
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CORDUSIO RMBS UCFIN S.R.L.**

contro: **HASSAN ZABEDUL E AKTER NAZMA**

N. Gen. Rep. **1758 / 2016**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **12/02/2019 - ore 11:15**

Giudice delle Esecuzioni: **DOTT.SSA MARIANNA GALIOTO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IN LIMBIATE (MI), VIA FRATELLI CAIROLI n. 33

Esperto alla stima: **Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi**

Codice fiscale: BRTGRB71R44F205E

Partita IVA: 08168900960

Studio in: Via Stresa 18 - 20125 Milano

telefono: 347.75.55.341

fax: 178.222.40.40

email: gaia.bertacchi@gmail.com

PEC: bertacchi.13754@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Beni: Via Fratelli Cairoli n. 33 – 20812, Limbiate (MI)

Lotto: N. 2 LOTTI

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione al piano terra

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: **foglio 17, particella 146, subalterno 714**

Corpo: 2 – Appartamento ad uso abitazione al piano primo

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A/3]

Dati Catastali: **foglio 17, particella 146, subalterno 715**

2. Stato di possesso

Beni: Via Fratelli Cairoli n. 33 – 20812, Limbiate (MI)

Lotto: N. 2 LOTTI

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione al piano terra

Possesso: OCCUPATO (occupato da terzi in forza di contratto di locazione REGISTRATO in data ANTECEDENTE (06/04/2016) a quella della trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobiliare che ha mosso la presente Procedura Esecutiva (04/08/2016).

Corpo: 2 – Appartamento ad uso abitazione al piano primo

Possesso: OCCUPATO (occupato da terzi in forza di contratto di locazione REGISTRATO in data ANTECEDENTE (06/04/2016) a quella della trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobiliare che ha mosso la presente Procedura Esecutiva (04/08/2016).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Via Fratelli Cairoli n. 33 – 20812, Limbiate (MI)

Lotto: N. 2 LOTTI

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione al piano terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO**

Corpo: 2 – Appartamento ad uso abitazione al piano primo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: **NO**

4. Creditori Iscritti

Beni: Via Fratelli Cairoli n. 33 – 20812, Limbiate (MI)

Lotto: N. 2 LOTTI

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione al piano terra

Corpo: 2 – Appartamento ad uso abitazione al piano primo

Creditori Iscritti: **Banca Popolare di Intra S.C.A.R.L., Unicredit Banca per la Casa S.p.A., Cordusio RMBS UCFIN S.r.l. .**



5. Comproprietari

Beni: Via Fratelli Cairoli n. 33 – 20812, Limbiate (MI)

Lotto: N. 2 LOTTI

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione al piano terra

Corpo: 2 – Appartamento ad uso abitazione al piano primo

Comproprietari: **Nessuno**

6. Misure Penali

Beni: Via Fratelli Cairoli n. 33 – 20812, Limbiate (MI)

Lotto: N. 2 LOTTI

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione al piano terra

Corpo: 2 – Appartamento ad uso abitazione al piano primo

Misure Penali: **NO**

7. Continuità delle trascrizioni

Beni: Via Fratelli Cairoli n. 33 – 20812, Limbiate (MI)

Lotto: N. 2 LOTTI

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione al piano terra

Corpo: 2 – Appartamento ad uso abitazione al piano primo

Continuità delle trascrizioni: **SI**

8. Prezzo

Beni: Via Fratelli Cairoli n. 33 – 20812, Limbiate (MI)

Lotto: N. 1

Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione al piano terra sub. 714

Prezzo da "libero": € 27.000,00

Prezzo da "occupato": € 20.300,00

Lotto: N. 2

Corpo: 2 – Appartamento ad uso abitazione al piano primo sub. 715

Prezzo da "libero": € 38.000,00

Prezzo da "occupato": € 28.500,00



Beni in LIMBIATE (MI)
Via Fratelli Cairoli n. 33

Lotto: N. 2 LOTTI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Identificativo Corpo: 1 – Appartamento ad uso abitazione al piano terra Abitazioni di tipo economico [A/3], sito in Limbiate (MB), Via Fratelli Cairoli n. 33

Quota e tipologia del diritto:

500 / 1000 di **HASSAN ZABEDUL** – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: **HSSZDL83L25Z249E***

Cittadinanza: **italiana (dal 13/02/2014)**

Residenza: **47 Arbour House Arbour Square Londra (GB); cancellato dall'Anagrafe del Comune di Limbiate (MI) per espatrio il 03/11/2017**

Stato Civile: coniugato con **Akter Koulsum**

Luogo/data del matrimonio: **Brahmanbaria (Bangladesh), il 25/12/2011**

Regime patrimoniale: non noto (non indicato nell' *"Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio"*)

500 / 1000 di **AKTER Nazma** – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: **KTRNZM64L41Z249D***

Cittadinanza: **italiana (dal 19/02/2015)**

Residenza: **Limbiate (MI), Corso Milano n. 45/A (dal 09/05/2016)**

Stato Civile: Coniugata con **Miah Mohammad Idrish**

Luogo/data del matrimonio: non noti

Regime patrimoniale: separazione dei beni (stando alla *"Visura catastale"*)

Varie: **madre di Hassan Zabedul**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

HASSAN Zabedul nato in **BANGLADESH il 25/07/1983 HSSZDL83L25Z249E*** (1)
Proprietà per 1/2

AKTER Nazma nata in **BANGLADESH il 01/07/1964 KTRNZM64L41Z249D*** (1)
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni



foglio 17, particella 146, subalterno 714

indirizzo: VIA FRATELLI CAIROLI n. 33 piano: T, Comune di Limbiate, Provincia di Milano

categoria: A/3, classe: 3, consistenza: 3 vani

superficie catastale totale: 44 mq – totale escluse aree scoperte: 44 mq

rendita catastale: € 185,92

Derivante da:

Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/02/2009 protocollo n. MI0096970 in atti dal 07/02/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8508.1/2009)
- VARIAZIONE del 07/02/2008 protocollo n. MI0112366 in atti dal 07/02/2008 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 8553.1/2008)
- *Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/08/2001:* VARIAZIONE del 01/02/1994 protocollo n. 748877 in atti dal 10/08/2001 FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 778.1/1994)

Situazione degli INTESTATI:

- VARIAZIONE del 07/02/2008 protocollo n. MI0112366 in atti dal 07/02/2008 Registrazione: DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE (n. 8553.1/2008)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/12/2004 Repertorio n.: 5230 Rogante: TORNAMBE` MASSIMILIANO Sede: CINISELLO BALSAMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 92991.1/2004)
- VOLTURA D'UFFICIO del 20/09/2001 protocollo n. MI0535542 Voltura in atti dal 24/06/2009 Repertorio n.: 202008 Rogante: MANTELLI GIORGIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 52954.1/2009)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/09/2001 Trascrizione in atti dal 01/10/2001 Repertorio n.: 202008 Rogante: MANTELLI GIORGIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 65365.1/2001)
- VARIAZIONE del 01/02/1994 protocollo n. 748877 in atti dal 10/08/2001 Registrazione: FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 778.1/1994)
- SCRITTURA PRIVATA del 15/04/1993 protocollo n. 1109741 Voltura in atti dal 24/11/2001 Repertorio n.: 119948 Rogante: D`IPPOLITO Sede: SARONNO Registrazione: UR Sede: SARONNO n: 427 del 05/05/1993 COMPRAVENDITA (n. 270183.1/1993)



Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali: -Confini:

Da Nord, in senso orario: Via Fratelli Cairoli, altra unità immobiliare e vano-scala comune, altra unità immobiliare, mappale 145.

Conformità catastale:

La corrente planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) NON rispecchia l'attuale assetto distributivo dell'unità immobiliare.

Nel corso del sopralluogo del 13/11/2018 sono infatti emerse le seguenti difformità principali:

- Il disimpegno di forma poligonale sul quale avrebbero dovuto affacciarsi il bagno e la camera da letto, rappresentato nella planimetria catastale, non è mai stato realizzato, sicché entrambi i locali si affacciano direttamente sul soggiorno-pranzo;
- La parte terminale della parete di separazione tra la camera da letto e il bagno ha andamento rettilineo e non inclinato come rappresentato nella planimetria catastale;
- Il bagno è suddiviso in due parti da una parete in muratura con porta di altezza pari a 2,10 m, non rappresentata nella planimetria catastale;
- Nella camera da letto è presente un controsoffitto di altezza netta pari a 2,66 m circa, non indicato nella planimetria catastale.

Per quanto, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010, le suddette difformità siano irrilevanti ai fini catastali, lo sono invece dal punto di vista edilizio; sarà perciò necessario realizzare l'antibagno e rimuovere il controsoffitto della camera da letto, al fine di adeguare l'unità immobiliare alla vigente Normativa igienico-sanitaria; per ulteriori approfondimenti nel merito si rimanda al paragrafo "Conformità edilizia".

Regolarizzabili mediante: Pratica "Docfa" di aggiornamento catastale successiva alle opere edilizie di adeguamento igienico-sanitario.

Spese:

Pratica "Docfa" (compresa I.V.A. e oneri)	€ 700,00
Tributi catastali	€ 50,00
TOTALE SPESE	€ 750,00

Per quanto sopra detto SI DICHIARA la conformità catastale dell'unità immobiliare ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.



**B. Identificativo Corpo: 2 – Appartamento ad uso abitazione al piano primo
Abitazioni di tipo economico [A/3], sito in Limbiate (MB), Via Fratelli Cairoli n. 33**

Quota e tipologia del diritto:

500 / 1000 di **HASSAN ZABEDUL** – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: **HSSZDL83L25Z249E***

Cittadinanza: **italiana (dal 13/02/2014)**

Residenza: **47 Arbour House Arbour Square Londra (GB) cancellato
dall'Anagrafe del Comune di Limbiate (MI) per espatrio il
03/11/2017**

Stato Civile: coniugato con **Akter Koulsam**

Luogo/data del matrimonio: **Brahmanbaria (Bangladesh) il 25/12/2011**

Regime patrimoniale: non noto (non indicato nell' "Estratto per riassunto dell'Atto
di Matrimonio")

500 / 1000 di **AKTER Nazma** – Piena Proprietà

Cod. Fiscale: **KTRNZM64L41Z249D***

Cittadinanza: **italiana (dal 19/02/2015)**

Residenza: **Limbiate (MI), Corso Milano n. 45/A (dal 09/05/2016)**

Stato Civile: Coniugata con **Miah Mohammad Idrish**

Luogo/data del matrimonio: non noti

Regime patrimoniale: separazione dei beni (stando alla "Visura catastale")

Varie: madre di **Hassan Zabedul**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

HASSAN Zabedul nato in **BANGLADESH il 25/07/1983 HSSZDL83L25Z249E*** (1)
Proprietà per 1/2

AKTER Nazma nata in **BANGLADESH il 01/07/1964 KTRNZM64L41Z249D*** (1)
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

foglio 17, particella 146, subalterno 715

indirizzo: VIA FRATELLI CAIROLI n. 33 piano: 1, Comune di Limbiate, Provincia
di Milano

categoria: A/3, classe: 3, consistenza: 2,5 vani

superficie catastale totale: 45 mq – totale escluse aree scoperte: 45 mq

rendita catastale: € 154,94



Derivante da:*Situazione dell'UNITA' IMMOBILIARE:*

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/02/2009 protocollo n. MI0096970 in atti dal 07/02/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8508.1/2009)
- VARIAZIONE del 07/02/2008 protocollo n. MI0112366 in atti dal 07/02/2008 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 8553.1/2008)
- *Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/08/2001:* VARIAZIONE del 01/02/1994 protocollo n. 748877 in atti dal 10/08/2001 FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 778.1/1994)

Situazione degli INTESTATI:

- VARIAZIONE del 07/02/2008 protocollo n. MI0112366 in atti dal 07/02/2008 Registrazione: DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 8553.1/2008)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/12/2004 Repertorio n.: 5230 Rogante: TORNAMBE` MASSIMILIANO Sede: CINISELLO BALSAMO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 92991.1/2004)
- VOLTURA D'UFFICIO del 20/09/2001 protocollo n. MI0535542 Voltura in atti dal 24/06/2009 Repertorio n.: 202008 Rogante: MANTELLI GIORGIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA` STORICA (n. 52954.1/2009)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/09/2001 Trascrizione in atti dal 01/10/2001 Repertorio n.: 202008 Rogante: MANTELLI GIORGIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 65365.1/2001)
- VARIAZIONE del 01/02/1994 protocollo n. 748877 in atti dal 10/08/2001 Registrazione: FUSIONE E FRAZIONAMENTO (n. 778.1/1994)
- SCRITTURA PRIVATA del 15/04/1993 protocollo n. 1109741 Voltura in atti dal 24/11/2001 Repertorio n.: 119948 Rogante: D`IPPOLITO Sede: SARONNO Registrazione: UR Sede: SARONNO n: 427 del 05/05/1993 COMPRAVENDITA (n. 270183.1/1993)

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali: -**Confini:**

Da Nord, in senso orario: area aperta su Via Fratelli Cairoli, altra unità immobiliare e vano-scala comune, disimpegno comune, area aperta sul mappale 145.



Conformità catastale:

La corrente planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) sostanzialmente rispecchia l'attuale assetto distributivo dell'unità immobiliare, fatta salva la parte terminale della parete di separazione tra la camera da letto e il bagno, che ha andamento inclinato e non poligonale come rappresentato nella planimetria.

Si segnala inoltre che il disimpegno poligonale sul quale si affacciano il bagno e la camera da letto è privo di porta, sicché il bagno comunica direttamente con il soggiorno-pranzo, contrariamente a quanto prescritto dalla vigente Normativa igienico-sanitaria.

Per quanto, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010, quest'ultima difformità sia irrilevanti ai fini catastali, lo è invece dal punto di vista edilizio; sarà perciò necessario realizzare l'antibagno, al fine di adeguare l'unità immobiliare alla vigente Normativa igienico-sanitaria; per ulteriori approfondimenti nel merito si rimanda al paragrafo "Conformità edilizia".

Regolarizzabili mediante: Pratica "Docfa" di aggiornamento catastale successiva alle opere edilizie di adeguamento igienico-sanitario.

Spese:

Pratica "Docfa" (compresa I.V.A. e oneri)	€ 700,00
Tributi catastali	€ 50,00
TOTALE SPESE	€ 750,00

Per quanto sopra detto SI DICHIARA la conformità catastale dell'unità immobiliare ai sensi del combinato disposto dell'Art. 19, comma 14 della Legge 30/07/2010, n. 122 e delle Circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 e n. 3 del 10/08/2010.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

In Comune di Limbiate (MI), ai margini del “centro storico” ed in prossimità del Parco delle Groane, piena proprietà, per la quota di 1000/1000, delle unità immobiliari di seguito elencate:

- n. 1 appartamento ad uso abitazione (sub. 714), posto al piano terra di un edificio ad impianto rettangolare di n. 3 piani senza ascensore, facente parte di un complesso edilizio ragionevolmente costruito alla fine del 1800 ed un tempo denominato “Corte Colombirola” (n. 1 piano terra adibito a negozi e residenza, e n. 3 piani adibiti a residenza e solai);
- n. 1 appartamento ad uso abitazione (sub. 715), posto al piano primo del medesimo edificio.

L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA è composto da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo con angolo cottura, n. 1 camera da letto e n. 1 bagno senza antibagno); esso non è dotato né di cantina né di solaio.

L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA sviluppa una superficie LORDA complessiva di 46,50 mq circa, che corrisponde a una superficie COMMERCIALE complessiva di 46,50 mq circa.

L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO è composto da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo con angolo cottura, n. 1 camera da letto e n. 1 bagno senza antibagno); esso non è dotato né di cantina né di solaio.

L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 48,50 mq circa, che corrisponde a una superficie COMMERCIALE complessiva di 48,50 mq circa.

Stando alle informazioni acquisite dagli attuali Conduttori, l'edificio è privo di amministratore di condominio né v'è ripartizione delle spese di gestione e manutenzione degli enti e degli spazi comuni.

L'EDIFICIO all'interno del quale si trovano dette unità immobiliari è posto in zona centrale e dista 500 m circa dal Municipio, 31,00 Km circa dall'Aeroporto di Linate, 44,00 Km circa dall'Aeroporto di Malpensa e 23,00 Km circa dal Duomo di Milano.

Caratteristiche zona: semi-centrale, degradata

Area urbanistica: residenziale, a traffico moderato con parcheggi sufficienti (ampio parcheggio in prossimità del complesso edilizio)

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali / terziarie / commerciali / agricole



Importanti centri limitrofi:

Milano
Monza
Sesto San Giovanni
Saronno

Attrazioni paesaggistiche:

Parco delle Groane
Parco Mella
Parco Ragazzi dell'Elba
Parco di Monza

Attrazioni storiche:

Chiesa di S. Giorgio
Chiesa dei SS. Cosma e Damiano
Grotta di Lourdes, Via Fratelli Cairoli n. 35
Vecchio Municipio
Monumento ai Bersaglieri
Villa Pusterla Crivelli
Villa Mella
Villa Molinari Medolago
Villa Bosisio Castiglioni Cavriani Rasini

Principali collegamenti pubblici:

Strada Provinciale n. 527 "Bustese"
Autobus linee nn. z205 e z250
Linea ferroviaria "Trenord" n. R16 ("Milano-Canzo-Asso"), fermata "Cesano Maderno"
Linea ferroviaria "Trenord" n. S2 ("Milano-Seveso"), fermata "Varedo"
Pullman "Consorzio Trasporti Nord Milano" (Monza)

Servizi offerti dalla zona:

Municipio, Via Monte Bianco n. 2
Biblioteca Comunale, Via Dante Alighieri n. 38
Scuola dell'infanzia "Regina Margherita", Piazza Suore del Cottolengo angolo via Cairoli
Scuola materna, Via Bellaria n. 5
Scuola elementare "Fratelli Cervi", Via Monte Bianco



Scuola media "Verga", Via Monte Generoso n.1
Chiesa di "San Giorgio", Piazza Francesco Solari
Oratorio di "San Giorgio", Via Giuseppe Mazzini n. 2
Ufficio postale, Via Fiume n. 3
Sportello bancario "Intesa Sanpaolo S.p.A.", Via Bainsizza n. 4/A
Sportello bancario "BNL Gruppo BNP Paribas", Via Trento n. 11
Stazione di rifornimento carburante "TotalErg", Viale dei Mille
Ospedale "MultiMedica Limbiate", Via Fratelli Bandiera n. 3
Casa di cura "Villa Bianca", Via Fratelli Bandiera
Azienda agricola "La Quercia", Via Valcamonica n. 25
Negozzi al dettaglio
Ristoranti
Bar



3. STATO DI POSSESSO:

Anagrafica Proprietari:

Dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Limbiate (MI) in data 20/09/2018, risulta quanto segue:

- Il Sig. **Hassan Zabedul** (nato a **Brahmanbaria (Bangladesh)**, il **25/07/1983**) ha acquistato la cittadinanza italiana in data **13/02/2014**, a seguito di Atto o Provvedimento del Presidente della Repubblica **n. K10/249592 con data 13/09/2013, notificato in data 04/02/2014,** trascritto nei Registri di Cittadinanza del Comune di Libiate (MI) in data **12/02/2014 al n. 32** e del giuramento prestato in pari data e trascritto al n. **31 anno 2014**
- Il Sig. **Hassan Zabedul** è figlio della Sig.ra **Akter Nazma** e del Sig. **Miah Mohammad Idrish**
- Il Sig. **Hassan Zabedul** ha contratto matrimonio con la Sig.ra **Akter Koulsumi** (nata a **Brahmanbaria (Bangladesh)**, il **25/11/1993**) a **Brahmanbaria (Bangladesh)**, il **25/12/2011**. Atto registrato nel "Registro degli Atti di Matrimonio" del Comune di Limbiate (MI) al n. **36, P. 2, S. C, Anno 2016** nessuna annotazione;
- La famiglia anagrafica del Sig. **Hassan Zabedul** è costituita dal figlio minore **Hassan Zabin** (nato a **Garbagnate Milanese (MI)**, il **28/08/2014**);
- Il suddetto nucleo familiare risulta residente al seguente indirizzo: **47 Arbour House, Arbour Square, Londra (GB)**, a seguito della **cancellazione dall'Anagrafe del Comune di Limbiate (MI) per espatrio il 03/11/2017**;
- La Sig.ra **Akter Nazma** (nata a **Brahmanbaria (Bangladesh)**, il **01/07/1964**) ha acquistato la cittadinanza italiana in data **19/02/2015**, a seguito di Atto o Provvedimento del Presidente della Repubblica **n. K10/250625 con data 17/09/2014, notificato in data 11/02/2015,** trascritto nei Registri di Cittadinanza del Comune di Libiate (MI) al n. **22 anno 2015**, e del giuramento prestato in pari data e trascritto al n. **21 anno 2015**;
- La Sig.ra **Akter Nazma** è coniugata con il Sig. **Miah Mohammad Idrish** (nato a **Brahmanbaria (Bangladesh)**, il **01/05/1956**); data e luogo del matrimonio non sono noti né il matrimonio risulta registrato nel "Registro degli Atti di Matrimonio" del Comune di Limbiate (MI);
- La famiglia anagrafica della Sig.ra **Akter Nazma** è costituita dal marito Sig. **Miah Mohammad Idrish** e dal Sig. **Hassan Zubayer** (nato a **Brahmanbaria (Bangladesh)**, il **10/03/1992**), presumibilmente un altro suo figlio;
- Il suddetto nucleo familiare risulta residente al seguente indirizzo: **Limbiate (MI), Corso Milano 45/A, dal 09/05/2016**



APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (sub. 714):

Alla data del sopralluogo (13/11/2018) l'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA è risultato occupato dal Sig. Rahman Soyfur e dal suo nucleo familiare, in forza del "contratto di locazione" di seguito precisato:

Tipologia contratto: L1 – Locazione di immobile ad so abitativo

Conduttore: Rahman Soyfur, C.F.: RHMSFR77L05Z249V

Data contratto: 01/04/2016

Durata contratto: 4 + 4 anni

Decorrenza contratto: 01/04/2016

Scadenza contratto: 31/03/2020

Canone di locazione: € 4.200,00

Divieti: non noti (non è stato possibile reperire il testo del contratto, non depositato presso l'Agenzia delle Entrate)

Subaffitto: non noto

Esclusioni: non note

Registrazione contratto: Monza e Brianza – Ufficio Territoriale di Desio, in data 06/04/2016, al n. 2683 - Serie 3T.

Nota Bene:

Il suddetto contratto di locazione è stato REGISTRATO in data ANTECEDENTE (06/04/2016) a quella della TRASCRIZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE che ha mosso la presente Procedura Esecutiva (04/08/2016), e dunque sarebbe opponibile ai terzi.

Anagrafica Conduttori sub. 714:

Dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Limbiate (MI) in data 04/12/2018, risulta quanto segue:

- Il Sig. Rahman Soyfur (nato a Sunamgonj (Bangladesh), il 05/07/1977) e la Sig.ra Begum Halima (nata a Sunamgonj (Bangladesh), il 22/11/1993), costituiscono "famiglia anagrafica";
- Il suddetto nucleo familiare ha formalmente residenza presso l'unità immobiliare pignorata, sita in Limbiate (MI), Via Fratelli Cairoli n. 33 – PT;
- Stando alla dichiarazione della Sig.ra Begum Halima, il Sig. Rahman Soyfur e la Sig.ra Begum Halima sono tra loro coniugati; tale matrimonio non risulta trascritto nei Registri di Stato Civile.



APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (sub. 715):

Alla data del sopralluogo (13/11/2018) l'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO è risultato occupato dal Sig. (Islam Sodrul e dal suo nucleo familiare) in forza del "contratto di locazione" di seguito precisato:

Tipologia contratto: L1 – Locazione di immobile ad so abitativo

Conduttore: (Islam Sodrul, C.F.: SLMSRL75O28Z249Z)

Data contratto: 01/04/2016

Durata contratto: 4 + 4 anni

Decorrenza contratto: 01/04/2016

Scadenza contratto: 31/03/2020

Canone di locazione: € 3.600,00

Divieti: non noti (non è stato possibile reperire il testo del contratto, non depositato presso l'Agenzia delle Entrate)

Subaffitto: non noto

Esclusioni: non note

Registrazione contratto: Monza e Brianza – Ufficio Territoriale di Desio, in data 06/04/2016, al n. 2682 - Serie 3T.

Nota Bene:

Il suddetto contratto di locazione è stato REGISTRATO in data ANTECEDENTE (06/04/2016) a quella della TRASCRIZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE che ha mosso la presente Procedura Esecutiva (04/08/2016), e dunque sarebbe opponibile ai terzi.

Anagrafica Conduttori sub. 715:

Dai certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Limbiate (MI) in data 04/12/2018, risulta quanto segue:

- Il (Sig. Islam Sodrul) (nato a (Sunamgonj (Bangladesh), il 28/03/1975), la Sig.ra Akthar Ruzina (nata a Sunamgonj (Bangladesh), il 11/02/1982), il figlio minorenni (Islam Rahat (nato a Desio (MB), il 05/09/2008) e la figlia minorenni (Islam Fatema (nata a Desio (MB), il 15/04/2010), costituiscono "famiglia anagrafica";
- Il suddetto nucleo familiare ha formalmente residenza presso l'unità immobiliare pignorata, sita in Limbiate (MI), Via Fratelli Cairoli n. 33 – P1;
- Stando alla dichiarazione della Sig.ra (Akthar Ruzina, il Sig. Islam Sodrul e la Sig.ra Akthar Ruzina) hanno contratto matrimonio a (Sylhet (Bangladesh), in data 25/09/2004; tale matrimonio non è trascritto nei Registri di Stato Civile.



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 *Conv. matrimoniali e prov. di assegnazione casa coniugale:* Nessuna.
- 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno.
- 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

– **Ipoteca volontaria:**

A favore di: Banca Popolare di Intra S.C.A.R.L.

Contro: **Furlano Giovanni + Furlano Maria Rosa**

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo

Rogito: Notaio Dott. **Mantelli Giorgio** in data 20/09/2001, ai nn. 202009/15261

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 28/09/2001, ai nn. 102563/24195

Importo capitale: £ 183.399.781

Importo ipoteca: £ 450.000.000

– **Ipoteca volontaria:**

A favore di: Unicredit Banca per la Casa S.p.A.

Contro: **Hassan Zabedul + Akter Nazma**

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Rogito: **Notaio Dott. Tornambè Massimiliano**, in data 25/11/2004, ai nn. **5231/1829**

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 09/12/2004, ai nn. 177528/41970

Importo capitale: € 105.000,00

Importo ipoteca: € 210.000,00

4.2.2 *Pignoramenti:*

– **Pignoramento:**

A favore di: Cordusio RMBS UCFIN S.r.l.

Contro: **Hassan Zabedul + Akter Nazma**

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Milano, in data 02/07/2013, al n. 34720



Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 04/08/2016, ai nn. 94626/60576

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale: Pratica "Docfa" di aggiornamento catastale, successiva alle opere edilizie di adeguamento igienico-sanitario di entrambe le unità immobiliari.

4.3 Misure Penali: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: -

Spese già deliberate scadute / in scadenza imminente: -

Millesimi di proprietà delle parti comuni condominiali: -

Amministratori di Condominio: -

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Alla data del sopralluogo (14/12/2018) l'EDIFICIO all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, è risultato NON ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Accesso ai piani garantito esclusivamente da una scala a doppia rampa.

Tale stato di cose potrà essere risolto tramite:

- Eventuale installazione di un servoscala, previa verifica delle caratteristiche e delle capacità portanti del vano-scala, che potrebbero essere inadeguate, stante il cattivo stato di manutenzione dell'edificio.

Alla data del sopralluogo l'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (sub. 714) oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato NON ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Presenza di un dislivello (n. 1 gradino) tra la quota del cortile esterno e quella dell'ingresso dell'unità immobiliare;
- Dimensioni ed assetto distributivo del bagno.

Tale stato di cose potrà essere risolto tramite:

- Eventuale realizzazione di una rampa removibile in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare, per quanto la posizione della porta di ingresso e la conformazione del vano-scala comune siano tali da condurre ad una soluzione tecnica "di compromesso", non del tutto soddisfacente;
- Modifica delle dimensioni e dell'assetto distributivo del bagno.

Alla data dei sopralluogo l'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (sub. 715) oggetto della presente Procedura Esecutiva è risultato NON ACCESSIBILE ai soggetti diversamente abili, a causa delle seguenti criticità principali:

- Presenza di un dislivello (n. 1 scala a doppia rampa) tra la quota del cortile esterno e quella dell'ingresso dell'unità immobiliare;
- Dimensioni ed assetto distributivo del bagno.

Tale stato di cose potrà essere risolto tramite:

- Installazione di n. 1 servoscala, fatte le valutazioni tecniche di cui sopra;



- Modifica delle dimensioni e dell'assetto distributivo del bagno.

Attestazione Prestazione Energetica (già Attestato di Certificazione Energetica):

- APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (sub. 714): Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. mancante e necessario, trattandosi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale concessa in locazione a terzi;
- APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (sub. 715): Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E. mancante e necessario, trattandosi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale concessa in locazione a terzi;

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

Avvertenze ulteriori – Edificio:

Per completezza d'informazione, si segnala che, stando alle informazioni acquisite dagli attuali Conduttori, l'edificio è privo di amministratore di condominio né v'è ripartizione delle spese di gestione e manutenzione degli enti e degli spazi comuni.

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati nelle PARTI COMUNI CONDOMINIALI, si segnala che non è stato possibile reperire nessuna delle "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008; i suddetti impianti appaiono altresì di realizzazione approssimativa e generalmente in cattivo stato di manutenzione; essi devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.

Avvertenze ulteriori – Unità immobiliari oggetto di Procedura:

Con riferimento alla conformità ed alla sicurezza degli impianti installati all'interno delle UNITA' IMMOBILIARI oggetto della presente Procedura Esecutiva, si segnala che non è stato possibile reperire nessuna delle "Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, pur richieste ai Conduttori; benché i suddetti impianti appaiano di istallazione relativamente recente, essi si presentano generalmente in cattivo/mediocre stato di manutenzione; essi devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso, adeguati ad essa.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1. *Titolare/Proprietario:* **MONEGATO PRIMO** \oplus **MURARO RINA** (foglio 17, mappale 146, subalterno 4)

dal 17/10/1963 al 15/12/1969

Danti causa: **Carminati Alberto** \oplus **Carminati Antonia** in **Carminati**

Aventi causa: **Monegato Primo** \oplus **Muraro Rina** in **Monegato**

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. **Lulli Settimo** in data 17/10/1963, ai nn. 5006/2837

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 05/11/1963, ai nn. 62377/49766

2. *Titolare/Proprietario:* **MURARO RINA** \oplus **MONEGATO GIANNINA** \oplus **MONEGATO MARISA** (foglio 17, mappale 146, subalterno 4)

dal 16/12/1969 al 12/11/1980

Dante causa: **Monegato Primo** – M. 15/12/1969 (1/2)

Aventi causa: **Monegato Giannina** (piena proprietà $\frac{1}{2}$ \oplus nuda proprietà $\frac{1}{2}$) \oplus
Monegato Marisa (piena proprietà $\frac{1}{2}$ \oplus nuda proprietà $\frac{1}{2}$) \oplus
Muraro Rina in **Monegato** (già piena proprietà $\frac{1}{4}$ \oplus usufrutto $\frac{1}{4}$)

In forza di: Dichiarazione di successione

Registrato: Desio (MI), in data 13/04/1970, al n. 25 – Vol. 257

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 23/09/1970, ai nn. 58269/44147

3. *Titolare/Proprietario:* **MURARO RINA** \oplus **MONEGATO GIANNINA** \oplus **MONEGATO MARISA** (foglio 17, mappale 146, subalterno 4)

dal 16/12/1969 al 12/11/1980

Dante causa: **Monegato Primo** – M. 15/12/1969 (1/2)

Aventi causa: **Monegato Giannina** (piena proprietà $\frac{1}{2}$ \oplus nuda proprietà $\frac{1}{2}$) \oplus
Monegato Marisa (piena proprietà $\frac{1}{2}$ \oplus nuda proprietà $\frac{1}{2}$) \oplus
Muraro Rina in **Monegato** (già piena proprietà $\frac{1}{4}$ \oplus usufrutto $\frac{1}{4}$)

In forza di: Atto notarile pubblico – Accettazione tacita di eredità

Rogito: Notaio Dott. **Mantelli Giorgio** in data 20/09/2001, al n. 202008

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 18/10/2018, ai nn. 131583/86138

Nota Bene: *Tra gli aventi causa del Sig. **Monegato Primo** risulterebbe erroneamente omessa dalla Nota di Trascrizione la Sig.ra **Monegato Giannina** seconda figlia e coerede con le medesime quote della sorella Sig.ra **Monegato Marisa** le quote di piena / nuda proprietà e di usufrutto indicate sembrano tuttavia corrette.*



4. Titolare/Proprietario: **MURARO RINA** \oplus **MONEGATO MARISA** \oplus **MARCATO LUIGI** (foglio 17, mappale 146, subalterno 4)

dal 13/11/1980 al 03/12/1980

Dante causa: **Monegato Giannina** ($\frac{1}{4}$ gravato da usufrutto uxorio)

Aventi causa: **Monegato Marisa** (già $\frac{1}{4}$ gravato da usufrutto uxorio \oplus $\frac{1}{2}$ gravato da usufrutto uxorio) \oplus **Marcato Luigi** ($\frac{1}{6}$ gravato da usufrutto uxorio)

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita

Rogito: Notaio Dott.ssa **Elefante Emma**, in data 13/11/1980, al n. 4027

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 05/12/1980, ai nn. 67322/53829

5. Titolare/Proprietario: **MONEGATO MARISA** \oplus **MARCATO LUIGI** (foglio 17, mappale 146, subalterno 4)

dal 04/12/1980 al 19/09/2001

Dante causa: **Muraro Rina** ($\frac{1}{2}$)

Aventi causa: **Monegato Marisa** (già $\frac{3}{8}$ + $\frac{1}{4}$) + **Marcato Luigi** (già $\frac{1}{6}$ \oplus $\frac{1}{4}$)

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio Dott.ssa Elefante Emma, in data 04/12/1980, ai nn. 4385/139

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 03/01/1981, ai nn. 333/289

6. Titolare/Proprietario: **FURLANO GIOVANNI** (foglio 17, mappale 146, subalterno 501)

dal 20/09/2001 al 24/11/2004

Dante causa: **Monegato Marisa** ($\frac{1}{6}$) \oplus **Marcato Luigi Pietro** ($\frac{3}{8}$)

Aventi causa: **Furlano Giovanni**

In forza di: Atto notarile pubblico – Compravendita

Rogito: Notaio **Dott. Mantelli Giorgio**, in data 20/09/2001, ai nn. 202008/15260

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 28/09/2001, ai nn. 102562/65365

*Nota Bene: Le quote di comproprietà detenute dai danti causa indicate nella Nota di Trascrizione sembrerebbero errate: stanti i precedenti passaggi di proprietà, la Sig.ra **Monegato Marisa** deterrebbe la quota di $\frac{5}{8}$ e non di $\frac{1}{3}$; il Sig. **Marcato Luigi Pietro** deterrebbe la quota di $\frac{3}{8}$ e non di $\frac{1}{3}$.*

*Tra i danti causa risulterebbe altresì erroneamente indicata la Sig.ra **Muraro Rina**, la quale aveva già ceduto la propria quota di proprietà alla Sig.ra **Monegato Marisa** e al Sig. **Marcato Luigi** con Atto di compravendita nn. 4385/139 del 04/12/1980.*



7. Titolare/Proprietario: **FASSAN ZABEDUL** e **AKTER NAZMA** (foglio 17, mappale 146, subalterno 501)

dal 25/11/2004 alla data odierna (attuali proprietari)

Dante causa: **Furlano Giovanni**

Aventi causa: **Hassan Zabedul (1/2)** e **Akter Nazma (1/2)**

In forza di: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – Compravendita

Rogito: Notaio Dott. **Tomambè Massimiliano** in data 25/11/2004, ai nn. 5230/1828

Iscritto/trascritto: Milano 2, in data 09/12/2004, ai nn. 177527/92991

Nota Bene:

Per completezza d'informazione si precisa che, a seguito dell'ispezione ipotecaria telematica effettuata sull'unità immobiliare al foglio 17, particella 146, subalterno 501 (dalla quale sono derivate, per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione, le attuali unità immobiliari pignorate ai subalterni 714 e 715), sono emerse n. 2 Note di Trascrizione relative a passaggi di proprietà "anomali" e non coerenti con i precedenti ed i successivi.

Tale anomalia ha reso necessario un ulteriore approfondimento presso gli archivi cartacei della Conservatoria dei Registri Immobiliari e del Catasto di Milano, al fine di verificare (come si è infine verificato) la corretta attribuzione del subalterno 501 all'unità immobiliare sorgente di quelle pignorate.

Esaminati gli Atti notarili di compravendita di cui alle menzionate Note di Trascrizione nn. 12935/9936 del 20/02/1997 e nn. 78852/54013 del 29/07/1999, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di questi ultimi trasferimenti, pur contraddistinta in atti con gli estremi catastali anzidetti, aveva *assetto distributivo, confini, piano di ubicazione e numero civico diversi* dal quelli dell'unità immobiliare di nostro interesse.

Dall'analisi dei fascicoli catastali storici è altresì emerso che tra il 1993 ed il 1994 sono stati effettuati alcuni "atti di aggiornamento" che hanno variato, non senza errori ed incongruenze, gli estremi catastali di alcune unità immobiliare, tra cui quella di nostro interesse:

– Denuncia di Variazione n. 102113 del 26/01/1993:

L'unità immobiliare sita in Limbiate (MI), Via Fratelli Cairoli n. 35, **piani primo e secondo**, catastalmente individuata al foglio 17, particella 146, subalterno 15, è stata riclassificata con i subalterni **501 (piano primo)** e **502 (piano secondo)**; nelle planimetrie catastali allegata alla denuncia l'attribuzione dei subalterni risulta *invertita*, sicché il subalterno **501** è al **piano secondo** ed il subalterno **502** è al **piano primo**;

– Denuncia di Variazione n. 105858 del 26/02/1993:

L'unità immobiliare sita in Limbiate (MI), Via Fratelli Cairoli n. 35, **piano secondo**, catastalmente individuata al foglio 17, particella 146, subalterno **501**,



è stata riclassificata con il subalterno **706**; il piano indicato nella planimetria catastale allegata è coerente con quello della Denuncia;

– Denuncia di Variazione n. 00778 del 01/02/1994:

Le unità immobiliari site in Limbiate (MI), Via Fratelli Cairoli n. **33**, **piani terra, primo, secondo e terzo**, catastalmente individuata al foglio 17, particella 136 graffata alla particella 146, subalterno 8 , e foglio 17, particella 137 graffata alla particella 14, subalterno 6, sono state riclassificate in modo tale che all'unità immobiliare sita ai **piani terra e primo** venissero attribuiti il **foglio 17, particella 146, subalterno 501**; le planimetrie catastali correlate sono coerenti a quanto dichiarato nella Denuncia.

L'esistenza della suddetta "Denuncia di Variazione n. 00778/1994" è altresì desumibile dalla visura catastale storica relativa alle unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva (catastalmente individuate al foglio 17, particella 146, subalterni 714 e 715), il che conferma la corretta attribuzione "storica" del subalterno 501 all'unità immobiliare "sorgente" di quelle pignorate.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 20/09/2018 è emersa l'esistenza delle pratiche edilizie di seguito elencate; per completezza di informazione si precisa che, stando alla documentazione visionata, entrambe le unità immobiliari ai subalterni 714 e 715 SONO PRIVE del "Certificato di Agibilità (già Abitabilità)".

1. ATTI DI FABBRICA – metà 1800 circa

Intestazione: ???

Tipo pratica: ???

Per lavori: ???

Oggetto: ???

Rilascio: in data ???, al n. ???, Atti n. ???

Abitabilità/agibilità: in data ???, al n. ???, Atti n. ???

2. NULLA OSTA PER OPERE EDILIZIE n. 8122 / 1964

Intestazione: **Monegato Primo**

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Opere interne

Oggetto: Sistemazione interna ad uso casa di civile abitazione.

Presentazione: in data 17/04/1964, al n. 8122, Atti n. -

Rilascio: in data 29/04/1964, al n. 8122, Atti n. -

Abitabilità/agibilità: -

3. NULLA OSTA PER OPERE EDILIZIE n. 5536 / 1964

(pratica edilizia non rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico Comunale ma esclusivamente menzionata in un atto di compravendita)

Intestazione: **Monegato Primo**

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: ???

Oggetto: ???

Presentazione: in data ???, al n. ???, Atti n. ???

Rilascio: in data 3 o 13 /06/1964, al n. 5536, Atti n. -

Abitabilità/agibilità: in data ???, al n. ???, Atti n. ???

4. COMUNICAZIONE EX ART. 26 L. 28/02/1985, N. 47 n. 3100 / 1987

Intestazione: **Marcato Luigi + Monegato Marisa**

Tipo pratica: Comunicazione ex Art. 26 Legge 28/02/1985, n. 47



Per lavori: Opere interne

Oggetto: Formazione di scala interna – Formazione tavolato per locale armadio apertura porta a piano primo – Sostituzione dei pavimenti.

Presentazione: in data 19/02/1987, al n. 3100, Atti n. -

Abitabilità/agibilità: -

5. COMUNICAZIONE EX ART. 26 L. 28/02/1985, N. 47 n. 17151 / 1987

Intestazione: **Marcato Luigi + Monegato Marisa**

Tipo pratica: Comunicazione ex Art. 26 Legge 28/02/1985, n. 47

Per lavori: Opere interne

Oggetto: Formazione di scala interna – sostituzione dei pavimenti.

Presentazione: in data 07/10/1987, al n. 17151, Atti n. -

Abitabilità/agibilità: -

6. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ n. 77 / 2005

Intestazione: **Akter Nazma + Hassan Zabedul**

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria (foglio 17, particella146, subalterno 501)

Oggetto: Manutenzione straordinaria per modifiche interne ed esterne di edificio ad uso civile abitazione.

Presentazione: in data 02/03/2005, al n. 6215, Atti n. 10/10

Abitabilità/agibilità: -

Fine lavori: 04/02/2008, presentata in data 03/03/2008, al n. 6566, Atti n. 06.03

7. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ n. 459 / 2006

Intestazione: **Akter Nazma + Hassan Zabedul**

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria (foglio 17, particella146, subalterno 501)

Oggetto: Demolizione e ricostruzione di tavolati interni finalizzati al frazionamento d un alloggio in due unità immobiliari.

Presentazione: in data 20/12/2006, al n. 36272, Atti n. 06/03

Abitabilità/agibilità: -



7.1 Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, così come emerso dal rilievo effettuato in data 13/11/2018, e la documentazione edilizia poc'anzi elencata, sono emerse le seguenti difformità principali:

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (sub. 714):

- Sono state riscontrate alcune difformità nelle dimensioni planimetriche dei locali interni (nell'ordine dei 5-20 circa) rispetto a quelle indicate o desumibili dall'ultima planimetria autorizzata;
- Il disimpegno di forma poligonale sul quale avrebbero dovuto affacciarsi il bagno e la camera da letto, rappresentato nell'ultima planimetria autorizzata, non è mai stato realizzato, sicché il bagno è direttamente comunicante con il soggiorno-pranzo, contrariamente a quanto prescritto dalla vigente Normativa igienico-sanitaria;
- La porta del bagno ha larghezza pari a 70 cm, inferiore alla minima prescritta dalla vigente normativa (80 cm);
- La parte terminale della parete di separazione tra la camera da letto e il bagno ha andamento rettilineo e non inclinato come rappresentato nell'ultima planimetria autorizzata;
- Il bagno è suddiviso in due parti da una parete in muratura con porta di altezza pari a 2,10 m, non rappresentata nell'ultima planimetria autorizzata;
- Nella camera da letto è presente un controsoffitto di altezza netta pari a 2,66 m circa, non rappresentato negli elaborati grafici autorizzati e comunque difforme alle prescrizioni della vigente Normativa igienico-sanitaria, secondo la quale l'altezza minima dei locali di abitazioni deve essere di almeno a 2,70 m;
- All'interno del "fascicolo edilizio" non è stata trovata nessuna informazione in merito alle caratteristiche del solaio di chiusura del foro della scala che originariamente collegava le due unità immobiliari;

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (sub. 715):

- Sono state riscontrate alcune difformità nelle dimensioni planimetriche dei locali interni (nell'ordine dei 5-20 circa) rispetto a quelle indicate o desumibili dall'ultima planimetria autorizzata);
- Il disimpegno poligonale sul quale si affacciano il bagno e la camera da letto è privo di porta, sicché il bagno comunica direttamente con il soggiorno-pranzo, contrariamente a quanto prescritto dalla vigente Normativa igienico-sanitaria;
- La parte terminale della parete di separazione tra la camera da letto e il bagno ha andamento inclinato e non poligonale come rappresentato nell'ultima planimetria autorizzata;

Note:

E' opinione della scrivente che non sarà possibile, per l'aggiudicatario dell'unità immobiliare, accedere alla c.d. "sanatoria tardiva" prevista dall'art. 40 della



Legge n. 47/1985 e ss.mm.ii. ("Condono edilizio"), e che le difformità edilizie riscontrate dovranno essere gestite ai sensi del D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss.mm.ii. perché:

- *Le ragioni del credito che hanno dato origine alla Procedura Esecutiva sono posteriori al 02/10/2003, data di entrata in vigore del D.L. 30/09/2003 n. 269 (c.d. "condono edilizio ter").*

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (sub. 714):

Rimessa in pristino dello stato dei luoghi laddove le difformità riscontrate non siano in ogni caso sanabili:

- Realizzazione dell'antibagno;
- Rimozione del controsoffitto della camera da letto;

Sanatoria delle difformità riscontrate che siano emendabili ai sensi di Legge:

- Aggiornamento delle dimensioni dei locali.

Quanto sopra potrà essere formalizzato ed eseguito attraverso:

- Predisposizione di una pratica edilizia di "*Permesso di costruire in (parziale) Sanatoria*";
- Pagamento di una sanzione pecuniaria da concordare con la Pubblica Amministrazione, che si stima pari a € 1.000,00 .

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (sub. 715):

Rimessa in pristino dello stato dei luoghi laddove le difformità riscontrate non siano in ogni caso sanabili:

- Realizzazione dell'antibagno;

Sanatoria delle difformità riscontrate che siano emendabili ai sensi di Legge:

- Aggiornamento delle dimensioni dei locali.

Quanto sopra potrà essere formalizzato ed eseguito attraverso:

- Predisposizione di una pratica edilizia di "*Permesso di costruire in (parziale) Sanatoria*";
- Pagamento di una sanzione pecuniaria da concordare con la Pubblica Amministrazione, che si stima pari a € 1.000,00 .

Spese sub. 714 e 715:

Opere edilizie (stima di massima)	€ 2.500,00
Pratica edilizia e direzione lavori	€ 3.000,00
Verifiche strutturali solaio di interpiano	€ 750,00
Diritti di segreteria, bolli e sanzioni (stimati)	€ 1.236,00
SPESE TOTALI SUB. 714	€ 7.486,00
SPESE TOTALI SUB. 715	€ 7.486,00



Per quanto sopra detto NON SI DICHIARA la conformità edilizia delle unità immobiliari oggetto di Procedura Esecutiva.



7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico:	Piano di Governo del Territorio
Stato	Approvato
	<u>Approvazione:</u> Delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 10/10/2014, pubblicata sul BURL - Regione Lombardia serie Awisi e Concorsi n. 53 del 31/12/2014. <u>Variante:</u> Dicembre 2016, pubblicata sul B.U.R.L. del 15/03/2017
Zona Omogenea:	PdR - Tav. 12 - Carta della conformazione del regime dei suoli (15.3.17): NAF - Nucleo di antica formazione.
Classe di sensibilità paesistica	Sensibilità elevata. (PdR - Tav. 10 - "Carta continua della sensibilità paesaggistica dei luoghi (15.3.17)")
Immobile soggetto a convenzione:	-
Se si, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	-
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Se sì, quali?	-
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	-
Altro:	-
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	-

Per quanto sopra detto SI DICHIARA la conformità urbanistica delle unità immobiliari oggetto di Procedura Esecutiva.



**Descrizione: Abitazioni di tipo economico [A/3]
di cui al punto A – Appartamento ad uso abitazione
al piano terra (sub. 714)**

In Comune di Limbiate (MI), ai margini del “centro storico” ed in prossimità del Parco delle Groane, **piena proprietà, per la quota di 1000/1000, dell’unità immobiliari** di seguito descritta:

- **n. 1 appartamento ad uso abitazione (sub. 714), posto al piano terra** di un edificio ad impianto rettangolare di n. 3 piani, senza ascensore facente parte di un complesso edilizio ragionevolmente costruito alla fine del 1800 ed un tempo denominato “Corte Colombirola” (n. 1 piano terra adibito a negozi e residenza, e n. 3 piani adibiti a residenza e solai);

L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA è composto da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo con angolo cottura, n. 1 camera da letto e n. 1 bagno senza antibagno); **esso non è dotato né di cantina né di solaio.**

L'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA sviluppa una superficie LORDA complessiva di 46,50 mq circa, che corrisponde a una superficie COMMERCIALE complessiva di 46,50 mq circa.

Stando alle informazioni acquisite dagli attuali Conduttori, l’edificio è privo di amministratore di condominio né v’è ripartizione delle spese di gestione e manutenzione degli enti e degli spazi comuni.

L'EDIFICIO all’interno del quale si trovano dette unità immobiliari è posto in zona centrale e dista 500 m circa dal Municipio, 31,00 Km circa dall’Aeroporto di Linate, 44,00 Km circa dall’Aeroporto di Malpensa e 23,00 Km circa dal Duomo di Milano.

Confini:

Da Nord, in senso orario: Via Fratelli Cairoli, altra unità immobiliare e vano-scala comune, altra unità immobiliare, mappale 145.

Quota e tipologia del diritto:

500 / 1000 di **HASSAN ZABEDUL - Plena Proprietà**

Cod. Fiscale: **HSSZDL83L25Z249E***

Cittadinanza: italiana (dal 13/02/2014)

Residenza: **47 Arbour House Arbour Square Londra (GB) cancellato dal Anagrafe del Comune di Limbiate (MI) per espatrio il 03/11/2017**

Stato Civile: coniugato con **Akter Koulsum**



Luogo/data del matrimonio: **Brahmanbaria (Bangladesh), il 25/12/2011**

Regime patrimoniale: non noto (non indicato nell' *"Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio"*)

500 / 1000 di **AKTER Nazma - Plena Proprietà**

Cod. Fiscale: **KTRNZM64L41Z249D***

Cittadinanza: italiana (dal 19/02/2015)

Residenza: Limbiate (MI), **Corso Milano n. 45/A (dal 09/05/2016)**

Stato Civile: Coniugata con **Mlah Mohammad Idrish**

Luogo/data del matrimonio: non noti

Regime patrimoniale: separazione dei beni (stando alla *"Visura catastale"*)

Varie: madre di **Hassan Zabedul**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie LORDA APPARTAMENTO di **46,50 mq circa**, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE di **46,50 mq circa**;

L'EDIFICIO è articolato in n. 3 piani ed è privo di ascensore (n. 1 piano terra adibito a negozi e residenza, e n. 3 piani adibiti a residenza e solai);

L'EDIFICIO è stato ragionevolmente costruito alla fine del 1800;

Manutenzione dell'edificio: non nota, a vista parrebbe non recente;

Manutenzione dell'unità immobiliare: 2005-2008 circa;

L'APPARTAMENTO ha un'altezza netta pari a 3,00 m circa (camera da letto 2,66 m circa);

Stato di manutenzione generale dell'EDIFICIO: pessimo;

Stato di manutenzione generale dell'APPARTAMENTO: pessimo.

Condizioni generali dell'immobile:

L'edificio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva è stato ragionevolmente costruito alla fine del 1800 ai margini del "centro storico" ed in prossimità del Parco delle Groane.

Detto edificio, di tipo "rurale", presenta parti comuni di modesta qualità e generalmente in pessimo stato di manutenzione.

Le facciate dell'edificio presentano finitura a intonaco civile fortemente deteriorato dal tempo, dalle intemperie e dall'umidità di risalita; in più punti sono



visibili lacune di materiale e sommersi rappezzi, rigonfiamenti dell'intonaco, macchie di umidità e muffe; solo 1/3 delle facciate è completato da pitturazione.

Sulle facciate sono presenti fasci di cavi a vista (che parrebbero elettrici e d'antenna), pluviali in materiali disomogenei (metallo, plastica) e tubazioni che parrebbero essere gli scarichi di alcuni bagni interni, generalmente in mediocre stato di manutenzione.

La copertura dell'edificio è a due falde, con struttura portante ragionevolmente in legno, come i solai di interpiano, e manto di finitura in tegole in laterizio, della quale non è stato possibile verificare lo stato di manutenzione.

Il portico prospiciente il cortile posteriore presenta pavimentazione in battuto di cemento, disomogenea ed in cattivo stato di manutenzione; i disimpegni comuni ai piani presentano pavimentazione in marmette in graniglia, in mediocre stato di manutenzione, e rivestimento in intonaco civile pitturato, in pessimo stato di manutenzione e in più punti caratterizzato da distacchi e lacune di materiale.

In corrispondenza del disimpegno comune al piano primo il solaio di calpestio presenta segni di imbarcamento, mentre le pareti presentano spaccature e crepe longitudinali che andranno indagate e misurate nel corso di un ragionevole intervallo di tempo onde verificare se siano ad oggi attive o frutto di fenomeni ormai conclusi.

L'appartamento pignorato è posto al piano terra del fabbricato e presenta finiture interne di qualità ordinaria e generalmente in cattivo stato di manutenzione.

I serramenti esterni sono in profilati in alluminio verniciati di colore bianco con vetrocamera, in sufficiente stato di manutenzione, con tapparelle in plastica entro cassonetti in legno verniciati di colore bianco, fortemente deteriorati (macchie di umidità, lacune di vernice, sporcizia, muffa) e, eventualmente, grate in ferro verniciate, anch'esse in cattivo stato di manutenzione (camera da letto).

Le porte interne sono a battente o scorrevoli del tipo tamburato, con pannelli di finitura in legno mordenzato, oppure a soffietto in plastica, in sufficiente stato di manutenzione; la porta di ingresso è blindata, con pannelli di finitura in legno mordenzato, in mediocre stato di manutenzione.

I pavimenti sono in piastrelle in gres porcellanato posato a 45°, in sufficiente stato di manutenzione.

Le pareti dei locali hanno finitura a intonaco civile e idropittura, in pessimo stato di manutenzione: distacchi e rigonfiamenti dell'intonaco, macchie di umidità e sporcizia sono visibili in corrispondenza degli imbotti delle finestre e delle pareti prospicienti l'esterno; le pareti del bagno e dell'angolo cottura presentano rivestimento in piastrelle in ceramica, in sufficiente stato di manutenzione.

Come detto, non è stato possibile reperire nessuna delle "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, relative agli impianti installati all'interno dell'unità immobiliare; i suddetti impianti, per altro generalmente in mediocre stato di manutenzione, devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso,



adeguati ad essa.

Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomi, mediante caldaia murale a gas metano marca "Beretta", installata entro una nicchia nel locale soggiorno-pranzo, in sufficiente stato di manutenzione ma priva della necessaria documentazione attestante la manutenzione periodica, e radiatori in ghisa a piastre e in alluminio, in mediocre stato di manutenzione; si segnala che la canna fumaria di detta caldaia sfocia sulla facciata dell'edificio in prossimità di un tubo corrugato dal quale esce un cavo che parrebbe essere di antenna, con una conformazione e ad un'altezza non regolamentari e potenzialmente pericolose che andranno modificate e rese conformi alla vigente Normativa.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: stante l'epoca di costruzione dell'edificio, si presume siano in muratura di mattoni pieni condizioni: non verificabili
Strutture verticali	tipologia: stante l'epoca di costruzione dell'edificio, si presume siano in muratura portante materiale: mattoni pieni in laterizio condizioni: mediocri, laddove visibili / verificabili
Travi	tipologia: ribassate materiale: legno condizioni: mediocri, laddove visibili / verificabili
Solai	tipologia: realizzati in opera materiale: in legno; si presume che il solaio del piano terra sia in laterizio su vespaio in pietrame condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili
Copertura	tipologia: a due falde materiale: ragionevolmente in legno condizioni: non verificabili
Balconi	tipologia: a filo facciata materiale: solo parapetti in ferro verniciati condizioni: mediocri, laddove visibili / verificabili



Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	<p>materiale: stante l'epoca di costruzione dell'edificio, si presume siano in muratura portante in mattoni pieni</p> <p>coibentazione: si presume assente</p> <p>rivestimento: intonaco civile (solo 1/3 della superficie delle facciate è pitturato)</p> <p>condizioni: pessime, laddove visibili / verificabili</p> <p>Note: L'intonaco risulta fortemente deteriorato dal tempo, dalle intemperie e dall'umidità di risalita; in più punti sono visibili lacune di materiale e sommarî rappezzi, rigonfiamenti dell'intonaco, macchie di umidità e muffe</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tegole in laterizio</p> <p>coibentazione: non verificabile, ragionevolmente assente</p> <p>condizioni: non verificabili</p>
Infissi interni Porta di ingresso	<p>tipologia: a battente, blindata</p> <p>materiale: con pannelli di finitura in legno mordenzato</p> <p>condizioni: mediocri</p>
Infissi interni Porte interne 1	<p>tipologia: a battente o scorrevoli</p> <p>materiale: tamburate, con pannelli di finitura in legno mordenzato</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
Infissi interni Porte interne 2	<p>tipologia: a soffietto</p> <p>materiale: plastica</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
Serramenti esterni	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: profilati in alluminio verniciati colore bianco, con vetrocamera</p> <p>condizioni: sufficienti</p>



	<p>protezione: tapparelle in plastica entro cassonetti in legno verniciato e, eventualmente, grate in ferro verniciate colore bianco (camera da letto)</p> <p>condizioni tapparelle: sufficienti/mediocri condizioni cassonetti: pessime condizioni grate: pessime</p> <p>Note: I cassonetti delle tapparelle sono fortemente deteriorati (macchie di umidità, lacune di vernice, sporcizia, muffa)</p>
Pavimentazione Interna	<p>materiale: piastrelle in gres porcellanato posate a 45° condizioni: sufficienti</p>
Rivestimento – Locali di abitazione	<p>materiale: intonaco civile finitura: idropittura condizioni: pessime</p> <p>Note: Distacchi e rigonfiamenti dell'intonaco, macchie di umidità e sporcizia visibili in corrispondenza degli imbotti delle finestre e delle pareti prospicienti l'esterno</p>
Rivestimento – Bagno e angolo cottura	<p>materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti</p>
Plafoni	<p>materiale: intonaco civile, ragionevolmente su incannicciato o pannelli in cartongesso finitura: idropittura condizioni: sufficienti</p>
Plafone Camera da letto	<p>materiale: controsoffitto in perlinatura in legno finitura: al naturale condizioni: sufficienti</p>



Impianti:

Nota Bene: tutti gli impianti sono privi della "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Lege 46/90 e D.M. 37/08.

Elettrico e illuminazione	tipologia: sottotraccia condizioni: mediocri, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme
Termico e produzione acqua calda sanitaria	tipologia: autonomo con caldaia murale marca "Beretta", installata entro una nicchia nel locale soggiorno-pranzo alimentazione: gas metano rete di distribuzione: non verificabile condizioni: sufficienti diffusori: radiatori in ghisa a piastre e in alluminio condizioni: mediocri conformità: non conforme Note: La canna fumaria della caldaia sfocia sulla facciata dell'edificio in prossimità di un tubo corrugato dal quale esce un cavo che parrebbe essere di antenna, con una conformazione e ad un'altezza non regolamentari e potenzialmente pericolose che andranno modificate e rese conformi alla vigente Normativa
Antenna TV	tipologia: rettilinea condizioni: non verificabili conformità: non conforme

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento sub. 714	46,50 mq	100%	46,50 mq
TOTALE	46,50 mq		46,50 mq



**Descrizione: Abitazioni di tipo economico [A/3]
di cui al punto B – Appartamento ad uso abitazione
al piano primo (sub. 715)**

In Comune di Limbiate (MI), ai margini del “centro storico” ed in prossimità del Parco delle Groane, **piena proprietà, per la quota di 1000/1000, dell’unità immobiliari** di seguito descritta:

- **n. 1 appartamento ad uso abitazione (sub. 715), posto al piano primo** di un edificio ad impianto rettangolare di n. 3 piani, senza ascensore facente parte di un complesso edilizio ragionevolmente costruito alla fine del 1800 ed un tempo denominato “Corte Colombirola” (n. 1 piano terra adibito a negozi e residenza, e n. 3 piani adibiti a residenza e solai);

L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO è composto da n. 2 locali più servizi (n. 1 soggiorno-pranzo con angolo cottura, n. 1 camera da letto e n. 1 bagno senza antibagno); **esso non è dotato né di cantina né di solaio.**

L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO sviluppa una superficie LORDA complessiva di 48,50 mq circa, che corrisponde a una superficie COMMERCIALE complessiva di 48,50 mq circa.

Stando alle informazioni acquisite dagli attuali Conduttori, l’edificio è privo di amministratore di condominio né v’è ripartizione delle spese di gestione e manutenzione degli enti e degli spazi comuni.

L'EDIFICIO all’interno del quale si trovano dette unità immobiliari è posto in zona centrale e dista 500 m circa dal Municipio, 31,00 Km circa dall’Aeroporto di Linate, 44,00 Km circa dall’Aeroporto di Malpensa e 23,00 Km circa dal Duomo di Milano.

Confini:

Da Nord, in senso orario: area aperta su Via Fratelli Cairoli, altra unità immobiliare e vano-scala comune, disimpegno comune, area aperta sul mappale 145.

Quota e tipologia del diritto:

500 / 1000 di **HASSAN ZABEDUL – Piena Proprietà**

Cod. Fiscale: **HSSZDL83L25Z249E***

Cittadinanza: italiana (dal 13/02/2014)

Residenza: **47 Arbour House, Arbour Square, Londra (GB) cancellato dall’Anagrafe del Comune di Limbiate (MI) per espatrio il 03/11/2017**



Stato Civile: coniugato con (Akter Koulsum)

Luogo/data del matrimonio: (Brahmanbaria (Bangladesh), il 25/12/2011)

Regime patrimoniale: non noto (non indicato nell' "Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio")

500 / 1000 di (AKTER Nazma - Plena Proprietà)

Cod. Fiscale (KTRNZM64L41Z249D)*

Cittadinanza: italiana (dal 19/02/2015)

Residenza: Limbiate (MI), (Corso Milano n. 45/A (dal 09/05/2016))

Stato Civile: Coniugata con (Miah Mohammad Idrish)

Luogo/data del matrimonio: non noti

Regime patrimoniale: separazione dei beni (stando alla "Visura catastale")

Varie: madre di (Hassan Zabedul)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie LORDA APPARTAMENTO di 48,50 mq circa, che corrisponde ad una superficie COMMERCIALE di 48,50 mq circa;

L'EDIFICIO è articolato in n. 3 piani ed è privo di ascensore (n. 1 piano terra adibito a negozi e residenza, e n. 3 piani adibiti a residenza e solai);

L'EDIFICIO è stato ragionevolmente costruito alla fine del 1800;

Manutenzione dell'edificio: non nota, a vista parrebbe non recente;

Manutenzione dell'unità immobiliare: 2005-2008 circa;

L'APPARTAMENTO ha un'altezza netta pari a 2,85 m circa;

Stato di manutenzione generale dell'EDIFICIO: pessimo;

Stato di manutenzione generale dell'APPARTAMENTO: mediocre.

Condizioni generali dell'immobile:

L'edificio all'interno del quale si trovano le unità immobiliari oggetto della presente Procedura Esecutiva è stato ragionevolmente costruito alla fine del 1800 ai margini del "centro storico" ed in prossimità del Parco delle Groane.

Detto edificio, di tipo "rurale", presenta parti comuni di modesta qualità e generalmente in pessimo stato di manutenzione.

Le facciate dell'edificio presentano finitura a intonaco civile fortemente deteriorato dal tempo, dalle intemperie e dall'umidità di risalita; in più punti sono



visibili lacune di materiale e sommersi rappezzi, rigonfiamenti dell'intonaco, macchie di umidità e muffe; solo 1/3 delle facciate è completato da pitturazione.

Sulle facciate sono presenti fasci di cavi a vista (che parrebbero elettrici e d'antenna), pluviali in materiali disomogenei (metallo, plastica) e tubazioni che parrebbero essere gli scarichi di alcuni bagni interni, generalmente in mediocre stato di manutenzione.

La copertura dell'edificio è a due falde, con struttura portante ragionevolmente in legno, come i solai di interpiano, e manto di finitura in tegole in laterizio, della quale non è stato possibile verificare lo stato di manutenzione.

Il portico prospiciente il cortile posteriore presenta pavimentazione in battuto di cemento, disomogenea ed in cattivo stato di manutenzione; i disimpegni comuni ai piani presentano pavimentazione in marmette in graniglia, in mediocre stato di manutenzione, e rivestimento in intonaco civile pitturato, in pessimo stato di manutenzione e in più punti caratterizzato da distacchi e lacune di materiale.

In corrispondenza del disimpegno comune al piano primo il solaio di calpestio presenta segni di imbarcamento, mentre le pareti presentano spaccature e crepe longitudinali che andranno indagate e misurate nel corso di un ragionevole intervallo di tempo onde verificare se siano ad oggi attive o frutto di fenomeni ormai conclusi.

L'appartamento pignorato è posto al piano primo del fabbricato e presenta finiture interne di qualità ordinaria e generalmente in sufficiente stato di manutenzione.

I serramenti esterni sono in profilati in alluminio verniciati di colore bianco con vetrocamera, in sufficiente stato di manutenzione, con tapparelle in plastica entro cassonetti in legno verniciati di colore bianco, in sufficiente stato di manutenzione (solo il cassonetto della camera da letto presenta distacchi della vernice di finitura e tracce di muffa).

Le porte interne sono a battente del tipo tamburato, con pannelli di finitura in legno mordenzato o con riquadri a specchio, in mediocre stato di manutenzione (la porta della camera da letto è priva di maniglia e serratura); la porta di ingresso è blindata, con pannelli di finitura in legno mordenzato, in sufficiente stato di manutenzione.

I pavimenti sono in piastrelle in gres porcellanato posato a 45°, in sufficiente stato di manutenzione.

Le pareti dei locali hanno finitura a intonaco civile e idropittura, in sufficiente stato di manutenzione; le pareti del bagno e dell'angolo cottura presentano rivestimento in piastrelle in ceramica, in sufficiente stato di manutenzione.

Come detto, non è stato possibile reperire nessuna delle "Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto alla Regola dell'Arte" ai sensi Legge 05/03/1990, n. 46 e del D.M. 22/01/2008, relative agli impianti installati all'interno dell'unità immobiliare; i suddetti impianti, per altro generalmente in mediocre stato di manutenzione, devono perciò essere prudenzialmente considerati "non conformi" e dovranno essere tempestivamente sottoposti a verifica di funzionalità, sicurezza e rispondenza alla vigente Normativa e, se del caso,



adeguati ad essa.

Riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomi, mediante caldaia murale a gas metano marca "Beretta", installata nel locale soggiorno-pranzo, in sufficiente stato di manutenzione ma priva della necessaria documentazione attestante la manutenzione periodica, e radiatori in ghisa a piastre e in alluminio, in mediocre stato di manutenzione; si segnala che la canna fumaria di detta caldaia sfocia sulla facciata dell'edificio in prossimità di un tubo corrugato dal quale esce un cavo che parrebbe essere di antenna, con una conformazione non regolamentare e potenzialmente pericolosa che andrà modificata e resa conforme alla vigente Normativa.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: stante l'epoca di costruzione dell'edificio, si presume siano dirette in muratura di mattoni pieni condizioni: non verificabili
Strutture verticali	tipologia: stante l'epoca di costruzione dell'edificio, si presume siano in muratura portante materiale: mattoni pieni in laterizio condizioni: mediocri, laddove visibili / verificabili
Travi	tipologia: ribassate materiale: legno condizioni: mediocri, laddove visibili / verificabili
Solai	tipologia: realizzati in opera materiale: in legno; si presume che il solaio del piano terra sia in laterizio su vespaio in pietrame condizioni: sufficienti, laddove visibili / verificabili
Copertura	tipologia: a due falde materiale: ragionevolmente in legno condizioni: non verificabili
Balconi	tipologia: a filo facciata materiale: solo parapetti in ferro verniciati condizioni: mediocri, laddove visibili / verificabili



Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	<p>materiale: stante l'epoca di costruzione dell'edificio, si presume siano in muratura portante in mattoni pieni</p> <p>coibentazione: si presume assente</p> <p>rivestimento: intonaco civile (solo 1/3 della superficie delle facciate è pitturato)</p> <p>condizioni: pessime, laddove visibili / verificabili</p> <p>Note: L'intonaco risulta fortemente deteriorato dal tempo, dalle intemperie e dall'umidità di risalita; in più punti sono visibili lacune di materiale e sommarî rappezzi, rigonfiamenti dell'intonaco, macchie di umidità e muffe</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tegole in laterizio</p> <p>coibentazione: non verificabile, ragionevolmente assente</p> <p>condizioni: non verificabili</p>
Infissi interni Porta di ingresso	<p>tipologia: a battente, blindata</p> <p>materiale: con pannelli di finitura in legno mordenzato</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
Infissi interni Porte interne	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: tamburate, con pannelli di finitura in legno mordenzato o con riquadri a specchio</p> <p>condizioni: mediocri</p> <p>Note: La porta della camera da letto è priva di maniglia e serratura</p>
Serramenti esterni	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: profilati in alluminio verniciati colore bianco, con vetrocamera</p> <p>condizioni: sufficienti</p>



	<p>protezione: tapparelle in plastica entro cassonetti in legno verniciato</p> <p>condizioni tapparelle: sufficienti</p> <p>condizioni cassonetti: sufficienti</p> <p>Note: Il cassonetto della camera da letto presenta distacchi della vernice di finitura e tracce di muffa</p>
Pavimentazione Interna	<p>materiale: piastrelle in gres porcellanato posate a 45°</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
Rivestimento – Locali di abitazione	<p>materiale: intonaco civile</p> <p>finitura: idropittura</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
Rivestimento – Bagno e angolo cottura	<p>materiale: piastrelle in ceramica</p> <p>condizioni: sufficienti</p>
Plafoni	<p>materiale: intonaco civile, ragionevolmente su incanniccato o pannelli in cartongesso</p> <p>finitura: idropittura</p> <p>condizioni: sufficienti</p>



Impianti:

Nota Bene: tutti gli impianti sono privi della "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla Regola dell'Arte" ex Legge 46/90 e D.M. 37/08.

Elettrico e illuminazione	tipologia: sottotraccia condizioni: mediocri, laddove visibili / verificabili conformità: non conforme
Termico e produzione acqua calda sanitaria	tipologia: autonomo con caldaia murale marca "Beretta", installata nel locale soggiorno-pranzo alimentazione: gas metano rete di distribuzione: non verificabile condizioni: sufficienti diffusori: radiatori in ghisa a piastre e in alluminio condizioni: mediocri conformità: non conforme Note: La canna fumaria della caldaia sfocia sulla facciata dell'edificio in prossimità di un tubo corrugato dal quale esce un cavo che parrebbe essere di antenna, con una conformazione non regolamentare e potenzialmente pericolosa che andrà modificata e resa conforme alla vigente Normativa
Antenna TV	tipologia: rettilinea condizioni: non verificabili conformità: non conforme

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento sub. 715	48,50 mq	100%	48,50 mq
TOTALE	48,50 mq		48,50 mq



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

DETERMINAZIONE DELLA "CONSISTENZA":

La determinazione della "consistenza" dei beni oggetto di stima è stata effettuata alla luce delle seguenti fonti informative/prescrittive:

- 1) "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio);
- 2) "Raccolta provinciale degli usi in Lombardia", Titolo III e IV, cap. 01-f , "Usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio".
- 3) "Allegato C" del D.P.R. 23/03/1998 n. 138;
- 4) Norma UNI 10750:2005.

Le "Istruzioni", in particolare, precisano che: *"...Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. ...(omissis)... Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. ...(omissis)... Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria..."*

DEFINIZIONE DI "VALORE":

In letteratura si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una parte liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

8.2 Determinazione del "valore economico" e fonti di informazione:

Per redigere il presente "Rapporto di Valutazione" si è impiegato un criterio valutativo di tipo "sintetico-comparativo", basato sul confronto fra le unità immobiliari oggetto di valutazione ed altre unità simili per tipologia, qualità e ubicazione, le quali siano stati recentemente oggetto di scambio o poste in vendita sullo stesso mercato oppure offerte su piazze assimilabili.

Il Perito si è in particolare avvalso delle seguenti fonti tecnico-informative ufficiali che sintetizzano gli esiti delle transazioni effettivamente concluse nel semestre



precedente la data di pubblicazione, suddivise per comune, zona urbana e tipologia edilizia:

- 1) "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – Il semestre 2017, pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate;
- 2) "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", n. 52 – Il semestre 2017, pubblicato nel mese di maggio 2018 da F.I.M.A.A.;
- 3) Agenzie immobiliari e/o annunci immobiliari pubblicati on-line sui principali siti web del settore.

Il "prezzo di mercato" così individuato è stato quindi modificato utilizzando alcuni "coefficienti correttivi" correlati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, con particolare riferimento: alla vetustà ed allo stato di manutenzione delle unità immobiliari, all'orientamento ed agli affacci, all'isolamento termico ed acustico delle murature, alle caratteristiche dei serramenti, alle dotazioni impiantistiche, alla presenza di impianti "speciali" (condizionamento, allarme, ecc...), allo stato di completamento di opere edilizie e finiture, alle caratteristiche ed alla qualità delle finiture interne, alle manutenzioni eventualmente necessarie, alle caratteristiche ed allo stato di manutenzione dell'edificio condominiale, alla dotazione di servizi condominiali ordinari e "fuori-standard" (servizio di portierato, ascensori, giardino, piscina, campi sportivi, vigilanza di quartiere, ecc...), alla posizione rispetto al nucleo urbano ed alle arterie di traffico primarie e secondarie, allo stato di locazione degli immobili.

8.2 Quotazioni immobiliari "Agenzia del Territorio":

- Periodo: I-2018
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Limbiate (MI)
- Fascia/Zona: B1 – Centrale/CENTRO URBANO
- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.400,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00
- Fascia/Zona: D1 – Periferica/PERIFERIA
- Tipologia: Abitazioni civili
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min. (€/mq): 1.250,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.500,00



8.3 Quotazioni immobiliari "F.I.M.A.A.":

- Periodo: II-2017
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: 35 – Limbiate (MI)
- Fascia/Zona: Centro
- Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
- Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.200,00

- Fascia/Zona: Periferia
- Tipologia: Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
- Valore di mercato min (€/mq): 800,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

8.4 Quotazioni immobiliari "Immobiliare.it":

- Periodo: II-2017
- Superficie di riferimento: Lorda
- Tipo di destinazione: Residenziale
- Comune: Limbiate (MI)
- Fascia/Zona: Via Fratelli Cairoli
- Tipologia: Abitazioni civili
- Valore di mercato min (€/mq): 1.375,00
- Valore di mercato max (€/mq): 1.650,00

VALORE UNITARIO ADOTTATO sub. 714 = €/mq 800,00

VALORE UNITARIO ADOTTATO sub. 715 = €/mq 1.000,00



8.5 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

1 - Appartamento ad uso abitazione al piano terra sub. 714.**Abitazione di tipo economico [A/3]**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
Appartamento	46,50 mq	€ 800,00	€ 37.200,00
TOTALE	46,50 mq	€ 800,00	€ 37.200,00

Valore corpo	€ 37.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 37.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.200,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	- € 1.860,00
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 insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- € 8.236,00
(Costi di cancellazione oneri e formalità:	- € 332,00)

8.7 Prezzo base d'asta del lotto n. 1 (sub. 714):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 27.104,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 27.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 20.300,00



8.8 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

2 – Appartamento ad uso abitazione al piano primo sub. 715.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) [C/6]**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
Appartamento	48,50 mq	€ 1.000,00	€ 48.500,00
TOTALE	48,50 mq	€ 1.000,00	€ 48.500,00

Valore corpo	€ 48.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 48.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 48.500,00

8.9 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi:	- € 2.450,00
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 insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale (comprese eventuali opere edilizie e/o impiantistiche):	- € 8.236,00
(Costi di cancellazione oneri e formalità:	- € 332,00)

8.10 Prezzo base d'asta del lotto n. 2 (sub. 715):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 37.839,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 38.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 28.500,00



9. Allegati

Fanno parte del presente "Rapporto di Valutazione" i seguenti allegati:

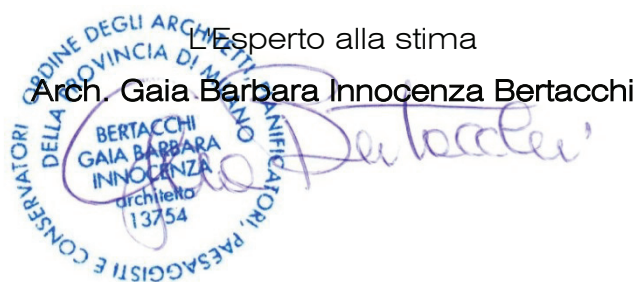
1. Documentazione fotografica;
2. Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;
3. Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, e delle iscrizioni ipotecarie;
4. Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e quesito;
5. Accettazione dell'incarico e Giuramento del Perito Estimatore;
6. Comunicazione al Custode Giudiziario dell'Incarico ricevuto;
7. Trasmissione alle Parti dell'Elaborato Peritale, comprese ricevute di esecuzione delle raccomandate / PEC;
8. Certificati anagrafici (proprietari e conduttori);
9. Visure catastali storiche;
10. Planimetrie catastali;
11. Mappa catastale;
12. Ispezione ipotecaria (intestazione e estremi catastali);
13. Nota di Trascrizione nn. 62377/49766 del 05/11/1963;
14. Nota di Trascrizione nn. 58269/44147 del 23/09/1970;
15. Nota di Trascrizione nn. 131583/86138 del 18/10/2018;
16. Nota di Trascrizione nn. 67322/53829 del 05/12/1980;
17. Nota di Trascrizione nn. 333/289 del 03/01/1981;
18. Nota di Trascrizione nn. 102562/65365 del 28/09/2001;
19. Nota di Iscrizione nn. 102563/24195 del 28/09/2001;
20. Nota di Trascrizione nn. 177527/92991 del 09/12/2004;
21. Nota di Iscrizione nn. 177528/41970 del 09/12/2004;
22. Nota di Trascrizione nn. 94626/60576 del 04/08/2016;
23. Nota di Trascrizione nn. 12935/9936 del 20/02/1997;



24. Nota di Trascrizione nn. 78852/54013 del 29/07/1999;
25. Scrittura privata di compravendita n. 5230/1828 del 25/11/2004;
26. Ispezione nel database dell’Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Desio, del 04/10/2018, relativa al Contratto di Locazione n. 2683 Serie 3T;
27. Ispezione nel database dell’Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Desio, del 04/10/2018, relativa al Contratto di Locazione n. 2682 Serie 3T;
28. Estratto dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari” – I semestre 2018, pubblicata on-line dall’Agenzia delle Entrate;
29. Estratto dalla “Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia”, n. 52 – Il semestre 2017, pubblicato nel mese di maggio 2018 da F.I.M.A.A.;
30. Simulazioni di stima sul portale “Immobiliare.it”.

Milano, 11 gennaio 2019.

L'Esperto alla stima
Arch. Gaia Barbara Innocenza Bertacchi



BERTACCHI
GAIA BARBARA
INNOCENZA
architetto
13754

