

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 1121/2018

Giudice: Dott. GIACOMO PURICELLI
Custode Giudiziario: Avv. Vincenzo Capuano

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12909

Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11263

C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17
Telefono e fax 02 36560692 - Cellulare: 347 3129596
e-mail: line_project@hotmail.it



**Bene immobile sito in Limbiate (MB)
Via Corinna Bruni n. 3 – Edificio A- Scala A3
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di **1/1**, esecutato **di**
un appartamento compreso di un vano di cantina e di un box, sito in
Limbiate (MB), Via Corinna Bruni, al civico, 3, Edificio A, Scala A3.
Il manufatto, fa parte di un complesso immobiliare, posto in angolo tra le Vie
XXV Aprile e Corinna Bruni, dalla quale si accede. Il complesso, sono
denominati Edificio A ed Edificio B, ciascuno composto da tre identici corpi
di fabbrica accorpati ad angolo sui relativi spigoli, ognuno dei quali
costituito da cinque piani fuori terra adibiti ad abitazione e servito da una
propria scala, un unico piano interrato comprendente autorimesse e
cantine private e vani per i servizi comuni.
L'appartamento, è posto al piano terzo, composto da due locali, cucina,
ingresso, disimpegno, servizio e balcone, con annesso un vano di cantina e
un box ubicati al piano interrato.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **103,00** circa,
compreso di balcone, vano di cantina e box, di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

Infestazione appartamento:

– Proprietà per 1/1.

Descrizione appartamento e box:

immobile sito nel Comune di Limbiate (MB), Via Corinna Bruni snc, **consisto al N.C.E.U. al fg. 35, part. 562, sub. 61**, cat. A/2, classe 4, cons. 4 vani, rendita euro 506,13;

immobile sito nel Comune di Limbiate (MB), Via Corinna Bruni snc, **consisto al N.C.E.U. al fg. 35, part. 562, sub. 184**, cat. C/6, classe 5, cons. 22 mq., rendita euro 68,17.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:

altra proprietà, altra proprietà, pianerottolo comune.

Coerenze in contorno al box, da nord in senso orario:

altra proprietà, altra proprietà, area comune di manovra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica a traffico normale con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, terziario.



Servizi offerti dalla zona: vicino a tutti i generi di prima necessità , il quartiere nel quale sorge l'edificio di cui gli immobili pignorali fanno parte, è situato in una zona periferica di Limbiate, comune posto a nord di Milano, dal cui centro dista circa 18 chilometri. Il Comune è collegato direttamente al capoluogo di provincia ed ai Comuni limitrofi attraverso un servizio di autobus.

Il quartiere è dotato di servizi primari e secondari compatibili con l'edilizia residenziale quali attività commerciali al dettaglio, scuole, aree per il tempo libero quali aree a verde attrezzate.

Discreta la presenza di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, asili e servizi nelle vicinanze.

Collegamenti pubblici (Km): 400 m.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato dall'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: convenzione per l'attuazione del programma integrato d'intervento edilizio stipulato tra il Comune di Limbiate e la società CONSTRUCTA SRL, con atto in data 26 gennaio 2005 n. 48316/8370 di rep. Notaio Alberto Guidi di Milano, registrato all'agenzia delle entrate di Milano 1, il 15 febbraio 2005 al n. 1741 serie 1T.

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. Ipoteca volontaria:

ipoteca volontaria iscritta in data 11 aprile 2008 ai nn. ri 47247/11394 in favore di _____ CF: _____ per l'importo di euro 288.000, contro _____, sopra generalizzato. Riferito limitatamente a corpo unico.

4.2.2. Pignoramenti:

in virtù del pignoramento trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 - Servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 6 giugno 2018 ai nn. ri 73367/48468 a favore del _____, contro _____, sopra generalizzato.

Riferito limitatamente a corpo unico.

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 urbanistico-edilizia: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale e tavole di progetto depositate in Comune, non si evincono difformità.

4.3.2. Conformità catastale: dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, non si evincono difformità, come nel punto precedente.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2015/16	€ 2.133,16
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18	€ 2.133,16
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: (doc. all. n. 6)	€ 4.266,33
Spesa straordinaria manutenzione tetto	€ 000,00
Cause in corso: nessuna.	
Atti ablativi: nessuno.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari e precedenti (ventennio):

a tutto il 08 novembre 2018, la suddetta unità immobiliare risultava di piena proprietà del signor _____ sopra generalizzato.

1) al ventennio l'area (allora identificata al catasto terreni al fg. 35, mappali 129 e 409), sul quale è stato poi edificato il complesso cui è parte quanto in oggetto, risultava di proprietà della "

, per averla acquistata, tra maggior consistenza, con atto del notaio Giuseppe FRANCO in data 29 luglio 1993 repertorio n. 48144/5595, trascritto a Milano 2 in data 3 agosto 1993 ai nn. ri 61758/43435;

2) con atto del notaio Alberto GUIDI in data 15 aprile 2004 repertorio n. 47027/7980, trascritto a Milano 2 in data 26 aprile 2004 ai nn. ri 56465/28209, la "

" ha venduto alla " _____ ", con sede in Milano, la suddetta area;

3) con atto del notaio Mario SIMONE in data 1 aprile 2005 repertorio n. 107895/7542, trascritto a Milano 2 in data 5 aprile 2005 ai nn. ri 47528/24504, la _____ ha venduto una porzione della suddetta area (identificata, a seguito del frazionamento del suddetto mappale 409, con i mappali 529 e 532) alla _____, con sede in _____

4) con atto del notaio Mario SIMONE in data 11 dicembre 2006 repertorio n. 109154/8079, trascritto a Milano 2 in data 18 dicembre 2006 ai nn. 194836/101419, la _____ ha venduto quanto sopra al "

con sede in Treviso;

5) la Banca Italia, con provvedimento n. 332041 del 29 marzo 2007, ha approvato alcune modifiche del regolamento di gestione del tema di fondi comuni d'investimento "Canal Grande" ivi compresa, tra l'altro, la variazione della denominazione del Fondo "TIZIANO" in "SANSOVINO";

6) a seguito della realizzazione del complesso, lo stesso è stato introdotto nella mappa di catasto terreni con i mappali: 562, 563, 564, 602, 603 e dal 567 al 590 ambo inclusi, a seguito della soppressione e frazionamento degli originari mappali 529 e 532, variazione protocollata in data 28 maggio 2007 al n. MI0480739;

7) il _____

ha quindi proceduto alla vendita frazionata delle unità facenti parte del compendio immobiliare di cui sopra e, con atto del notaio Mario SIMONE in data 3 aprile 2008 repertorio n. 110595/8588, trascritto a Milano 2 in data 11 aprile 2008 ai nn. ri 47246/25977, ha venduto le unità immobiliari in oggetto al signor _____, sopra generalizzato.



Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. L'immobile è stato costruito in base a Concessione Edilizia n. 2542 di prot. del 01/03/2005 • pratica n. 2005PC/020; Denuncia di Inizio Attività in variante n. 2006/D/354 del 29/09/2006 per recupero abitativo dei sottotetti esistenti; denuncia di Inizio Attività in variante n. 2007/0/438 del 14/12/2007 per modifiche distributive interne alle singole unità abitative ed ai boxes. In data 10 gennaio 2008 è stata presentata la dichiarazione di ultimazione lavori e in data 29 maggio 2011 prot. gen. 9435, è stata rilasciata attestazione di agibilità.

Descrizione appartamento di cui al punto A

- A. Piena proprietà per la quota di **1/1**, eseguito **di un appartamento compreso di un vano di cantina e di un box**, sito in Limbiate (MB), Via Corinna Bruni, al civico, 3, Edificio A, Scala A3. Il manufatto, fa parte di un complesso immobiliare, posto in angolo tra le Vie XXV Aprile e Corinna Bruni, dalla quale si accede. Il complesso sono denominati Edificio A ed Edificio B, ciascuno composto da tre identici corpi di fabbrica accorpati ad angolo sui relativi spigoli, ognuno dei quali costituito da cinque piani fuori terra adibiti ad abitazione e servito da una propria scala, un unico piano interrato comprendente autorimesse e cantine private e vani per i servizi comuni. L'appartamento, è posto al piano terzo, composto da due locali, cucina, ingresso, disimpegno, servizio e balcone, con annesso un vano di cantina e un box ubicati al piano interrato. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq **103,00** circa, compreso di balcone, vano di cantina e box, di proprietà esclusiva.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione appartamento:

– Proprietà per **1/1**.

Descrizione appartamento e box:

immobile sito nel Comune di Limbiate (MB), Via Corinna Bruni snc, **censito al N.C.E.U. al fg.35, part. 562, sub. 61**, cat. A/2, classe 4, cons. 4 vani, rendita euro 506,13;

immobile sito nel Comune di Limbiate (MB), Via Corinna Bruni snc, **censito al N.C.E.U. al fg.35, part. 562, sub. 184**, cat. C/6, classe 5, cons. 22 mq., rendita euro 68,17.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:

altra proprietà, altra proprietà, pianerottolo comune.

Coerenze in contorno al box, da nord in senso orario:

altra proprietà, altra proprietà, area comune di manovra.



L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 2,70 m locali con permanenza di persone, cantina e box hanno un'altezza interna di 2,40 m locali senza permanenza di persone.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano Terzo					
Abitazione	62,00	1,00	62,00	Est	Buono
Balcone	16,00	0,30	4,80	Est	Buono
Piano Interrato					
Cantina	6,00	0,25	1,50	Interna	Normale
Box	19,00	0,50	9,50	Interno	Normale
Totale	103,00		77,80		
			Arr. 78,00		
Totale			Arr. 78,00		

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale: in c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: tipo prefabbricato in c.a.
Condizione: non verificata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: portante, le facciate degli edifici sono rivestite in intonaco di colore grigio sino al piano primo e di colore ocra per i restanti piani.
Condizioni: buone.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: copertura degli edifici è costituita da un tetto in lamiera con forma arcuata.
Condizioni: non verificata.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno tamburato.
Condizioni: normali.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno e doppio vetro.
Condizioni: normali.
Protezioni esterne: persiane in legno.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Esecuzione Forzata N. 1121/2018

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pitturato. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati +intonaco+tinteggiatura. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: ceramica in buone condizioni; ubicazione: angolo cottura, materiale ceramica su un lato in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutta la casa. Materiale: ceramica in buone condizioni. Pavimentazione bagno: ceramica in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: porta in legno blindata in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma. Condizione: funzionante. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina. Condizioni: non verificate. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V. Condizioni: buone. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio. Condizioni: buono. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: normali. Certificazioni: non conosciute. Bagni completi di quattro apparecchi. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Termico (impianto): tipologia: autonomo, con caldaia esterna.
 alimentazione: metano, corpi scaldanti termosifoni in alluminio.
 Condizioni: normali.
 Certificazioni: non conosciute.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Certificazione energetica: non fornita durante il sopralluogo.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Ascensore (impianto) presente.

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: non presente.
 Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Di pertinenza dell'appartamento è una cantina cieca posta al piano interrato a cui si accede attraverso una porta in lamiera in corrispondenza del box. Il piano di calpestio della cantina e del box, sono in battuto di cemento, il soffitto in predalles e le pareti in blocchi di calcestruzzo lasciati a vista.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili similari correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 1.200	€ 1.600
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (I Semestre 2018)	€ 1.250	€ 1.500

Parametro utilizzato (€/Mq)	€ 1.500
-----------------------------	----------------

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità buono sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale.

Il condominio si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 1.200 e i 1.600 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **1.500 €/mq**.

8.2. Fonti di informazioni:

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Limbiate (MB).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:

Giudice: Dott. GIACOMO PURICELLI
 Custode Giudiziario: Avv. Vincenzo Capuano
 Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco



- o Rilevazione prezzi di mercato anno 2017/2018 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
- o O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 1° Semestre 2018.

8.3. Valutazioni corpi				
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento/Cantina/Box	78,00	€ 117.000,00	€ 117.000,00
TOTALE			€ 117.000,00	€ 117.000,00

8.4. 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 forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 5.850,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	€ 0.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese insolite biennio condominio:	- € 4.266,33

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. **€ 106.883,67**

Milano, 03.12.2018

Il Perito
Arch. Anna Teresa Ritacco

