
TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

SEZIONE ESECUZIONI

contro

N. Gen. Rep. **728/2013**

Giudice: Dott. ssa Simona Caterbi

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Daniela Nasta

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12149
C.F. NSTDL769H53F205Y – P.IVA N. 03442420968*

*con studio in Monza –Via Fratelli Bandiera .n.5
Telefono e fax 039.5966314 - Cellulare: 347.2964989
e-mail: archid.nasta@libero.it*

Architetto Daniela Nasta

Giudice: Dott. ssa Simona Caterbi
Perito: Arch.Daniela Nasta

1



4.2.2. pignoramenti:

Atto di pignoramento contro

a favore Veneto Banca S.c.p.a. con sede a Montebelluna (TV), C.F. 00208740266; atto n. rep. 1411 del 12.02.2013 a firma dello Studio legale Avv. Giovanni Rizzo in Milano; trascritto a Milano il presso la Conservatoria dei RR. II, in data 10.05.2013 ai nn. 43372 e nn. 29877. Riferito limitatamente all'immobile oggetto della perizia.

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:

Pratica edilizia n.49/11 del 20/12/2001 per realizzazione opere interne: al piano secondo formazione di tavolati per la creazione di locale igienico; formazione di scala per la creazione di una comunicazione interna al sottotetto.

I lavori sono stati iniziati al piano secondo, è stato creato il foro nel solaio per la scala interna, ma al piano sottotetto non sono state eseguite opere.

Denuncia di inizio attività n. 064107 del 20/02/2007 per manutenzione straordinaria: ristrutturazione e frazionamento di unità immobiliari.

La pratica edilizia è considerata nulla dal Comune di Limbiate in quanto il tecnico incaricato, per stilare la stessa, è partito da uno stato di fatto non veritiero in quanto prima del 2007 non è stata depositata pratica edilizia per cambio d'uso da sottotetto ad abitazione o per recupero di sottotetto dell'unità oggetto dell'esecuzione immobiliare. Il piano terzo è ad oggi, per il Comune di Limbiate, ancora un sottotetto e non una unità ad uso abitativo.

L'immobile oggetto della perizia è un sottotetto/solaio, composto da due locali ed è in pessime condizioni.

E' necessario depositare una Comunicazione di inizio attività in sanatorio per frazionare il piano secondo, ad uso residenziale (sub.708) dal piano terzo, ad uso sottotetto (unità oggetto della perizia sub. 709), in quanto ad oggi le due unità sono identificate con due subalterni ed hanno proprietà diverse.

Costi da sostenere: sanzione di Euro 1000,00 e costi professionista Euro 2.000,00 circa

4.3.2. Conformità catastale: l'immobile in oggetto non è conforme alla planimetria catastale depositata presso l'agenzia del territorio di Milano in quanto è stata rappresentato come unità abitativa (A3) e ad oggi è un sottotetto (C2). Inoltre sulla visura attuale è stato indicato piano due invece che tre.

E' necessario fare la variazione catastale

Costi da sostenere Euro 500,00 circa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2013/14 non pervenute
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non pervenute
Spese cond. scadute ed insolute alla data della perizia: non pervenute
Cause in corso: no.
Atti abilitativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

per la quota di 1/1 proprietaria
dal 28/02/2007 a oggi in torza di atto di compravendita a firma del Dott.



Letterio Scordo (notaio in Milano) in data 28/02/2007 n. 3737/3006 repertorio.

Riferito all'immobile oggetto della perizia e al sub 708.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà dal 26/09/2003 al 28/02/2007 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. ssa Isabella Calori (notaio in Milano) in data 26/09/2003 n. 46132 di rep. E racc. n. 1349.

Riferito all'immobile oggetto della perizia e al sub 708.

6.2.2 per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà dal 14/11/2001 al 26/09/2003 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Giorgio Mantelli (notaio in Milano) in data 14/11/2001 n. 202543 di rep. E racc. n. 15455, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano II in data 21/11/2001 ai nn 127039/79056.

Riferito all'immobile oggetto della perizia e al sub 708.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Pratica edilizia n.49/11 del 20/12/2001 per realizzazione opere interne: al piano secondo formazione di tavolati per la creazione di locale igienico; formazione di scala per la creazione di una comunicazione interna al sottotetto.

7.2 Denuncia di inizio attività n. 064107 del 20/02/2007 per manutenzione straordinaria: ristrutturazione e frazionamento di unità immobiliari.
E' NULLA

Descrizione dell'immobile

L'unità oggetto della procedura si trova in un edificio con tre piani fuori terra a destinazione residenziale. E' un tipico edificio lombardo. E' in discreto stato. Le parti comuni sono in discreto stato al piano terra e al piano primo, in stato insufficiente al piano terzo. L'entrata è da via San Giorgio.

L'unità si presenta come un solaio/sottotetto in pessime condizioni: il tetto presenta molti travetti in legno ammalorati, i muri sono da sistemare, il pavimento è in scarse condizioni. L'unità è piena di macerie ed inoltre è ancora presente il foro nel solaio per posizionare la scala interna.

Descrizione appartamento di cui al punto A

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Sottotetto** sito in via San Giorgio n.20, composto da due locali al piano terzo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **64,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:

Proprietà 1/1 nata il C.F.:

descrizione:

Fg. 28; Mapp. 623, Sub.709, Cat A/3; classe 4, consistenza vani 1,5; posto al piano 3; rendita € 85,22.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/05/2008 n. 29820.1/2008 in atti dal 03/05/2008 (protocollo n. MI0400927)



VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Coerenze **in blocco unico, da nord in senso orario:**

mapp. 620 e 621, vano scala e disimpegno comuni, ragione di terzi, via Dante.

L'edificio è stato costruito anti 67. Alcuni lavori eseguiti nel 2001

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano terzo					
Sottotetto	64,00	0,35	22,00	-	insufficienti

Caratteristiche descrittive:

Strutture verticali (struttura):	materiale: mattoni pieni
Solai (struttura):	solai di tipo misto Condizione: discrete condizioni
Muratura (struttura):	Mattoni Facciate intonacate Condizioni: condizioni discrete
Copertura	falda
Infissi interni (componente edilizia):	non presenti
Infissi esterni (componente edilizia):	Tipologia: velux in condizioni scarse Protezioni esterne: non presenti
Plafoni (componente edilizia):	travetti in legno, ammaiorati
Pareti (interne):	materiale: pittura Stato scarso
Pavimenti (componente edilizia):	Cemento e piastrelle, condizioni scarse
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta in alluminio e vetro Condizioni: discrete
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: non presente
Elettrico (impianto):	condizioni: da revisionare Certificazioni: non conosciute
Certificazione energetica:	non è necessaria
Ascensore (impianto)	Non presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La stima si basa sui prezzi correnti di mercato di unità immobiliari assimilabili e libere, tenuto conto del contesto in cui gli organismi architettonici sono inseriti

Giudice: Dott. ssa Simona Caterbi
Perito: Arch. Daniela Nasta



e di tutti i fattori capaci di influire sul più probabile valore commerciale di mercato, quali: il buono stato di manutenzione, il livello di rifinitura, la qualità dei materiali impiegati di standard corrente e la tipologia edilizia esaminata, i vari servizi ed impianti, la razionalità degli ambienti e la loro distribuzione, le particolarità architettoniche e strutturali.

E' stato usato un coefficiente leggermente più alto (0.25 a 0.35) in quanto l'unità ha ad oggi, tutti i requisiti per essere trasformata in abitazione, con pratica di recupero sottotetto.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2014 Prezziario Borsino immobiliare di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2014

8.3. Valutazione corpo

ID	Immobile	Superficie netta	Valore in Euro al mq	Valore complessivo
A	Sottotetto	22,00	€ 1.000,00	€ 22.000,00
Quota 1/1				€ 22.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 3.300,00

Costi : - € 3.500,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 15.200,00**
 Arrotondato **€ 15.200,00**

Il perito
Arch. Daniela Nasta

