split presenti i soggiorno e camera - funzionanti

Citofonico: citofono tradizionale - funzionante

CONSISTENZA

La sottoscritta effettuava visura catastale in data 23/06/2017 e svolgeva una perizia sommaria verificando personalmente la congruenza delle misure principali dell'immobile a seguito di un sopralluogo.

Da ciò è emerso quanto segue:

- Altezza media locali 7P: m 2,50

Le superfici:

- Superficie lorda abitabile 7P: mq 73,47
- Superficie balcone: mq 4,70

Applicazione di coefficienti riduttivi per ottenere una superficie convenzionale:

- Superficie lorda abitabile 4P: mq 73,47 x 100% = mq 73,47
- Superficie balcone: mq 4,70 x 35% = mq 1,65

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE	=	mq	75,11
arrotondamento	=	mq	75

VALUTAZIONE

FONTI D'INFORMAZIONE

- Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei RR.II di: Milano 2.
- Ufficio Tecnico di: Limbiate.
- Osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio.
- Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- Altre fonti: operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

La sottoscritta si è basata su un metodo di stima del valore attuale di mercato e sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Attraverso il CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO è stato possibile valutare che per appartamenti di civile abitazione con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione, di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quelli precedentemente descritti, le fonti d'informazione analizzate riportano quanto segue:

- a. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, primo semestre 2017;
- b. Consultazione su internet del sito www.borsinoimmobiliare.it;
- c. Consultazioni di agenzie immobiliari aventi in vendita immobili con caratteristiche analoghe.



Parametri medi di zona per destinazione residenziale (€/mq):

- 1.250,00 €/mq – 1.500,00 €/mq abitazioni civili in normale stato di conservazione;
- 1.046,00€/mq – 1.297,00 €/mq abitazioni civili in buono stato di conservazione;
- 1.200,00€/mq – 1.000,00 €/mq residenziale;

Il valore medio è pari a 1.216,83 €/mq pertanto si arrotonda il valore a:

Valore unitario = 1.200,00 € (milleduecento/00 euro)

VALUTAZIONE

Quanto emerso attraverso il sopralluogo e le verifiche opportune, ha indotto la sottoscritta alla formulazione di alcune considerazioni.

La zona in cui è ubicato il fabbricato è un'area periferica comune di Limbiate precisamente situato nella frazione di Pinzano. La zona è scarsamente servita da mezzi pubblici di superficie e per raggiungere i servizi di pubblica utilità è necessario muoversi con mezzi autonomi.

Il cespite oggetto di E.I. è in buone condizioni, ha una disposizione interna funzionale e l'orientamento e la doppia esposizione sono da considerare positivamente e consentono un ricambio d'aria naturale ottimale, tuttavia va considerato che l'appartamento non ha ascensore al piano e l'utilizzo dell'acqua risente dell'assenza di un autoclave condominiale pertanto in alcuni orari il flusso di acqua sanitaria è molto ridotto. Anche l'assenza della cantina pertinenziale e le difformità edilizie contribuiscono alla penalizzazione del suo valore.

Invece la mancanza del box pertinenziale non è penalizzante vista la presenza di un parcheggio pubblico ubicato accanto al fabbricato.

A seguito di queste considerazioni la sottoscritta, alla data del 30/11/2017, valuta l'immobile come segue:

Valore unitario fabbricati = 1.200,00 € (milleduecento /00 euro)

Per ottenere il valore degli immobili residenziali si moltiplica il valore unitario per la superficie precedentemente calcolata, 75 mq:

Valore complessivo dei fabbricati LIBERI = 90.000,00 € (novantamila/00 euro)

ADEGUAMENTI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E.:

- immobile libero € 4.500,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:

- formazione di lucernario nella camera da letto € 1.000,00

Decurtazione per gravami condominiali nel biennio in corso: € 1.724,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

- CILA IN SANATORIA € 2.268,80

Si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione del progetto in sanatoria con un costo forfetario pari a euro € 1.000,00 + 4% Contributo cassa professionale + 22% I.V.A. oltre oneri accessori dovuti per la pratica in sanatoria e sanzione pari a euro 1000,00 .

- CILA + AGIBILITÀ € 1.268,80

Si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione della pratica e richiesta di agibilità con un costo forfetario pari a euro € 1.000,00 + 4% Contributo cassa professionale + 22% I.V.A. oltre oneri accessori dovuti per la pratica.

- AGGIORNAMENTO CATASTALE € 450,00

Aggiornamento catastale tramite scheda catastale eseguita con programma DOCEFA per un costo di € 400,00 ed € 50,00 di oneri/tributi catastali.



IMMOBILE LIBERO

Valore del lotto meno decurtazioni:	€ 78.788,40
Arrotondamento	€ 78.800,00

IMMOBILE LIBERO

PREZZO BASE D'ASTA

€ 78.800,00
(settantottomila ottocento/00 euro)

Con quanto esposto la sottoscritta Arch. Beatrice Vezzosi ritiene di aver svolto adeguatamente l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

ALLEGATI

- A. Certificati anagrafici
- B. Documentazione catastale
- C. Destinazione urbanistica
- D. Documentazione edilizia
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Atto di provenienza
- G. Rilievo metrico/fotografico
- H. Ricevute per raccomandate
- I. Verifica contratti di locazione
- J. Documentazione condominiale (oneri e gravami)
- K. Certificazione energetica
- L. Certificati di pendenze in corso
- M. Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare

Milano, 30 Novembre 2017

In fede
(Arch. Beatrice Vezzosi)



Beatrice Vezzosi

