



Tribunale Ordinario di Milano

Espropriazione immobiliare post L. 80

N. 1851/2018 R.G.E.

PROCEDENTE: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. – Roma**

ESECUTATO: **Omissis e Omissis**

GIUDICE: **Dott. Idamaria Chieffo**

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Andrea Zoppi**

Rapporto di valutazione immobiliare

Aggiornato al 23/01/2020



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Nunzia Cacciola**

Iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della C.C.I.A.A. di Milano al n. 2732

Iscritta all'Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 13013

con studio in Milano

e-mail: nunzia.cacciola@yahoo.it

PEC: nunzia.cacciola@pec.it



SOMMARIO

INDICE SINTETICO	3
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	4
Corpo A: Appartamento cantina e solaio – sub. 13	4
2. DESCRIZIONE DEI BENI	5
2.1 Zona.....	5
Servizi	5
Collegamenti.....	5
2.2 Descrizione edificio	5
2.3 Descrizione immobile pignorato	6
Corpo A: Appartamento cantina e solaio - sub. 13	7
2.4 Superfici	9
Corpo A: Appartamento, cantina e solaio - sub. 13.....	10
2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)	10
Corpo A: Appartamento, cantina e solaio - sub. 13.....	10
2.6 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili	11
2.7 Giudizio di comoda divisibilità	11
Corpo A: Appartamento, cantina e solaio - sub. 13.....	11
3. STATO DI POSSESSO	11
Corpo A: Appartamento, cantina e solaio - sub. 13.....	11
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	11
4.1 Vincoli e oneri giuridici non cancellati dalla procedura	11
4.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni pregiudizievoli	11
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e/o assegnazione della casa coniugale.....	11
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, diritti di prelazione	11
4.1.4 Altre limitazioni d'uso	12
4.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura.....	12
4.2.1 Iscrizioni	12
Pignoramenti e sentenze di fallimento.....	12
4.2.2 Altre trascrizioni.....	12
4.2.3 Altre limitazioni d'uso	13
5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
5.1 Attuali proprietari.....	13
5.2 Precedenti proprietari (nel ventennio).....	13
5.2.1.....	13
5.2.2.....	13
5.2.3.....	13
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	14
Spese condominiali scadute/insolute al 21/11/2019	14
Cause in corso	14
Atti ablativi.....	14
Informazioni derivanti dall'atto di provenienza.....	14
Ricorsi per intervento.....	14
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	14
7.1 Pratiche edilizie	14
7.2 Situazione urbanistica	15



7.3	Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici	15
8.	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ	15
8.1	Conformità edilizia	15
	Corpo A: Appartamento, cantina e solaio - sub. 13.....	15
8.2	Conformità catastale	15
	Corpo A: Appartamento, cantina e solaio - sub. 13.....	15
8.3	Conformità urbanistica.....	15
	Corpo A: Appartamento, cantina e solaio - sub. 13.....	15
9.	VALUTAZIONE DEI BENI.....	16
9.1	Criterio di stima	16
9.2	Fonti di informazione	16
9.3	Calcolo del valore di mercato.....	17
	Corpo A: Appartamento, cantina e solaio - sub. 13.....	17
9.4	Calcolo del valore di vendita giudiziaria.....	18
10.	ALLEGATI	20



INDICE SINTETICO

Corpo A: *Appartamento, cantina e solaio*

Indirizzo e piano: _____ Limbiate (MB), via Carlo Pisacane 2, P. 1/4
Categoria: _____ abitazione di tipo economico
Dati Catastali: _____ foglio 36, particella 37, subalterno 13
Diritto e quota: _____ Proprietà per 1/1
Stato di possesso: _____ libero al decreto di trasferimento
Conformità edilizia: _____
Conformità catastale: _____ conforme
Conformità urbanistica: _____ conforme
Superficie commerciale: _____ **65,00 m²**

LOTTO 1 - corpo A – appartamento:

Valore di mercato stimato _____ **€ 71.500,00**

Valore vendita giudiziaria immobile libero: _____ **€ 66.000,00**

(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)



Immobile in Limbiate (MB), via Pisacane 2

Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Corpo A: Appartamento cantina e solaio – sub. 13

- **Dati identificativi:** foglio 36, particella 37, subalterno 13.
- **Dati di classamento:** abitazione di tipo economico A/3, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale 64,00 m² superficie catastale totale escluse aree scoperte 63,00 m², rendita € 247,90.
- **Indirizzo e piano:** Limbiate (MB), via Carlo Pisacane 2, P.1-4.
- **Intestati: Omissis**
 - C.F. Omissis Proprietà per 1/2
 - Omissis**
 - C.F. Omissis Proprietà per 1/2
- **Dati derivanti da:**
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Variazione del 15/04/2015 protocollo n. MI0354536 in atti dal 15/04/2015 G. A. F. codifica piano incoerente (n. 214678.1/2015)
 - Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze da Nord in senso orario:

- **Dell'appartamento:** parti comuni, proprietà di terzi, cortile comune.

Coerenze da Nord in senso orario:

- **Della cantina:** parti comuni, proprietà di terzi, corridoio comune.

Coerenze da Nord in senso orario:

- **Del solaio:** parti comuni, proprietà di terzi, cortile comune.

Note

- È stata verificata la rispondenza tra i dati catastali e quanto riportato sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza.

(Rif. allegato A)

(Rif. allegato B)



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Zona

I beni immobili oggetto dell'esecuzione sono ubicati nel comune di Limbiate (MB), via Carlo Pisacane 2. La zona è semi-centrale, prevalentemente residenziale a traffico scorrevole, con parcheggi buoni.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi

Nel raggio di 1 km:

Parco delle Groane, centro sportivo, centro commerciale Carrefour, scuole.

Collegamenti

ferrovia: stazione ferroviaria

tram e autobus: autolinee extra-urbane.

strade, autostrade: strada statale n. 35 dei Giovi e Superstrada Milano-Meda.

2.2 Descrizione edificio

Fabbricato di civile costruzione edificato negli anni '60. L'accesso principale pedonale prospetta su via Pisacane, l'accesso carraio su via Trieste.

L'edificio è costituito da 4 piani fuori terra, un piano interrato e un piano sottotetto.

Non è presente il servizio di portineria.

Lo stato manutentivo sia delle parti esterne che di quelle interne comuni, è da considerarsi appena sufficiente.



Fig. 2: edificio di via Pisacane 2

Fig. 3: Ingresso al condominio

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).

Descrizione dettagliata:



componenti edilizie dell'edificio: *stato conservativo*

Facciate: coibentazione non conosciuta, finitura intonaco a civile tinteggiato.	Scadente
---	----------

Portone di ingresso: doppia anta a battente in ferro verniciato. Si riferisce all'ingresso comune pedonale su via Pisacane 2.	Normale
---	---------

Pavimentazione interna parti comuni: pianerottoli pavimento in marmo. Si riferisce agli spazi interni comuni.	Normale
---	---------

Scala comune: interna con rivestimento in marmo (pedate), Parapetto e corrimano in ferro verniciato.	Normale
--	---------

Rivestimenti interni parti comuni: realizzati in intonaco a civile tinteggiato.	Normale
---	---------

Manto di copertura: non verificato.	---
-------------------------------------	-----

Non visibile, non è stato possibile accertarne lo stato di manutenzione e la tipologia dei materiali impiegati	---
--	-----

impianti: *stato conservativo*

Citofonico: citofono - conformità: non conosciuta.	Normale
--	---------

Ascensore: assente.	---
---------------------	-----

Elettrico: sotto traccia - conformità: non conosciuta.	Normale
--	---------

Impianto fognario: esistente - conformità: non conosciuta	---
---	-----

Impianto idraulico: esistente - conformità: non conosciuta	---
--	-----

strutture: *stato conservativo*

Copertura: a falde	---
--------------------	-----

Solai: in legno.	---
------------------	-----

Strutture verticali: in muratura portante.	Normale
--	---------

2.3 Descrizione immobile pignorato

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).



Corpo A: Appartamento cantina e solaio - sub. 13

Appartamento al piano secondo, composto da ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno e balcone.

L'appartamento si presenta in stato manutentivo buono,

L'impianto elettrico è funzionante.

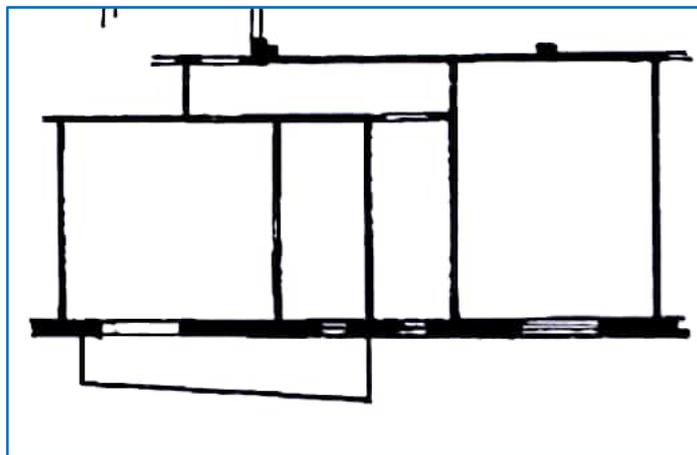


Fig. 4: estratto planimetria catastale dell'appartamento - sub. 13

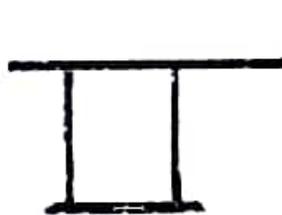


Fig. 5: estratto planimetria catastale della cantina - sub. 13

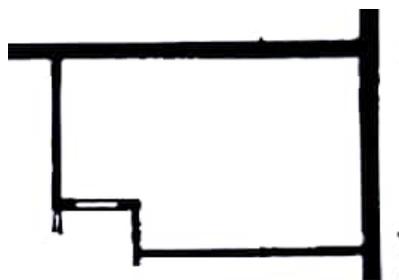


Fig. 6: estratto planimetria catastale del solaio - sub. 13

(Rif. Allegato C)

Descrizione dettagliata:



<i>componenti edilizie dell'appartamento, cantina e solaio:</i>		<i>stato conservativo</i>
Ingresso	Ingresso: porta a doppia anta in legno.	Buono
	Pavimentazione interna: piastrelle di marmette.	Normale
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice.	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice.	Normale
	Infissi esterni: assenti.	Buono
	Infissi interni: legno e vetro.	Buono
Soggiorno	Pavimentazione interna: piastrelle di marmette.	Buono
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice.	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice.	Normale
	Infissi esterni: ante a battente in alluminio con vetro camera, tapparelle in pvc.	Normale
	Infissi interni: porta in legno e vetro.	Buono
Cucina	Pavimentazione interna: piastrelle di marmette.	Buono
	Rivestimenti interni: piastrelle ceramica.	Buono
	Soffitti: tinteggiatura semplice.	Normale
	Infissi esterni: ante a battente in alluminio con vetro camera, persiane in legno.	Normale
	Infissi interni: porta in legno e vetro.	Buono
Bagno	Pavimentazione interna: piastrelle ceramica.	Normale
	Rivestimenti interni: piastrelle ceramica.	Normale
	Soffitti: tinteggiatura semplice, si riscontrano tracce di umidità.	Scarso
	Sanitari: lavabo, wc, bidet e vasca.	Normale
	Infissi interni: porta in legno e vetro.	Normale
	Infissi esterni: ante a battente in alluminio con vetro camera, tapparelle in pvc.	Normale
Camera	Pavimentazione interna: piastrelle di marmette.	Buono



	<i>Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice.</i>	Buono
	<i>Soffitti: tinteggiatura semplice.</i>	Buono
	<i>Infissi esterni: ante a battente in alluminio con vetro camera, tapparelle in pvc.</i>	Normale
	<i>Infissi interni: porta in legno e vetro (vetro rotto).</i>	Scarso
Cantina	<i>Pavimentazione interna: cemento.</i>	Scarso
	<i>Infisso interno: porta in ferro.</i>	Normale
Solaio	<i>Pavimentazione interna: cemento.</i>	Scarso
	<i>Infisso interno: porta in ferro.</i>	Pessimo
<i>impianti:</i>		<i>stato conservativo</i>
	<i>Elettrico: sottotraccia - conformità: non conosciuta.</i>	Normale
	<i>Idrico: non verificato.</i>	---
	<i>Termico: impianto termico centralizzato.</i>	Normale

Note

Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare l'interno del solaio perché l'esecutato non era in possesso delle chiavi.

2.4 Superfici

Misura delle superfici: S.E.L.

Modalità di rilievo della consistenza delle superfici: rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici nella compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini della Camera di Commercio di Milano").

Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:

a) dell'area dell'edificio (superfici principali) la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo



di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;

- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), $H > m$ 1,80, 80%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità), m 1,50 < H < 1,80, 70%.

Per gli **accessori** ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;

- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Corpo A: Appartamento, cantina e solaio - sub. 13

Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.L. (m ²)	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m ²)
Appartamento	59,49	1,00	59,49
Balcone	4,88	0,30	1,46
Cantina	4,14	0,25	1,03
Solaio	12,72	0,25	3,18
Totale	81,23		65,16
Totale arrotondato			65,00

2.5 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Corpo A: Appartamento, cantina e solaio - sub. 13

Non risulta registrata nella banca dati del CEER.



2.6 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

I beni oggetto della presente perizia, allo stato attuale, risultano non accessibili ai diversamente abili.

2.7 Giudizio di comoda divisibilità

Poiché il pignoramento insiste sull'intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità dei beni.

Corpo A: Appartamento, cantina e solaio - sub. 13

Si consideri un unico lotto: Lotto 1

3. STATO DI POSSESSO

L'esperto valutatore allega alla presente relazione di stima la documentazione fotografica redatta in occasione del sopralluogo effettuato con il custode in data 16/10/2019, come da verbale redatto dal custode dal quale emergono ulteriori notizie e considerazioni sull'immobile. Si dà atto che il custode ha rilevato in tale occasione la presenza nell'immobile degli esecutati.

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, è emerso che non risultano contratti di locazione registrati, intestato agli esecutati come dante causa.

(Rif. Allegato D)

Corpo A: Appartamento, cantina e solaio - sub. 13

libero al decreto di trasferimento

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Nota: oggetto della presente valutazione sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria redatta dal dott. Francesco Casarini, notaio in Bologna, e depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva. Ogni indicazione e/o documentazione, anche se allegata alla presente relazione, non può aggiungere né modificare nulla di quanto risultante dalla suddetta documentazione ipotecaria e catastale, con tutte le relative iscrizioni e trascrizioni, sulla base della quale l'intera procedura è stata e viene attuata, e la presente perizia viene redatta. L'aggiudicatario acquisterà pertanto i beni già appartenenti al debitore esecutato, così come descritti nella suddetta documentazione ipotecaria e catastale e con tutte le relative iscrizioni e trascrizioni ivi menzionate, altre escluse.

4.1 Vincoli e oneri giuridici non cancellati dalla procedura

4.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna formalità trascritta

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e/o assegnazione della casa coniugale

Nessuna formalità trascritta

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico, diritti di prelazione

Nessuna formalità trascritta



4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

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

4.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Contro: **Omissis e Omissis**

A favore: **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Roma**

31/01/2007 – atto del notaio dott. Luciano Mottola, repertorio n. 235828/18469

08/02/2007 - Iscritta a Milano 2 ai nn. 19735/4723

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 124.000,00 Totale: € 248.000,00

Interessi: 4% annuo Durata: 30 anni

E591 - Limbiate

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 36; Particella 37; Sub. 13; A/3; vani 3; via Carlo Pisacane 2; piano 1-4.

Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento

Contro: **Omissis e Omissis**

A favore: **Vela Mortgages S.r.l. – Conegliano (TV)**

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di proprietà

Per la quota di 1/1

24/09/2018 - Atto giudiziario Tribunale di Milano, repertorio n. 30630

31/10/2018 - Trascritto a Milano 2 ai nn. 137762/90300

E591 - Limbiate

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 36; Particella 37; Sub. 13; A/3; vani 3; via Carlo Pisacane 2; piano 1-4.

4.2.2 Altre trascrizioni

Successione

Contro: **Omissis.**

A favore: **Omissis** per la quota di 1/4 e **Omissis** per la quota di 1/4

05/12/1983 - Atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione

30/01/1985 - Trascritto a Milano 2 ai nn. 5537/4515

Accettazione tacita di eredità

Contro: **Omissis.**

A favore: **Omissis** per la quota di 1/4 e **Omissis** per la quota di 1/4

31/01/2007 - Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità, repertorio n. 235827/18468



08/02/2007 - Trascritto a Milano 2 ai nn. 19733/10107

4.2.3 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta.

(Rif. Allegato E)

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Nota: oggetto della presente valutazione sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria redatta dal dott. Francesco Casarini, notaio in Bologna, e depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva. Ogni indicazione e/o documentazione, anche se allegata alla presente relazione, non può aggiungere né modificare nulla di quanto risultante dalla suddetta documentazione ipotecaria e catastale, con tutte le relative iscrizioni e trascrizioni, sulla base della quale l'intera procedura è stata e viene attuata, e la presente perizia viene redatta. L'aggiudicatario acquisterà pertanto i beni già appartenenti al debitore esecutato, così come descritti nella suddetta documentazione ipotecaria e catastale e con tutte le relative iscrizioni e trascrizioni ivi menzionate, altre escluse.

5.1 Attuali proprietari

Omissis - CF Omissis

Omissis - CF Omissis Proprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni in forza di atto di compravendita a rogito notaio Lucio Mottola del 31/01/2007, rep. n. 235827/18468, trascritto a Milano 2 in data 08/02/2007 ai nn. 19734/10108.

5.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

5.2.1

Al ventennio l'immobile risultava di proprietà dei sig.ri Omissis per la quota di 1/2 e Omissis per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita del notaio Lulli Settimio, trascritto a Milano 2 in data 21/11/1974 ai nn. 55220/47859.

5.2.2

In forza di atto di successione apertasi in data 05/12/1983 in morte del sig. Omissis, trascritto a Milano 2 in data 30/01/1985 ai n n. 5537/4515, mediante il quale i sig.ri Omissis e Omissis ricevevano la porzione immobiliare dal sig. Omissis nato a Pollina (PA) il omissis - per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

5.2.3

In forza di atto di compravendita a rogito notaio Lucio Mottola del 31/01/2007, rep. n. 235827/18468, trascritto a Milano 2 in data 08/02/2007 ai nn. 19734/10108, il diritto di proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, perveniva ai signori, attuali proprietari in comunione legale.



6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute/insolite al 21/11/2019

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione:	€ 1.000,00
Eventuali spese straordinarie già scadute (facciate, balconi, scala):	nessuna
Eventuali spese condominiali insolite nel biennio 2018/2019:	€ 1.800,00
Saldo contabile al 21/11/2019:	€ 8.600,00
Millesimi di comproprietà parti comuni:	
Unità A	33,642
Cause condominiali:	altre procedure

(Rif. Allegato F)

(Rif. Allegato G)

Nota: la riscossione dei contributi condominiali: art. 63 disposizioni attuazione c.c., sostituito dall'art. 18 L. 11/12/2012, n. 220 con decorrenza dal 18/06/2013: "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Pertanto, l'aggiudicatario dei beni pignorati dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati per eventuali spese condominiali insolite relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Cause in corso

Nessuna formalità trascritta

Atti ablativi

Nessuna formalità trascritta

Informazioni derivanti dall'atto di provenienza

- Prezzo della vendita: € 115.000,00.

(Rif. Allegato H)

Ricorsi per intervento

Nessuno

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1 Pratiche edilizie

Atti di fabbrica e abitabilità

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Precisamente:



- Nulla osta rilasciato dal Comune di Limbiate (Mi) il 26 luglio 1962, pratica edilizia n. 13961;

- Abitabilità rilasciata in data 31/12/1963 n. 22957.

(Rif. Allegato I)

(Rif. Allegato J)

(Rif. Allegato K)

Modifiche successive

Nessuna modifica successiva.

7.2 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Limbiate - PGT, oggi vigente, l'immobile risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10 c. 1 let. a della Lr. 12/2005 e s.m.i.)

Vincoli di tutela e salvaguardia: nessuno.

7.3 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT adottato, l'area su cui insiste il compendio oggetto della presente procedura, risulta priva di vincoli.

Il compendio immobiliare in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

8.1 Conformità edilizia

Corpo A: Appartamento, cantina e solaio - sub. 13

L'immobile risulta conforme.

8.2 Conformità catastale

Corpo A: Appartamento, cantina e solaio - sub. 13

Lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, risulta **conforme** alla planimetria catastale in atti del 12/11/1974.

8.3 Conformità urbanistica

Corpo A: Appartamento, cantina e solaio - sub. 13

L'immobile risulta **conforme**.



9. VALUTAZIONE DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato;

Valorizzando gli scostamenti dai parametri di ordinarietà su cui sono impostati i listini di riferimento.

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixità funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti ad offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilievo superfici e caratteristiche** in data **16/10/2019**).

9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano:
 - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2019;
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it, borsinoimmobiliare.it)

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – consultazione dicembre 2019

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale	prezzo unitario
Milano, via Pisacane, 21	Appartamento – p.t	60,00	€ 65.000	€/mq 1.085
Milano, via Pisacane,	Appartamento - 3 p.	80,00	€ 99.000	€/mq 1.250
Milano, via Mameli, 18	Appartamento – p.t	50,00	€ 45.000	€/mq 900



Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

- "abitazioni – da riordinare" - che risultano compresi tra €/m² 900 e €/m² 1.250

PREZZI MEDI dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: "www.borsinoimmobiliare.it" - Limbiate - Zona: Monza, Toscana, Trieste, Bellaria, Piazza Tobagi - consultazione dicembre 2019

Dalla rilevazione risulta che i prezzi medi di mercato sono compresi:

- "abitazioni di tipo economico – da ristrutturare" che risultano compresi tra €/m² 887 e €/m² 1.048

Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2019 – Limbiate - Fascia/Zona: centro/centro urbano – codice zona: B 1

Dalla rilevazione risulta che i prezzi medi di mercato sono compresi:

- "abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale, compresi tra €/m² 1.400 e €/m² 1.600

9.3 Calcolo del valore di mercato

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

Corpo A: Appartamento, cantina e solaio - sub. 13

- + buona metratura, silenziosità
- + buona esposizione
- + cantina e solaio
- mancanza dell'ascensore
- da ristrutturare

Tipologia dimensionale: piccola

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: normale

Localizzazione: semicentrale

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato per il compendio immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a:

- circa **1.100 €/mq** (appartamento, cantina e solaio – corpo A)



Descrizione	sup. comm. (m ²)	Valore di mercato intero (1/1)	Valore di mercato diritto e quota (1/1)
Corpo A			
Appartamento, cantina e solaio sub. 13	65,00	€ 71.500,00	€ 71.500,00

9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria

Corpo A – Lotto 1: Appartamento, cantina e solaio - sub. 13

Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:	€ 71.500,00
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 3.575,00
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale:	nessuna
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- € 1.800,00
Spese per opere edilizie di ripristino:	nessuna
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 66.125,00

Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota

libero:	€ 66.125,00
<i>(piena proprietà 1/1)</i>	
arrotondato:	€ 66.000,00
occupato:	€ 52.900,00
<i>(riduzione del valore pari al 20%)</i>	
arrotondato:	€ 53.000,00

Note: l'esperto valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. Cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;



- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

La sottoscritta ritiene di avere esaurito l'incarico conferitole, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti.

Con osservanza

Data del sopralluogo: 16/10/2019
Data della valutazione: 10/12/2019
Data della relazione: 17/12/2019
Data dell'aggiornamento: 23/01/2020

L'esperto
Arch. Nunzia Cacciola

La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia alla Parte procedente, al custode giudiziario e agli esecutati.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stato redatto, il presente rapporto di valutazione.



10. ALLEGATI

- A. Fotografie
- B. Visura catastale storica
- C. Planimetria catastale
- D. Interrogazione Agenzia Entrate per contratti di locazione/comodato
- E. Ispezioni ipotecarie
- F. Estratto conto condominio
- G. Informazioni contabili da Amministratore di Condominio
- H. Copia atto di compravendita
- I. Nulla osta 1962
- J. Tavole
- K. Abitabilità

