

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **1651/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 9-6-16 ore 12:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Sergio ROSSETTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto UNICO

Limbate (MB) – Via Carlo Pisacane, 1

Appartamento sito al piano terzo (4° fuori terra su rialzato):

N.C.E.U: Foglio 36 - Mappale 47 - Subalterno 10

Autorimessa al piano seminterrato

N.C.E.U: Foglio 36 - Mappale 47 - Subalterno 22

Esperto alla stima: Dott. Arch. Vincenza Nardone
Codice fiscale: NRD VCN 65A61 F839C
Partita IVA: 05665230966
Studio in: Via della Spiga 32 - 20121 Milano
Telefono: 02 76 00 63 18
Fax: 02 76 00 63 18
Email: vincenza.nardone@libero.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Carlo Pisacane n. 1 – Limbiate (MB) - 20812

Lotto: UNICO

Corpo: Appartamento al piano terzo (quarto fuori terra su rialzato) + autorimessa singola

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Foglio 36, Mappale 47, Subalterno 10 (A/3) + Subalterno 22 (C/6)

2. Stato di possesso

Bene: Carlo Pisacane n. 1 – Limbiate (MB) - 20812

Lotto: UNICO

Corpo: Appartamento al piano terzo (quarto fuori terra su rialzato) + autorimessa singola

Possesso: Non risultano contratti d'affitto registrati e **pertanto è da considerarsi LIBERO.**

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene Carlo Pisacane n. 1 – Limbiate (MB) - 20812

Lotto: UNICO

Corpo: Appartamento al piano terzo (quarto fuori terra su rialzato) + autorimessa singola

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Carlo Pisacane n. 1 – Limbiate (MB) - 20812

Lotto: UNICO

Corpo: Appartamento al piano terzo (quarto fuori terra su rialzato) + autorimessa singola

Creditori Iscritti (da certificati notarili in atti)

CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: Carlo Pisacane n. 1 – Limbiate (MB) - 20812

Lotti: UNICO

Corpo: Appartamento al piano terzo (quarto fuori terra su rialzato) + autorimessa singola

Comproprietari: Non ne risultano altri terzi.

6. Misure Penali

Beni Carlo Pisacane n. 1 – Limbiate (MB) - 20812

Lotto: UNICO

Corpo: Appartamento al piano terzo (quarto fuori terra su rialzato) + autorimessa singola

Misure Penali: dai certificati notarili non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato

7. Continuità delle trascrizioni



Bene: Carlo Pisacane n. 1 – Limbiate (MB) - 20812

Lotto: UNICO

Corpo: Appartamento al piano terzo (quarto fuori terra su rialzato) + autorimessa singola

Continuità delle trascrizioni : nulla da osservare.

8. **Prezzo**

Bene: Carlo Pisacane n. 1 – Limbiate (MB) - 20812

Corpo: Appartamento posto al piano terzo (4° fuori terra su rialzato)

N.C.E.U.: Foglio 36, Mappale 47, Subalterno 10

Corpo: Autorimessa al piano seminterrato

N.C.E.U.: Foglio 36, Mappale 47, Subalterno 22

Prezzo complessivo proposto a base d'asta da libero:

€123.565,00.=

Prezzo complessivo proposto a base d'asta da occupato:

€86.495,50.=



Beni in Limbiate (MB) - 20812
Località/ Frazione Centro Urbano
Via Carlo Pisacane, 1

Lotto: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento posto al piano terzo (4° fuori terra su rialzato) + autorimessa singola

sito in frazione: Centro Urbano, Via Carlo Pisacane, 1 + Autorimessa.

Quota e tipologia del diritto

1/3 di - Piena proprietà

nato a - C.F.: - Residenza: Limbiate, VIA PISACANE CARLO 1 - Stato Civile IGNOTO -

1/3 di P - Piena proprietà

nata a - Residenza: Limbiate, VIA PISACANE CARLO 1 - Stato Civile IGNOTO -

1/3 di - Piena proprietà

nata a - Residenza: Milano, via Arese Francesco, 7 - Stato Civile: nubile.

N.B.: le predette informazioni sono state, tra l'altro, rese in base a riferimenti e-mail e PEC pervenuti a chi scrive dai competenti uffici comunali – allegato m) a pag. 83 e segg.

Eventuali comproprietari:

Non ne risultano

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- - Proprietà per 1/3;
- - Proprietà per 1/3;
- - Proprietà per 1/3;

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano terzo (4° fuori terra su rialzato) composto da tre locali e servizi con annesso vano di cantina al piano cantinato, il tutto contraddistinto al **N.CEU. del Comune di Limbiate** come segue: **Foglio 36, Mappale 47, Subalterno 10**, via Carlo Pisacane n. 1, piano: 3-S1 scala: U, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, Superficie Catastale Totale mq. 94 – Totale e-



sclose aree scoperte mq. 92, rendita euro 340,86.

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento: cortile comune, proprietà di terzi, pianerottolo comune, vano scala comune e cortile comune;

Coerenze da Nord in senso orario della cantina: proprietà di terzi, corridoio comune, proprietà di terzi, cortile comune.

* * * * *

Autorimessa al piano seminterrato, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del comune di Limbiate** come segue: **Foglio 36, Mappale 47, Subalterno 22**, via Carlo Pisacane n. 1, piano: S1, cat. C/6, classe 6, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale Totale mq. 12, rendita euro 43,38.

Coerenze da Nord in senso orario: proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, disimpegno comune.

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Conformità catastale:

Rispetto alla planimetria catastale in atti vi sono lievi difformità nelle misure scalimetriche per cui occorre valutare con l'U.T.E (Ufficio Tecnico Erariale) se sia opportuno presentare planimetria aggiornata - D.O.C.F.A. - ai fini di una verifica della rendita catastale. Eventuale tale incombenza sarà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario all'asta del bene in esame.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Milano dista circa Km. 16,00

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Groane.

Attrazioni storiche: niente da segnalare.

Principali collegamenti pubblici: linea autobus

Servizi offerti dalla zona: pochi

3. STATO DI POSSESSO:

Dal verbale del sopralluogo (**allegato o**) a pag. 89 e segg.) emerge che il bene è utilizzato dai genitori della sig.ra

Con riferimento via e-mail in data 9-3-16 l'Agenzia delle Entrate D.P. Monza e Brianza - U.T. di Desio riferisce che non risultano contratti di locazione registrati a nome dei debitori (**allegato i**) a pag. 64 e segg.) e conseguentemente **l'immobile è da considerarsi libero.**



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. [allegato a](#)) a pag. 1 e segg.

NB. Il seguente riferimento è reso sulla scorta del certificato notarile depositato nel fascicolo visibile telematicamente sul PCT alla data di redazione della presente relazione di stima e sulla base della documentazione di approfondimento ed aggiornamento acquisita dalla scrivente, come da documenti che si allegano.

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato. La debitrice risulta peraltro nubile.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Non ne risultano trascritti nel ventennio esaminato.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Iscrizione ipoteca volontaria in data 16-10-2012 ai nn. 102633/ 17437, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. con sede in Parma – C.F.: 02113530345 - contro i signori – in forza di atto di mutuo a rogito dott. Alan Marco Giuseppe URSO notaio in S. Donato Milanese in data 5-10-2012 rep. 43326/ 14072 a garanzia del complessivo importo di Euro 247.500,00.= di cui Euro 165.000,00.= per capita-le.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Trascrizione pignoramento in data 13-8-2015 ai nn. 85161/55550, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. con sede in Parma – C.F.: 02113530345 - contro i signori – come più sopra generalizzati, in base ad atto giudiziario notificato dal Tribunale di Mi-lano – C.F.: 80151430156 - in data 13-5-2015, rep. n. 20018/2015, per l'importo di Euro 167.864,90.= oltre a successivi interessi e spese..

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Non ne risultano nel ventennio esaminato dal notaio.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Effettuato dalla scrivente come da documentazione allegata.

4.3 **Misure Penali**

Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato dal notaio.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa Euro 1.500,00 (pag. 88);

Spese condominiali straordinarie già approvate – quota debitori: Euro 4.552,46.= (pag. 88);

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, nel biennio anteriore a quello presumibile per la vendita: Euro 1.734,90 (pag. 88);

Millesimi di proprietà: 79 per l'appartamento e 5 per l'autorimessa - da atto di acquisto (pag.);

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: si richiama quanto riportato direttamente ed indirettamente nel Regolamento di Condominio;

Attestazione Prestazione Energetica: già presente, allegato in copia conforme all'atto di acquisto (ved. allegato h) a pag. 60 e 61.

Indice di prestazione energetica: EP h 402,05 kWh/m² anno – Classe G

Note Indice di prestazione energetica:

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ne risultano trascritti nel ventennio esaminato dal notaio.

Avvertenze ulteriori:

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni, nonché nel regolamento di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

* Ai signori [redacted] (per 1/3 ciascuno) gli immobili sono pervenuti per atto di vendita in Notar Alan Marco Giuseppe Urso del 05/10/2012, trascritto il 16/10/2012 ai nn. 102629/69427, da potere dei signori [redacted] nato [redacted] Reggio di Calabria il [redacted]

* Ai suddetti signori [redacted] gli immobili erano pervenuti per atto di vendita in autentica in Notar Vincenzo D'Oro del 30/11/1982, trascritto il 22/12/1982 ai nn. 69696/55253, da potere dei signori [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nato il [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE**7.1 Conformità edilizia:**

L'alloggio in esame fa parte di un fabbricato edificato in base a Nulla Osta edilizio condizionato prot. 20637 rilasciato dal Sindaco del Comune di Limbiate alla Cooperativa Edificatrice Cesare Battisti in data 16-11-1970 ed ha conseguito l'agibilità, previo sopralluogo sia dell'Ufficio Tecnico Comunale sia dell'Ufficiale Sanitario, in data 25-11-1971 (allegato I) a pag. 69 e segg.).

Rispetto ai disegni depositati in Comune (ved. allegati a pag. 81-82) vi sono lievi difformità nel contorno della sagoma planimetrica dell'edificio ed un'altezza interna di qualche centimetro inferiore (ml. 2,96 anziché ml. 3,00 in progetto) dovute a variazioni a suo tempo realizzate in corso d'opera e non regolarmente denunciate in Comune **ma ammissibili stante l'esito favorevole sia del Tecnico comunale sia dell'Ufficiale d'Igiene a seguito del sopralluogo.**

In data 18-5-1987 risulta presentata "relazione descrittiva di opere interne in corso di realizzazione" ai sensi dell'art. 48 (corretto in 26) della Legge 47 del 1985 per la realizzazione di un ripostiglio nella camera da letto.

A tale data era scaduto il termine ultimo per la presentazione delle domande di Condonò edilizio e l'art. 26 di detta Legge prevedeva che le opere fossero avviate contestualmente alla presentazione della cosiddetta "relazione asseverata" e non durante il loro corso. Tuttavia considerato il tempo trascorso senza che il Comune abbia eccepito quanto sopra (che, una volta accertato l'inizio dei lavori prima della detta richiesta, avrebbe dovuto erogare una sanzione pari a Lit. 500.000.=) a parere di chi scrive nulla può più essere richiesto dall'Ufficio Tecnico comunale.

Note sulla conformità edilizia:

L'immobile si ritiene conseguentemente regolare dal punto di vista edilizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Note sulla conformità:

Conforme.

Descrizione:

Limbiate (MB) - Via Carlo Pisacane, 1

Appartamento al piano terzo (4° fuori terra su rialzato) ed autorimessa.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Limbiate, città posta a circa 16 chilometri in linea d'aria dal capoluogo lombardo, al quale risulta ben collegata (strada statale n. 35 dei Giovi e Superstrada Milano-Meda).

Il comune di Limbiate risulta altresì ben collegato al capoluogo tramite la presenza di mezzi di trasporto pubblico di vario tipo (ferrovia ed autolinee extra-urbane).



Parte del territorio del comune di Limbiate, la porzione posta ad Ovest, concorre a costituire il Parco Regionale delle Groane.

La palazzina in cui sono ubicati i beni pignorati è posta in zona semi centrale e di tipo prevalentemente residenziale.

La costruzione, di tipo tradizionale con struttura a telaio in calcestruzzo armato e paramenti ed orizzonti in laterizi, si erge per n. 4 piani fuori di cui il primo piano è quello rialzato.

L'edificazione è avvenuta e nei primi anni '70 del secolo scorso con materiali e finiture di tipo economico ma al tempo comunque eleganti con uso di rivestimento in klincker delle facciate e di marmi per la pavimentazione negli spazi comuni (pavimenti, contorni varchi di passaggio, scale) ancorchè non sia presente l'ascensore.

Gli spazi comuni interni si presentano puliti ed in buone condizione di manutenzione mentre esternamente sono opportuni interventi di manutenzione (ved. foto allegata a pag. 39).

L'accesso alla palazzina avviene dal cortile interno superata la recinzione in ferro di accesso posta lungo la via Pisacane..

L'alloggio in esame è posto al terzo (4° fuori terra) ed ultimo piano e si compone di un lungo corridoio originariamente separato in due, tra la zona giorno e la zona notte, una cucina con balcone, un soggiorno, un bagno, n. 2 camere di cui una con balcone ed un ripostiglio.

Gli impianti, le finiture ed i serramenti interni sono ancora quelli originari ad eccezione dei rivestimenti ceramici di bagno e cucina che, con i sanitari del bagno, sono stati sostituiti probabilmente negli anni '80.

I rimanenti pavimenti sono in piastrelle di marmi vari posati ad *opus incertum*.
Le pareti sono tinteggiate in vari colori.

Anche i serramenti esterni originari sono stati sostituiti con serramenti in metallo verniciati dotati di vetri a taglio termico.

Le porte interne sono ancora quelle originarie in legno tamburato e verniciato a pennello con specchiature in vetro stampato.

I termosifoni sono in ghisa tinteggiati a pennello.

I locali hanno altezza di circa ml. 2,96 ad eccezione di una piccola porzione antistante il ripostiglio con altezza di circa ml. 2,17 per via di un pannello in gesso che funge da controsoffitto.
Le condizioni di manutenzione sono buone.

Al piano seminterrato è ubicato una piccola cantinola, con altezza di ml. 2,18 circa ed allo stesso piano, ma con accesso dal cortile ribassato esterno, è presente l'autorimessa per un posto auto con altezza di circa ml. 2,20 e di mq. 12,00 commerciali arrotondati.

La superficie commerciale complessiva di alloggio e cantina, arrotondata è di circa mq 95,00 arrotondati.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "U-S". La superficie commerciale è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale	Coeff.	Superficie commerciale equivalente
Appartamento	sup commerciale	95,00	1,00	95,00
		95,00		Mq. 95,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**Destinazione d'uso: Residenziale**

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione: 1960/1987

Impianto a norma secondo le leggi al tempo vigenti

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: a gas

Stato impianto: discreto

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non reperito certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile **non** dispone di ascensore.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale	Coeff.	Superficie commerciale equivalente
Autorimessa	sup commerciale	12,00	1,00	12,00
		12,00		Mq. 12,00



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale.

8.3 Valutazione: Riepilogo**Appartamento al piano quarto. Abitazione di tipo economico [A3] + autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale Mq.</i>	<i>Valore Unitario Euro/mq.</i>	<i>Valore Complessivo Euro</i>
Appartamento	95,00	€1.400,00	€133.000,00
Valore corpo			€133.000,00
Valore accessori (box) a corpo			€15.000,00
Valore complessivo intero			€148.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€148.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del **valore del 15%**, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi **come da mandato del G.E 7-2-2016.**

€22.200,00

Riduzione del 0% 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:

€0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:

€1.735,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, compresa stima sommaria delle opere edilizie necessarie

Oneri cancellazione formalità circa

€500,00

Giudizio di comoda divisibilità: NO

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore proposto a base d'asta dell'immobile libero, al netto delle decurtazioni, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€123.565,00

Valore proposto a base d'asta dell'immobile nello stato di "occupato":

€86.495,50

Data generazione:

12-5-2016

L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Vincenza Nardone

(segue elenco Allegati)



ALLEGATI:

a)	Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie	pag. 1-2
a)Bis	Ispezioni ipotecarie telematiche di aggiornamento effettuate dalla scrivente	pag. 3 - 21
b)	Descrizione dei beni con identificazioni catastali e coerenze	pag. 22-24
c)	Fotografie interne ed esterne	pag. 25-39
d)	Informativa ai debitori punto E) del quesito	pag. 40
e)	Estratto mappa catastale	pag. 41
f)	Planimetria catastale	pag. 42-43
g)	Visura storica catastale	pag. 44-49
h)	Titolo di provenienza <u>che in copia conforme cartacea si provvede a depositare</u> <u>anche nel fascicolo cartaceo in Cancelleria, contenente anche copia conforme A.C.E.</u> Attestato di Certificazione Energetica	pag. 50 –63
i)	Riferimento Agenzia delle Entrate in merito agli affitti	pag. 64-65
l)	Titoli Edilizi	pag. 66-82
m)	Riferimento Anagrafe	pag. 83-87
n)	Riferimento dell' Amministratore del Condominio	pag. 88
o)	<u>Verbale del sopralluogo che in originale cartaceo si provvede</u> anche a depositare nel fascicolo cartaceo in Cancelleria	pag. 89-92
p)	Quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate e Borsa Immobiliare	pag.93-94

* * * * *

