

TRIBUNALE DI MILANO
SEZ. ESECUZIONI IMM.RI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

BANCA INTESA SANPAOLO S.P.A.

/

[REDACTED] + [REDACTED]

R . G . E . 812/2016

GIUDICE Dott. Giuseppe Fiengo
Custode giudiziario SIVAG s.p.a. Milano

ELABORATO PERITALE

Esperto incaricato: arch. Vincenzo Roberto Aprile
Ordine architetti Milano Albo n. 7488 – Consulenti Tribunale Milano n.10963
Studio via Pisacane - 36- Milano - Tel. 02 2892586 - 338 2933496
E mail: roberto.aprile@libero.it

GIURAMENTO

In data 07/07/2016 l'esperto, ha prestato giuramento ed accettazione dell'incarico, con invio telematico alla Cancelleria.



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,
- esaminata la documentazione prodotta,
- visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.,

CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico, **disponendo che l'esperto si attenga al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dei risultati della sua indagine:**

- A) provvedere a dare comunicazione, anche via email, alla SIVAG s.p.a. dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; la SIVAG s.p.a., ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore precedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);
- B) Esaminare - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)**
- l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
 - a. la completezza/idoneità dei documenti in atti
 - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari
 - c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento
 - e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione



la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30.

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a. la regolarità edilizia e urbanistica
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile e i costi delle eventuali sanatorie
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) fare accesso, con l'assistenza della SIVAG s.p.a., all'immobile pignorato:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie e per accertare lo stato di conservazione
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
- e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza della SIVAG s.p.a., che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.)



G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR. II)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

I) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- —descrizione giuridica|| del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (—descrizione commerciale||), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è —libero|| oppure —occupato dal debitore e suoi familiari|| (e, di regola, sarà perciò considerato —libero al decreto di trasferimento||) oppure —occupato da terzi||

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere



storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

h) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola lasciati integralmente a carico dell'acquirente;

i) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

J) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

K) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi



allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

L) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

M) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E., salvo richieste immediate di istruzioni al giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare *prima facie* fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

N) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

O) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti

AVVERTE

— l'esperto che, in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

— il perito che, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, l'Ufficio procederà alla decurtazione dei compensi spettanti (così come previsto dal D.P.R. 115/2002, Testo Unico sulle Spese di Giustizia) e, nei casi più gravi, alla revoca e sostituzione dell'esperto oggi nominato.

all'esperto un fondo spese dell'importo di euro 800,00, che pone a carico solidale del creditore procedente e di eventuali creditori intervenuti muniti di titolo e che abbiano il diritto di compiere autonomamente atti dell'esecuzione.



**Bene immobile sito in Limbiate (MB)
Via Pasquale Sottocorno n. 4**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE ESECUTATO:

Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in capo a [redacted] e per la restante quota di $\frac{1}{2}$ in capo a [redacted] in regime di comunione legale dei beni, dell'immobile sito in Via Pasquale Sottocorno n. 4, in Limbiate (MI), piano terzo, con annessa pertinenza vano cantina al piano seminterrato.

Il bene è composto da zona ingresso-corridoio, 1 locale cucina abitabile, n. 1 locale pranzo-soggiorno, n. 1 camera letto doppia, 1 bagno finestrato, n. 1 balcone, oltre alla pertinenza vano cantina. L'appartamento è sito al piano terzo (quarto fuori terra);

L'accesso è avvenuto in modo forzoso, mediante l'utilizzo di un fabbro e alla presenza delle forze dell'ordine, in quanto i proprietari non erano reperibili

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale lorda (al 100% la superficie occupata dai muri di proprietà esclusiva e al 50% la superficie occupata dai muri in comune con altra proprietà) di mq 76,53; compreso la superficie del balcone calcolata con la media ponderata, compreso la superficie del vano cantina calcolata con la media ponderata e compreso la percentuale (3%) della superficie di proprietà delle parti comuni condominiali.

L'appartamento è dotato di pertinenza vano cantina al piano seminterrato.

Identificazione del bene esecutato come risulta presso l'Agenzia del Territorio comune di Limbiate:

Intestazione:

[redacted] nato in [redacted] C.F. [redacted] proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ del bene in regime di comunione legale dei beni con [redacted] [redacted] nata in [redacted] proprietaria per la restante quota di $\frac{1}{2}$, in regime di comunione legale dei beni, il tutto come risulta da visura storica per immobile (ved. all. 1). L'esperto ha reperito altresì la planimetria + estratto di mappa (ved. all. 2).

Identificazione catastale:

Fg. 39; Mapp. 53, Sub. 13, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 4, piano 3-S1, Superf. Catastale 73, Rendita Cat. € 247,90;

Coerenze dell'appartamento:

Da Nord in senso orario: a Nord parti comuni, vano scale e unità immobiliare di altra proprietà, ad Est unità immobiliare di altra proprietà e via Sottocorno, a Sud Mappale 54, ad Ovest cortile comune interno;

Coerenze del Vano cantina:

Da Nord in senso orario: a Nord vano cantina di altra proprietà, ad Est parti comuni corridoio cantine, a Sud vano cantina di altra proprietà, ad Ovest parti comuni, cortile interno comune;

Si fa presente che il vano cantina è stato possibile identificarlo, in virtù del fatto che lo scrivente è risalito al dante causa degli esecutati, sig. [redacted] quale ha fornito una planimetria dettagliata del piano cantinato, dove viene indicata, con colore verde, la cantina di pertinenza del bene esecutato (ved. all. n. 3). Questa planimetria è allegata all'atto di compravendita del 1999, con relativa nota di trascrizione, atto stipulato tra il dante causa degli esecutati e le sue sorelle, avente come oggetto la compra-vendita di alcuni immobili di famiglia e tra questi il bene esecutato (ved. all. n. 4).

Allo stato il vano cantina è anche identificato con il n. 14 indicato sulla porta d'ingresso, come documentato fotograficamente nel capitolo descrizione del bene.



Si fa altresì presente che dalla planimetria catastale vigente, è pressoché impossibile identificare con certezza il vano cantina, in quanto la planimetria catastale è estremamente imprecisa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA DELLO STABILE E DELLA ZONA OVE E' UBICATO IL BENE:

L'appartamento pignorato fa parte di un edificio che sorge in Limbiate, via Pasquale Sottocorno n. 4, zona periferica Sud del paese. Lo stabile è direttamente prospiciente alla via Sottocorno, ha le caratteristiche costruttive di edilizia residenziale del tipo economico (A/3). La costruzione è avvenuta nei primi anni '60. La tipologia edilizia è quella di edificio a "stecca con sviluppo prevalente verticale", con ampio cortile comune retrostante, dove è presente un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra, destinato a Box privati. La destinazione d'uso dello stabile, ove è compreso il bene esecutato, è totalmente residenziale.

Caratteristiche zona: la zona è sita nella parte Sud del paese di Limbiate, la via Sottocorno è in prossimità dell'asse viario Strada Provinciale n. 44, che collega questa parte della Brianza direttamente con Milano.

La zona è dotata di urbanizzazione **primaria** (strade, passaggi pedonali, area di sosta veicoli, rete servizi canalizzati: fognatura, acquedotto, illuminazione, elettricità, gas etc); e **secondaria**, (allacciamenti ai servizi urbani, trasporti pubblici di superficie con collegamento con Milano mediante tram extraurbano, scuole, cultura religiosa etc). La strada provinciale 44 è sottoposta ad intenso traffico proveniente dall'Hinterland Nord di Milano (area Brianza); la via dov'è ubicato l'edificio non presenta grossi problemi di traffico automobilistico, discreta la possibilità di parcheggi a lato strada. Possibilità di carico e scarico nel cortile interno, vi è la presenza di un accesso secondario nel prospetto interno dell'edificio, fronte cortile comune e corpo Box.

Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziali, scarsa la presenza di esercizi commerciali.

3. STATO DI POSSESSO

All'atto del sopralluogo il bene pignorato NON risultava occupato da persone, anche se vi erano segni di occupazione avvenuta nel recente passato. Si è acceduto in modo forzoso, come già sopra descritto.

L'esperto ha inoltrato richiesta all'AG. Entrate per la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati. L'Agenzia dell'Entrate ha fatto pervenire all'esperto una comunicazione ove è dichiarato che NON risultano contratti di locazione registrati, aventi come dante causa gli esecutati (ved. all. n. 5).

Congruità canone locazione:

Non essendoci in essere nessun contratto di locazione registrato, lo scrivente non può esprimersi in merito alla congruità del canone locativo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente sulla base di quanto riportato nella relazione notarile in atti:

- 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**, solo quanto previsto dal vigente PGT;
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura sulla base di quanto riportato nella relazione notarile in atti:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta in data 20/04/2007 al n. 14987, per un importo complessivo di € 184.500,00, presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio della Pubblicità immobiliare di Milano 2, a favore di Banca Intesa Sanpaolo spa, cont. [REDACTED] nato in [REDACTED], [REDACTED], proprietario per la quota di ½ del bene in regime di



comunione legale dei beni e [REDACTED], nata in Tunisia [REDACTED] C.F. [REDACTED], proprietaria per la restante quota di $\frac{1}{2}$, in regime di comunione legale dei beni,

4.2.2. Trascrizioni :

Pignoramento trascritto in data 02/05/2016 ai nn. 46725/29544 a favore di Banca Intesa Sanpaolo spa presso l'Agenzia dell'Entrate Servizio della Pubblicità immobiliare di Milano 2, contro [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ del bene in regime di comunione legale dei beni e [REDACTED] nata in Tunisia il [REDACTED] proprietaria per la restante quota di $\frac{1}{2}$, in regime di comunione legale dei beni;

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistica – edilizia

La costruzione dell'edificio è ante 01/09/1967.

L'esperto ha reperito copia del Nulla Osta a costruire, rilasciato dal comune di Limbiate il 10/05/1962, n. Prot. 9446 e successivo Certificato di Abitabilità rilasciato in data 30/12/1963, n. Prot. 9446 (ved. all. n. 6). E' stato altresì reperito il progetto del piano terzo, ove è sito il bene pignorato, depositato in comune unitamente alla pratica edilizia per la costruzione dello stabile (ved. all. n. 7). Dal raffronto del progetto con lo stato di fatto, l'esperto ha potuto verificare che esiste una piccola difformità:

tra il corridoio e il locale cucina, è stato realizzato un muretto basso (h. m. 1,20 circa), con conseguente demolizione dell'originaria porzione di parete, soprastante all'attuale muretto basso.

Tale difformità può essere sanata mediante pratica in sanatoria (attualmente è prevista la C.L.L.A. in sanatoria), la cui sanzione da versare in favore del comune è pari a € 1.000,00, oltre ad eventuali diritti di segreteria del comune. La pratica dovrà essere istruita da un tecnico abilitato, il cui costo professionale non è possibile allo stato determinare (causa liberalizzazione delle tariffe professionali).

Anche la planimetria catastale vigente, reperita dallo scrivente, NON è coincidente con lo stato dei luoghi, a seguito della difformità sopra descritta. Pertanto dovrà essere approntata, sempre da un tecnico abilitato, una nuova planimetria catastale. Il costo dei diritti di Catasto per il deposito della nuova planimetria è pari a € 50,00, oltre al costo professionale del tecnico abilitato, che in questo caso si possono ipotizzare, sulla base dei costi mediamente praticati tra € 800,00 e 900,00, oltre oneri fiscali di legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Le spese ordinarie annue previste per la gestione in corso 2016/2017 sono pari a € 1.122,00 come risulta dalle dichiarazioni inviate dall'amministratore all'esperto. Da tali documenti risulta inoltre l'importo complessivo a debito delle gestioni ordinarie precedenti, fino alla gestione 2014/2015, che ammonta ad un totale di € 5.617,69; per la gestione 2015/2016 risulta un importo a debito pari a € 1.122,00, per un totale a debito pari a € 6.739,69. Inoltre per la gestione in corso 2016/2017 risultano, alla data della presente relazione di stima, n. 3 rate scadute e non versate per un importo pari a € 841,00 (ved. all. n. 8).

Sempre sulla base della documentazione inviata dall'amministratore, risulta esserci anche una gestione per spese condominiali straordinarie (fondo manutenzione straordinaria ascensore), dove risultano essere scadute già n. 5 rate e non versate dai debitori, per un importo, alla data della presente relazione pari a € 500,00. La spesa complessiva prevista per queste opere di manutenzione straordinaria, a carico dell'immobile esecutato, è pari a € 1.200,00 (ved. all. n. 9).

Atti ablativi: nessuno



Intestazione:

_____ to in _____ C.F. _____
 _____ proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ del bene in regime di comunione legale
 dei beni con _____ nata in _____ C.I. _____
 _____ proprietaria per la restante quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione
 legale dei beni;

Identificazione catastale:

Fg. 39; Mapp. 53, Sub. 13, Cat A/3; classe 3, consistenza vani 4, piano 3-S1, Superf. Catastale 73, Rendita Cat. € 247,90;

Coerenze dell'appartamento: Da Nord in senso orario: a Nord parti comuni, vano scale e unità immobiliare di altra proprietà, ad Est unità immobiliare di altra proprietà e via Sottocorno, a Sud Mappale 54, ad Ovest cortile comune interno;

Coerenze del Vano cantina: Da Nord in senso orario: a Nord vano cantina di altra proprietà, ad Est parti comuni corridoio cantine, a Sud vano cantina di altra proprietà, ad Ovest parti comuni, cortile interno comune;

Il vano cantina attualmente è anche identificato con il n. 14 scritto sulla porta d'ingresso.

L'esperto fa presente che la superficie commerciale non coincide quasi mai con la superficie catastale.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terzo					
Bilocale (ampio) + servizi e cucina	72,28	1	72,28	EST ed OVEST	Medio/buono
Balcone	3,33	30%	1,00		
Vano Cantina	4,08	25%	1,02		
Totale Superficie			74,30		
Parti Comuni in % sulla Superf. Commerciale di mq 74,30		3%	2,23		
TOTALE Super Commerciale			76,53		

Caratteristiche costruttive dello stabile:

Rifiniture dello stabile: Tipo economiche

Fondazioni: materiale e tipologia: è impossibile verificarle, si presume, visto la data della realizzazione dello stabile, su plinti di fondazione;

Vespai: Non è stato possibile accertare se lo stabile ne è dotato o meno, ma il piano cantine interrato è alto m.2,50 circa, e questo piano funge da vespai;

Struttura portante: Telaio in c.a.;

Solai: In latero - cemento;

Muratura tamponamento: Doppia muratura con mattoni e camera a cassa vuota;

Copertura: Copertura a due falde con manto di copertura in tegole.;

Rivestimento facciata: Facciata su via Sottocorno con zoccolo in granito serrizzo grezzo, resto altezza in intonaco per esterni color beige, riquadri sotto le finestre in color rosso, sfondati dei balconi in color bianco;

Portone su strada: A doppio battente con telaio in alluminio elettrocolor nero, tutto finestrato e con sovra luce;

Portone sul cortile retro: Ha le medesime caratteristiche di quello principale su strada, serve per ingresso allo stabile dal cortile comune retrostante;

Passo carraio: Presente, è sito a fianco dell'edificio, ma è privo di cancello, possibilità di



	carico e scarico per i condomini dal cortile retrostante;
<i>Antenna TV centralizzata:</i>	Presente antenna centralizzata;
<i>Recinzione - cortile:</i>	Non è presente la recinzione, lo stabile è a filo marciapiede, nel cortile comune retrostante sono presenti i box privati;
<i>Impianto citofonico:</i>	Citofono con pulsantiera classica, no video citofono;
<i>Servizio Portierato:</i>	Assente, solo impresa di pulizie;
<i>Androne condominiale:</i>	Pavimento in palladiana di marmi misti, pareti rifinite in granigliato tipo "Fulget", granulometria media/grossa
<i>Scala condominiale:</i>	A rampe parallele, è rivestita in marmo sia alzate che pedate, pianerottoli in palladiana di marmi misti, ringhiera di ferro, rivestimento pareti in parte in intonaco plastico color rosa e in parte in intonaco a civile color bianco; E' presente un "Servoscala" per disabili, installato nell'androne che serve A raggiungere il primo pianerottolo, quota partenza ascensore;
<i>Ascensore:</i>	N. 1 ascensore ha apertura manuale, rivestimento cabina in alluminio cannettato, portata n. 4 persone;
<i>Giardino:</i>	Assente, è solo presente un ampio cortile retrostante, pavimentato in ghiaietto, ove è presente il corpo di fabbrica dei box di proprietà privata;
<i>Vialetti di collegamento:</i>	Assenti;

Lo stabile e le sue parti comuni sono in medio stato d'uso. Lungo le facciate anteriore e posteriore corrono le tubazioni per esalazioni fumi, di recente installazione, a cui si allacciano i vari impianti di riscaldamento autonomi degli appartamenti.

Descrizione dell'appartamento:

<i>Disiribuzione interna :</i>	Corridoio/ingresso, cucina abitabile, pranzo-soggiorno, camera letto doppia, bagno finestrato, balcone;
<i>Infissi interni:</i>	Porte in legno finestrate per metà, il resto pannello cieco tamburato tinta, noce, portoncino ingresso del tipo blindato con chiusura sicurezza. A seguito dell'accesso forzoso con fabbro l'attuale chiusura NON è più del tipo di sicurezza, resta la blindatura ;
<i>Infissi esterni:</i>	Telai finestre in alluminio, con vetro-camera, apertura anche a "vasistas" oltre che a battente, cassonetti in legno e avvolgibili in pvc;
<i>Tramezzi:</i>	Forati cm 8 + intonaco civile + tinteggiatura, misura finita cm. 10/12 circa; la tinteggiatura per il corridoio e per il soggiorno è stesa con il sistema "spugnato", color rosa per il primo e giallo per il secondo;
<i>Plafoni:</i>	Stabilitura con mani di pittura;
<i>Rivestimento servizi:</i>	Piastrelle ceramica cm. 33 x 25 fino h m. 2,10 compreso fascia decoro;
<i>Rivestimento cucina:</i>	In parte con perlinatura di legno fino h m. 1,20, mentre per la parete attrezzata è in piastrelle di ceramica cm. 20 x 20 color bianco, fino h m. 2,60, il resto altezza in intonaco civile con mani di traspirante;
<i>Pavimenti :</i>	Tutti i locali, compreso il bagno, sono pavimentati con il medesimo tipo di Piastrelle di ceramica cm. 33 x 33 color rosa chiaro;
<i>Impianto Gas:</i>	Il bene è dotato dell' impianto gas per cottura cibi, presenza di scaldabagno a gas (ditta Vailant), per produzione acqua calda per cucina e bagno, installato in cucina, interno di un pensile. E' presente il foro per i locali con presenza di fiamme libere, è presente il tubo per esalazioni fumi di cottura cibi. Non è stato possibile accertare se allo stato la fornitura gas sia attiva o meno.



- Impianto elettrico:* Sottotraccia, con quadro elettrico, su due vie, interruttore magnetotermico + differenziale (salvavita), nessuna certificazione. Mancando la certificazione **non** ci si può esprimere sull'esistenza o meno dell'impianto di "messa a terra", frutti e placche ditta BTicino serie "Tonda", si consiglia un controllo dell'impianto per verificare la presenza dell'impianto di "messa a terra" e suo relativo collegamento all'impianto condominiale esistente;
All'atto del sopralluogo, la fornitura elettrica era disattivata.
- Impianto Idrico:* Adduzione acqua sotto traccia, acqua calda e fredda mediante scaldabagno a gas, sopra descritto, il locale bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca;
- Impianto riscaldamento:* **E' del tipo autonomo con caldaie a gas per i vari appartamenti. L'esperto segnala che attualmente l'appartamento pignorato è privo della caldaia per il riscaldamento. Sono solo installati i termosifoni che sono in alluminio e un termo-arredo per il bagno;**
- Impianto citofonico:* Presente, ma non funzionante perché è disattivata l'energia elett.;
- Impianto di condizionamento:* Assente;
- Impianto antifurto:* Assente, è solo presente una piccola cassaforte a muro nella camera letto;
- Scala interna :* Assente, il bene si sviluppa su un solo piano (piano terzo);
- Esposizione appartamento:* Doppia esposizione ed affaccio, a Est sulla via Sottocorno a Ovest che dà sul cortile interno; Il bene gode di un'ampia vista
- Altezza libera locali:* m. 3,00 circa;
- Certificazioni impianti:* Non essendo presenti al sopralluogo i debitori **non** è stato possibile avere notizie sull'esistenza o meno delle certificazioni degli impianti tecnologici;
- Vano Cantina:* Il vano cantina è ubicato al piano S1, il vano è identificato con il n. 14 indicato sulla porta, che è in assi di legno, dotata di chiavistello e lucchetto, la cantina è dotata di finestrella che dà sul cortile interno, sotto i contatori gas. Durante l'accesso **non** si è potuto forzare la porta della cantina perché, come già esposto, **non** vi erano elementi certi per la sua identificazione (neanche con la planimetria catastale). Pertanto non è stato possibile l'ispezione interna. L'identificazione sicura della cantina è avvenuta in tempi successivi al sopralluogo, perché lo scrivente è risalito al precedente proprietario, dante causa degli esecutari, che ha fornito documentazione e indicazioni precise per l'individuazione del vano cantina.

L'appartamento si presenta in medio/buono stato d'uso

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Considerata la ragione della stima, vendita forzata, lo scrivente ritiene opportuno stimare l'immobile con il metodo di stima comparativa, con immobili simili venduti nella zona.

L'immobile viene stimato con il parametro prezzo unitario €/metro quadrato, apportando al prezzo scelto una maggiorazione o detrazione per i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono positivamente e/o negativamente.

Il prezzo è stato determinato da rilevazioni eseguite in loco per vendite similari, ovviamente tenendo presente l'esperienza dello scrivente e i fattori intrinseci (anni del fabbricato, tipologia di fabbricato, finiture interne ed esterne, piano etc) ed estrinseci (posizionamento, esposizione e



orientamento, se esiste o meno il giardino-cortile, attuale mercato immobiliare), che influiscono a far variare il prezzo unitario.

8.2. Fonti di informazioni

- * Ufficio del Catasto di Milano;
- * Ufficio Tecnico del comune di Limbiate;
- * Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di zona;
- * esperienza dell'esperto estimatore.

8.3. STIMA

Fattori intrinseci ed estrinseci influenti negativamente: lo stabile è sito in zona periferica, alquanto distante dal centro del paese di Limbiate, l'impianto di riscaldamento di recente è diventato autonomo e nell'appartamento esecutato non vi è la caldaia per il riscaldamento autonomo, perciò l'eventuale aggiudicatario dovrà affrontare questa spesa, impianto elettrico deve essere verificato perché non è stato possibile reperire la certificazione impianto o avere notizie in merito dagli esecutati, che non erano presenti all'accesso.

Fattori intrinseci ed estrinseci influenti positivamente: il bene è ubicato al terzo piano (quarto f.t.) e gode di doppio affaccio (Est ed Ovest), oltre a una discreta vista, l'appartamento si presenta in buono stato e sono stati utilizzati materiali per le rifiniture di discreta/buona qualità commerciale, lo stabile gode di un ampio cortile retrostante dov'è possibile effettuare carico e scarico con accesso diretto all'edificio mediante portone di servizio;

Prezzo unitario rilevato nella zona per vendite di immobili simili, corretto per l'influenza dei fattori intrinseci ed estrinseci sopra esposti:

si stima € 1.100,00/mq;

Il più probabile valore attuale di mercato:

mq 76,53 x € 1.100,00/mq = € 84.183,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

5% su € 84.183,00 = € 4.209,15;

€ 84.183,00 - 4.209,15 = € 79.973,85;

Importo stima che si arrotonda a € 80.000,00;

STIMA DEL BENE IMMOBILE PER LA BASE D'ASTA: € 80.00,00 per arrotondamento;

Il bene esecutato risulta, allo stato, libero. All'atto del sopralluogo non era occupato neanche dai proprietari esecutati, anche se presentava recenti segni di abitazione. Inoltre non risulta, presso l'Agenzia dell'Entrate, registrato alcun contratto di locazione, aventi come danti causa i debitori.

L'appartamento pignorato non è divisibile.

Valore quota di proprietà, pari a ½, in capo a SLIMI ADEL BEN LAKHDAR = € 40.000,00

Valore quota di proprietà, pari a ½, in capo a HAMMAMI LEILA = € 40.000,00

Milano, 19/12/2016

L'esperto
Arch. Vincenzo Roberto Aprile



N. 20 Foto

Allegato n. 1 Visura storica per immobile;

Allegato n. 2 Planimetria Catasto + Estratto Mappa;

Allegato n. 3 Planimetria vano cantina fornita dal precedente proprietario del bene;

Allegato n. 4 Atto di compravendita del precedente proprietario + nota trascrizione ;

Allegato n. 5 Dichiarazione dell'Agenzia dell'Entrate;

Allegato n. 6 Nulla Osta edilizio del 1962 + Certificato Abitabilità del 1963;

Allegato n. 7 Disegno depositato per pratica Nulla Osta edilizio del 1962;

Allegato n. 8 Morosità rate condominiali ordinarie;

Allegato n. 9 Morosità rate condominiali straordinarie + estratto conto totale spesa;

Allegato n. 10 Atto di provenienza;

Allegato n. 11 Istanza di liquidazione;

