

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UBI Banca s.p.a.**

contro: **Sig. .**
e sig.ra

N° Gen. Rep. 665/2018
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-03-2019 ore 13:00

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa Silvia Vaghi**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 – Corpo 1

Esperto alla stima: Arch. Luca D'Angelo
Codice fiscale: DNGLCU73C06F205E
Studio in: Via Pacinotti 8 - Milano
Email: archiparlando@libero.it
Pec: dangelo.11264@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Conciliazione n.12 – Limbiate (Mb) - 20812

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento con cantina

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] con cantina

Dati Catastali: foglio 28, particella 652, subalterno 20

2. Stato di possesso

Bene: Via Conciliazione n.12 – Limbiate (Mb) - 20812

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento con cantina

Possesso: Occupato da persone senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Conciliazione n.12 – Limbiate (Mb) - 20812

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento con cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: No (ascensore e servo scala non presenti)

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Conciliazione n.12 – Limbiate (Mb) - 20812

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento con cantina

Creditori Iscritti: UBI Banca s.p.a. (creditore precedente)

5. Comproprietari

Beni: Via Conciliazione n.12 – Limbiate (Mb) - 20812

Lotti: 001

Corpo 1: Appartamento con cantina

Comproprietari: Sig.

6. Misure Penali

Beni: Via Conciliazione n.12 – Limbiate (Mb) - 20812



Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento con cantina

Misure Penali: nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Conciliazione n.12 – Limbiate (Mb) - 20812

Lotto: 001

Corpo 1: Appartamento con cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Conciliazione n.12 – Limbiate (Mb) - 20812

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 57.349,60



Beni in **Limbiate (Mb)**
Via Conciliazione n.12
"Numero interno 20"

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo 1: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Limbiate (Mb) CAP: 20812, Via Conciliazione n.12

Quota e tipologia del diritto

1/2 di Sig.

Cod. Fiscale: _____ (– nato _____) il _____ - Stato Civile: in separazione dei beni

1/2 di Sig.ra

Cod. Fiscale: _____ - nata a _____ il _____ - Stato Civile: in separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Sig. _____ nato a _____ il _____ - proprietario per 1/2,
Sig.ra _____ nata a _____ il _____ - proprietaria per 1/2;
foglio 28, particella 652, subalterno 20, scheda catastale MI0354556 del 21.11.75, indirizzo Via Conciliazione n.12, piano 4-S1, comune Limbiate, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 55mq, rendita € 206.58.

Derivante da:

variazione del 09.11.15 – inserimento in visura dei dati di superficie
variazione d'ufficio del 14.04.15 protocollo n. MI0350514 codifica piano incoerente
variazione del quadro tariffario del 01.01.92
impianto meccanografico del 30.06.87

Millesimi di proprietà di parti comuni: 32.93

Coerenze appartamento da atto notarile, da nord-est in senso orario: appartamento di terzi (numero 19), via Conciliazione, altro appartamento di terzi (numero interno 21) pianerottolo di accesso comune.

Coerenze della cantina da atto notarile, da nord-est in senso orario: cantina di terzi (numero 15) via Conciliazione, altra cantina di terzi (numero 17) corridoio comune d'accesso.

Note: la distribuzione degli spazi interni del 21.11.75 dell'appartamento (presente in catasto) rispecchia completamente lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo.

Allegato n.1 – planimetria catastale e visura storica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.

PLANIMETRIE CATASTALI (piano quarto e interrato) – planimetrie catastali presentate in data 21.11.75.



PLANIMETRIE CATASTALI CON MODIFICHE (nessuna modifica riscontrata) - con rappresentato lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 27.09.18.

VERIFICA CONFORMITA' CATASTALE	
PLANIMETRIE CATASTALI	PLANIMETRIE CATASTALI CON MODIFICHE
PIANO QUARTO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 21.11.75	NESSUNA MODIFICA RILEVATA SOPRALLUOGO DEL 27.09.18
PIANO INTERRATO PLANIMETRIA PRESENTATA IL 21.11.75	NESSUNA MODIFICA RILEVATA SOPRALLUOGO DEL 27.09.18

Regolarizzabili mediante: nessuna variazione catastale.

Descrizione delle opere da sanare: nessuna.

variazione catastale: € -----



Oneri Totali a partire da: € -----

Note sulla conformità catastale: la visura catastale riporta l'altezza di 2.90 invece veniva misurata l'altezza di 2.93 nell'appartamento.

Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento con cantina

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona:

Limbiate è un comune di 35168 abitanti della provincia di Monza e della Brianza.

Limbiate è una cittadina situata a circa 15 km a nord di Milano e circa 12 km 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. Circa un terzo della superficie comunale è parte dell'omonimo parco.

Il Comune appartiene all'alta pianura milanese, asciutta e poco fertile, pertanto in passato la coltivazione è stata possibile soltanto attraverso l'irrigazione artificiale si veda il "Laghettone" di Mombello ed il canale Villoresi con risultati mediocri, tanto che tale attività ha presto perso di importanza con i primi decenni del XX secolo sotto lo stimolo di nuovi impulsi, le caratteristiche del terreno si sono infatti rivelate più adatte all'urbanizzazione e l'industrializzazione.

Limbiate è parte della Provincia di Monza e della Brianza, istituita l'11 giugno 2004 e divenuta operativa nel giugno 2009, della quale ne costituisce, amministrativamente e geograficamente, il confine sud-occidentale, infatti l'area della Brianza identifica il suo confine geografico tradizionale nel canale Villoresi a sud e nella fascia delle Groane ad ovest.

Nei confronti dell'ambito territoriale confinante, Limbiate si colloca fra l'insieme dei centri abitati disposti lungo la vecchia Strada statale dei Giovi, posta a est, ove l'urbanizzazione si presenta molto compatta e la zona delle Groane, ad ovest, caratterizzata invece da un'urbanizzazione molto più discontinua.

Quest'ultima caratteristica è stata mantenuta durante il principale sviluppo urbano avvenuto a cavallo tra gli anni cinquanta e gli anni sessanta del XX secolo con la massiccia immigrazione dal meridione e dal nord-est del paese, portando a Limbiate famiglie di lavoratori attratte dalle vicine industrie in cerca di manodopera come l'Alfa Romeo, l'Autobianchi e la SNIA.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: centro di Milano - la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. La distanza dal centro di Milano (P.za Duomo) è di circa 15 km.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/terziario.

Attrazioni paesaggistiche: parco delle Groane

Attrazioni storiche: villa Pusterla Crivelli Arconati.

Principali collegamenti pubblici:

In auto

Il collegamento è assicurato lungo la direttrice da est ad ovest dalla statale 527 "Monza - Saronno" e nord-sud dalle SP 35 ("Milano-Lentate") e SS44bis (dei Giovi).

Da Milano: (piazzale Maciachini - viale E. Fermi) è possibile percorrere la superstrada Milano-Lentate, uscire a Varedo (uscita n. 7) e prendere la direzione Saronno.

Da Como: percorrere un tratto della Statale dei Giovi (SP 44bis, da Grandate) e poi immettersi sulla superstrada Lentate-Milano, sempre utilizzando l'uscita di Varedo.

Da Venezia: in autostrada lungo la A4, utilizzando l'uscita Monza-tangenziale nord e seguendo la direzione Como, ci si collega direttamente (all'uscita per Como), alla Milano-Lentate e di qui si prosegue come sopra, uscendo a Varedo sulla Monza-Saronno.

Da Torino: sempre lungo la A4, uscendo a Cormano e seguendo le indicazioni per Como, ci si immette sulla Milano-Lentate, proseguendo poi come sopra.

Da Bologna: percorrendo la A1 (Milano-Napoli) in direzione Milano-Firenze ed immettendosi sulla tangenziale Est di Milano (A51) e di qui utilizzare l'uscita Monza-tangenziale nord, proseguendo



poi come sopra.

Da Genova: percorrere la A7 utilizzando l'uscita Bologna- Como e proseguendo in direzione Como-Varese poi immettersi sulla tangenziale ovest di Milano (A50) in direzione Milano-viale Certosa, uscire a Cormano e seguire le indicazioni per Como.

Lo svincolo di Saronno tra la A9 e la 527, collega questa autostrada alla Monza-Saronno e consente di raggiungere Limbiate.

La linea tranviaria Milano:

Limbiate è una delle più antiche della rete interurbana di Milano. Insieme a quella che collega Milano con Desio, il "trenino" di Limbiate costituisce un importante patrimonio per la storia dello sviluppo dei trasporti della Provincia di Milano e del comune di Limbiate. A Limbiate il tram effettua 5 fermate: Limbiate Ospedale, Limbiate centro, S. Francesco, Deposito Limbiate-Varedo, Villaggio dei Giovi.

In treno:

Limbiate non ha una stazione ferroviaria propria, ma è raggiungibile in treno da Milano grazie alle vicine stazioni di Bovisio Masciago e Varedo, che si trovano sulla linea Milano-Seveso-Asso delle Ferrovie Nord Milano. Presso la stazione di piazza Cadorna, in centro a Milano, sono poi disponibili le linee Metro "rossa" e "verde" e numerose linee ATM (tramvie e autolinee) nonché il servizio Taxi che collegano alla stazione Centrale.

Le Ferrovie Nord Milano collegano le stazioni di Varedo e Bovisio con Milano, Seveso e Mariano. La stazione delle FNM di Saronno, collega la città con Como, Milano e l'aeroporto Internazionale di Malpensa.

In AutoBus:

In Limbiate sono presenti le fermate di diverse autolinee, che consentono di raggiungere la cittadina anche servendosi dei servizi di trasporto su pullman.

E' presente:

CTNM: con le linee Monza-Saronno, Milano-Cantù, Limbiate-Lissone, Limbiate-Lazzate ATM: con la linea tram Limbiate-Milano (da Affori) e con stazioni lungo tutta la strada dei Giovi.

GTM: con il servizio scuola per Bollate

CARONTE: con il collegamento per l'ospedale di Desio (da Pinzano)

RESELLI: con la linea Seregno-Arese (Alfa Romeo)

Il Consorzio Trasporti Nord Milano collega con Pullman le città di Monza, Saronno e altre della zona con il comune di Limbiate.

Altri collegamenti:

Gli aeroporti di riferimento, sono:

Malpensa 2000 raggiungibile anche con servizio di navetta delle Ferrovie Nord Milano (Malpensa Express) da Saronno.

Orio al serio (BG): che si trova lungo l'autostrada A4, collegato alla stazione centrale di Milano con servizi di autolinee.

Distanza dal centro di Milano: si trova a 15 chilometri circa dal centro città di Milano.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo:

Appartamento di tipo economico [A3] sito in Limbiate, Via Conciliazione n.12

Durante il sopralluogo effettuato il 27.09.18, in presenza del Custode Giudiziario nominato è stato riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta occupata da persone senza titolo. I proprietari non partecipavano all'accesso all'immobile.

Lo scrivente ha fornito all'occupante le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo anche i debitori (non presenti), con l'assistenza del Custode Giudiziario nominato, 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 precedente e dei creditori eventualmente intervenuti. Inoltre venivano avvisati i proprietari che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c.



verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato.

In data 24.09.18 lo scrivente si recava presso L'Agenzia delle Entrate di Milano 2 per eseguire la ricerca dell'esistenza di contratti di locazione intestati ai proprietari Sig.

Sig.ra in qualità di locatari dell'immobile oggetto di pignoramento. Dalla ricerca effettuata, interrogando l'Anagrafe Tributaria utilizzando il codice fiscale dei proprietari non sono risultati contratti di locazione registrati.

Allegato n.2 - ricerca contratti di locazione.

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 venuta a conoscenza dell'esperto.

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

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; a favore di UBI Banca s.p.a. contro Sig. _____ e _____ - per la quota di 1/1; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 218.000,00; Importo capitale: € 109.000,00; A rogito di notaio Privitera in data 10.03.09 ai nn.4462/2937 rep.; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 25.03.09 ai nn. 35762/6470;

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento del 24.03.18 a favore di UBI Banca s.p.a. contro Sig. _____ Sig.ra _____ - proprietari per la quota di 1/1; Derivante da: precetto iscritto/trascritto a Milano in data 30.05.18 ai nn. 45967/69431;

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento e cantina

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

Allegato n.3 - ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente al 25.10.18

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna venuta a conoscenza dell'esperto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Corpo 1 –Appartamento di tipo economico [A3] sito in Limbiate, Via Conciliazione n.12



L'amministratore rag. _____ con sede in via F.lli Casati n.12 a Limbiate, a seguito di numerosi solleciti verbali e scritti, non ha fornito una dichiarazione, dalla quale evincere l'aggiornamento delle spese condominiali arretrate.

Si allegano le richieste eseguite dal sottoscritto ed inviate all'amministratore in data 13.11.18, 02.10.18 e 14.01.19 mediante e-mail.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non comunicate dall'amministratore

Spese di gestione dell'immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia: spese gestioni ultimo biennio: non comunicate dall'amministratore

Spese condominiali scadute ed insolute totali alla data della perizia: non comunicate dall'amministratore

Millesimi di proprietà: 32.93

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No (assenza di ascensore e gradini di accesso all'androne posto al piano rialzato)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile interno con autorimesse di proprietà.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente nella banca dati del Cened.

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non specificati

Avvertenze ulteriori: non specificate

Allegato n.4 – richiesta saldo spese condominiali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: il sig. _____ risultava proprietario della piena ed intera proprietà per titoli anteriori al ventennio.

Titolare/Proprietario: il sig. _____ proprietario della piena ed intera proprietà vendeva al sig. _____ in data 15.11.99 in forza di atto di compravendita del notaio Mantelli n. 193538/12679 rep, trascritto a Milano 2 il 17.11.99 ai nn.109018/74000.

Titolare/Proprietario: il sig. _____ vendeva al Sig. _____ e Sig.ra _____ - proprietari entrambi per la quota di ½ del diritto di piena proprietà (attuali proprietari) in data 10.03.09 in forza di atto di compravendita del notaio Privitera n.4461/2936 rep, trascritto a Milano 2 il 25.03.09 ai nn.35761/22180.

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento con cantina

Allegato n.5 – atto notarile di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE:

Corpo 1 – Appartamento di tipo economico [A3] sito in Limbiate, Via Conciliazione n.12

Tipo pratica: non specificata nell'atto notarile

Oggetto: costruzione immobile residenziale

Presentazione in data: non specificata nell'atto notarile

Note: il rogito del 10.03.09 non riporta i riferimenti delle pratiche edilizie e dell'anno di costruzione dell'edificio. La parte venditrice, attesta ai sensi e per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n.47 e delle leggi 23.12.94 n.724 e 23.12.96 n.662, nonché del DPR 06.06.01 n.380 e successive modifiche, che la costruzione dell'immobile dedotto in contratto è stato costruito anteriormente al 01.09.67 e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario provvedimenti autorizzativi.

La parte venditrice dichiara che – come si evince nell'atto notarile precedente – *in data 09.05.86 n.27453 prot. gen. è stata presentata dalla sig.ra _____ al Comune di Limbiate apposita domanda di concessione in sanatoria completa di tutta la documentazione richiesta, ed è stata versata la relativa oblazione di originarie Lire 121.000 (centoventunmila) - pari ad euro 62,49 (sessantadue virgola quarantanove) come da ricevuta n. 661 di versamento sul conto corrente postale*



n. 255000 rilasciata in data 9 dicembre 1986 dalla Succursale Postale di Milano 1, senza accertamento da parte della pubblica amministrazione competente di somme dovute a conguaglio nei termini di cui all'art. 35 comma 12 legge 47/'85. Dichiaro inoltre la parte venditrice che nel decorso dei trentasei mesi successivi alla presentazione della predetta domanda di sanatoria non sono intervenuti fatti interruttivi del termine perentorio per il definitivo accoglimento della suddetta domanda di sanatoria e la formazione del relativo silenzio-assenso alla sanatoria medesima di cui al citato comma 12 dell'art. 35; che in particolare il Comune di Limbiate non ha dato alcun riscontro alla suddetta domanda di sanatoria nemmeno per la richiesta di documentazione integrativa, non ha notificato alla parte richiedente alcun provvedimento di diniego di sanatoria né ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei termini stabiliti dall'art. 39, comma 4, della Legge 23 dicembre 1994 n.ro 724; dichiara inoltre che le opere oggetto di questo condono non riguardano immobile costruito su area sottoposta a vincolo ex art. 32 della citata legge 47/85, e ciò agli effetti di cui al comma 13 del richiamato art. 35 della legge stessa. La parte venditrice, precisa infine che la precitata domanda di sanatoria non è relativa ai beni in contratto, in quanto è stata presentata per le modifiche relative all'atrio di accesso ed alle unità immobiliari poste al piano rialzato, consistenti nella demolizione ed erezione di tavolati, senza che siano state variate le superfici coperte e la volumetria del fabbricato di via Conciliazione n.12.

Osservando la visura catastale storica lo scrivente non evidenziava la presenza di variazioni catastali eseguite per una diversa distribuzione degli spazi interni (successive alle pratiche edilizie di costruzione).

In data 02.10.18 lo scrivente protocollava la richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Limbiate con il quale si chiedeva di visionare la concessione edilizia in sanatoria (Condono edilizio del 1985) del 09.05.1986. Lo scrivente riusciva in data 16.10.18 ad eseguire l'accesso agli atti delle pratiche richieste visionando la concessione edilizia in sanatoria.

In particolare venivano acquisiti i seguenti documenti utili alla verifica della pratica di condono:

- Doc. 16.05.90 – elaborato planimetrico con demolizioni/ricostruzioni del piano rialzato già realizzate e lettera accompagnatoria;
- Doc. 03.12.91 – richiesta rilascio definitivo concessione edilizia in sanatoria;
- Doc. 09.12.91 – risposta assessore urbanistica alla richiesta precedente in cui veniva precisato che il provvedimento di sanatoria non risultava ancora emesso;
- Doc. 24.11.94 - risposta assessore urbanistica alla richiesta fax del 16.11.94 in cui veniva precisato che il provvedimento di sanatoria non risultava ancora emesso;
- Doc. 02.09.98 – ultima richiesta dell'ufficio tecnico di Limbiate per integrazione alla pratica originaria con materiale fotografico (termine ultimo di 90gg. per l'ottenimento del condono richiesto).

La planimetria di progetto della Concessione Edilizia in sanatoria del 09.05.86 veniva riportata nell'allegato n.6.

Si ribadisce che la domanda di sanatoria non è relativa all'appartamento oggetto di pignoramento posto al piano quarto, in quanto è stata presentata per le modifiche relative all'atrio di accesso ed alle unità immobiliari poste al piano rialzato, consistenti nella demolizione e ricostruzione di tavolati, senza che siano state variate le superfici coperte e la volumetria del fabbricato di via Conciliazione n.12.

Certificato di agibilità: nell'atto notarile non si fa menzione dell'avvenuto rilascio del certificato di agibilità per l'immobile in contratto. Come precisa lo studio n. 4512 del Consiglio Nazionale del Notariato, l'assenza del certificato di agibilità non inficia la vendita dell'immobile.

Dati precedenti relativo al corpo: Appartamento e cantina



7.1 Conformità edilizia:**Corpo 1 – Appartamento di tipo economico [A3] sito in Limbiate, Via Conciliazione n.12**

Sono state riscontrate le seguenti modifiche interne eseguite: durante l'accesso ai luoghi eseguito in data 27.09.18 non venivano rilevate modifiche interne rispetto la planimetria del 21.11.75.

Regolarizzabili mediante: nessuna regolarizzazione da eseguire

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Descrizione delle opere da eseguire: nessuna

pratica edilizia: € -----

oblazione sanatoria: € -----

Oneri Totali a partire da: € -----

Allegato n.6 – accesso agli atti Comune di Limbiate - Sportello Unico per l'Edilizia

Conforme

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento e cantina

7.2 Conformità urbanistica:**Corpo 1 – Appartamento di tipo economico [A3] sito in Limbiate, Via Conciliazione n.12**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il PGT di Limbiate è stato approvato il 19.06.11 dal Consiglio Comunale con delibera.
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. 12 Ambiti di potenziamento urbano a media densità
Norme tecniche di attuazione:	
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Dal 13.11.13 l'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) è pubblicato sul BURL
Zona omogenea:	Ambiti Territoriali Tav. 12 Ambiti di potenziamento urbano a media densità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

Conforme.

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento e cantina



Corpo 1

Descrizione: **Appartamento di tipo economico [A3] sito in Limbiate in via Conciliazione n.12**

Appartamento al quarto piano senza ascensore composto da due locali, cucina abitabile, servizi igienici, ingresso, disimpegno notte e due balconi con annessa cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare è dotata di un singolo affaccio finestrato esposto a sud-est. L'appartamento si trova in scarse condizioni conservative sia edilizie che impiantistiche non essendo stato ristrutturato recentemente.

1. Quota e tipologia del diritto1/2 di Sig. **1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - nato a - Stato Civile: in separazione dei beni

1/2 di Sig.ra **1 - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - nata a - Stato Civile: in separazione dei beni

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

piano quarto – 48.4mq appartamento + n.2 balconi (sup. 8.7mq – sup. ragguagliata 2.9mq) = 51.3mq**piano interrato - cantina (sup. 5.3mq – sup. ragguagliata 2.6mq) = 2.6mq****Totale: 53.9mq**

L'edificio è stato costruito nel: anni '60

L'unità immobiliare non è stata mai ristrutturata ed è in scarse condizioni

P4 ha un'altezza interna di: 2.93m

L'intero fabbricato è composto da n.6 piani complessivi di cui fuori terra n.5 e di cui interrati n.1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile si possono desumere chiaramente dalle foto allegate alla perizia. Il progetto architettonico del complesso residenziale è comune agli edifici in linea degli anni '60. Le parti comuni di ingresso (affacciate su una strada secondaria a vicolo cieco) sono in discreto stato manutentivo e rivestite da materiali di scarsa qualità (marmi non presenti). Gli ambienti del piano quarto sono dotati di materiali di pavimentazione e di rivestimento ormai datati. Il soggiorno e la camera dell'appartamento sono dotati dell'affaccio su balconi mediante portafinestre (serramenti da sostituire). Il bagno e la cucina dell'appartamento sono pavimentati e rivestiti dai materiali originali di costruzione. I locali sono riscaldati da riscaldamento centralizzato (con radiatori a parete senza valvole termostatiche) e caldaia a gas per acqua calda. L'appartamento non è condizionato. L'alloggio si affaccia completamente su via Conciliazione. Le facciate dell'edificio sono in scarse condizioni manutentive (impermeabilizzazione dei balconi da ripristinare). La cantina non evidenzia nessuna traccia di umidità.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: inclinata materiale: fibrocemento condizioni: scarse
Fondazioni	materiale: c.a.
Scale	tipologia: rampe parallele materiale: cemento armato ubicazione: interna servoscala: assente (ascensore non presente) condizioni:



scarse

Solai	tipologia: solaio misto con travetti e pignatte condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello condominiale	tipologia: anta a battente materiale: alluminio apertura: elettrificata condizioni: sufficienti - Note: portone pedonale con citofoni posto al centro e sul lato è presente quello carrabile
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno (vetro singolo) protezione: tapparelle condizioni: pesime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: fibrocemento condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: laterizio forato coibentazione: intercapedine aerata senza isolante rivestimento: intonaco condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: gres e monocottura condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: scarse
Portoncino appartamento	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato con pannello in legno condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: bagni materiale: ceramica condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: scarse
Scale	posizione: rampe parallele rivestimento: intonaco condizioni: scarse
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilenea
Ascensore	tipologia: non presente
Citofonico	tipologia: audiocitofono condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: risulta ormai datato (certificazioni non consegnate dal proprietario)
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: collettore o rete comunale



Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano condizioni: scarse conformità: risulta ormai datato (certificazioni non consegnate dal proprietario)
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in piombo condizioni: risulta ormai datato
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse conformità: risulta ormai datato (certificazioni non consegnate dal proprietario)
Termico	tipologia: centralizzato (acqua calda sanitaria prodotta con caldaia a gas) alimentazione: metano - Note: Caldaia murale interna posta in cucina.
Condizionamento	tipologia: non presente alimentazione: ----- tipologia: ----- condizioni: -----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 1120,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore minimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia di abitazioni civili, in stato conservativo "normale" per la Zona Centrale di Limbiate) per l'appartamento in oggetto che di tipo economico ed è completamente da ristrutturare.

La Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate prevede solo lo stato conservativo normale invece l'immobile in oggetto si trova nello stato conservativo scadente (al quarto piano senza ascensore) e quindi la valutazione minima degli immobili di tipo civile in stato conservativo normale (1400,00€) è stata decurtata del 20% (1120,00€).

Superficie complessiva lorda commerciale di circa:

piano quarto – 48.4mq appartamento + n.2 balconi (sup. 8.7mq – sup. ragguagliata 2.9mq) = 51.3mq

piano interrato - cantina (sup. 5.3mq – sup. ragguagliata 2.6mq) = 2.6mq

Totale: 53.9mq

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pav.	48.4	1,00	48.4
		48.4+accessori		48.4+accessori

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2018

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale



Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 1600

Valore di mercato stimato (€/mq): 1120

Accessori

Appartamento

- | | |
|----------------|--|
| 1. n.2 balconi | (sup. 8.7mq – sup. ragguagliata 2.9mq)
Valore a corpo: € 3.248,00 |
| 2. cantina | (sup. 5.3mq – sup. ragguagliata 2.6mq)
Valore a corpo: € 2.912,00 |

Impianti:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: risulta ormai datato e da ripristinare a norma.

Impianto non a norma ma da far verificare ad elettricista specializzato per ottenere le certificazioni.

Non è stata consegnata la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato a metano e radiatori con valvole termostatiche.

Stato impianto: funzionante.

Epoca di realizzazione/adeguamento: le documentazioni relative all'impianto sono in possesso dell'amministratore di condominio.

Impianto a norma: certificazioni in possesso dell'amministratore di condominio.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Criterio di valutazione: sulla base di quanto sopra, in seguito alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", edito dall'Agenzia delle Entrate del I semestre 2018, del Bollettino della Borsa Immobiliare di Milano (OMI), nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento, altresì, al quesito formulato dal G.E. considerato che:

- trattasi complessivamente di proprietà che gode di condizioni di scarsa appetibilità per la condizione delle finiture e degli impianti e per lo scarso stato di conservazione degli stessi;
- il fabbricato presenta una collocazione centrale rispetto al contesto urbano ed ha finiture di tipo economico;
- l'edificio ha una tipologia a travi e pilastri in cemento armato risalente agli anni '60;
- a pochi chilometri dall'immobile sono presenti numerosi mezzi pubblici che collegano la zona al centro di Milano;



- nelle dirette vicinanze sono presenti gli assi viari della Strada Provinciale 44 di collegamento con la superstrada Milano-Meda;
- l'appartamento è dotato di un unico affaccio finestrato esposto a sud-est;
- nelle dirette vicinanze (di facile raggiungimento pedonale) si segnalano diversi servizi commerciali utili ai fruitori dell'immobile;
- l'immobile risulta dotato dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi residenziali con permanenza di persone degli stabili degli anni'60;
- la valutazione è in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- l'unità immobiliare è distribuita su un unico livello al piano quarto (non dotata di ascensore) ed è da ristrutturare;
- l'unità immobiliare in oggetto, date le sue modeste dimensioni non è potenzialmente divisibile in due unità abitative indipendenti.

Lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla determinazione del valore attuale della piena proprietà dell'unità qui descritta, considerata libera (occupata da persone senza titolo).

Ciò considerato, si precisa che, il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà, aventi caratteristiche consimili (stima sintetica comparativa parametrica).

Il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Uffici del registro di Milano;
- Ufficio tecnico di Limbiate;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzie di zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Il prezzo unitario di mercato dell'appartamento è stato valutato pari a 1120,00 €/mq. Dopo aver consultato le agenzie immobiliari poste nelle vicinanze dell'immobile, si è ritenuto di dover considerare il valore minimo delle quotazioni di mercato (rispetto alla tipologia di abitazioni civili, in stato conservativo "normale" per la Zona Centrale di Limbiate) per l'appartamento in oggetto che di tipo economico ed è completamente da ristrutturare.

La Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate prevede solo lo stato conservativo normale invece l'immobile in oggetto si trova nello stato conservativo scadente (al quarto piano senza ascensore) e quindi la valutazione minima degli immobili di tipo civile in stato conservativo normale (1400,00€) è stata decurtata del 20% (1.120,00€).

8.3 Valutazione corpi

Corpo 1 – Appartamento di tipo economico [A3] sito in Limbiate, Via Conciliazione n.12

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	48.4	€ 1.120,00	€ 54.208,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.208,00
Valore corpo			€ 54.208,00



Valore Accessori	€ 6.160,00
Valore complessivo intero	€ 60.368,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 60.368,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota 1/1</i>
Appartamento	Appartamento economico [A3], con annessi due balconi e cantina.	48.4+accessori	€ 60.368,00	€ 60.368,00

8.4 Adeguamenti e correzioni 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. (min. 5%):	€ 3.018,40
Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ -----
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (non comunicate dall'amministratore):	€ -----
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a partire da:	€ -----
Costi di cancellazione oneri e formalità a partire da:	€ 1.359,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto Corpo 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di "libero":	€ 57.349,60
--	-------------

Milano il 05/02/2019

Arch. Luca D'AngeloAlbo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano n.10990
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n.11264

ALLEGATI

Si allegano in calce alla seguente perizia:

- 1) planimetrie catastali e visure storiche
- 2) ricerca contratto di locazione
- 3) ispezione ipotecaria aggiornata dallo scrivente
- 4) richieste dello scrivente inerenti alle spese condominiali
- 5) atto notarile di compravendita
- 6) accesso agli atti Ufficio Tecnico Comune di Limbiate
- 7) foto esterne ed interne

