

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE TERZA CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia di Stima Immobiliare (aggiornamento 08-09-2023)
Appartamento/Mansarda sita in via Bramante 2, Limbiate

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 477/2022 R.G.E.

ILL. G.E. Dott.ssa Marianna Galioto

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

Tecnico incaricato: architetto Giuseppe Catalano



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo Unico

Beni in Limbiate via Bramante n 2 piano 7

Categoria: A/3 Classe 3 imm. Edificato ante 1966 e sanatoria 2004

Dati Catastali: foglio 41 part. 130 sub 711 ex 707

Stato occupativo

Al sopralluogo l'immobile risulta libero, sono presenti dei mobili.

Contratti di locazione in essere

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare istanza di verifica e ad oggi pur avendo sollecitato risposta alcuna informazione è stata rilasciata.

Ci si riserva di immediata comunicazione qualora dovessero pervenire nuove informazioni.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: €. 41.000,00

da occupato: €. 30.750,00

Note

Riguardo tale immobile si dichiara, in base alla documentazione reperita, che non vi sono motivi ostativi per la vendita.



ACQUISIZIONE DEL TITOLO DI PROVENIENZA E ACCESSO AI BENI PIGNORATI.

L'esperto ha provveduto ad acquisire copia dell'atto di compravendita del bene oggetto di pignoramento, i cui estremi sono di seguito riportati:

Compravendita a rogito Dottor Orrù Giancarlo, del 4 luglio 2026, TRASCRIZIONE del 24/07/2006 - Registro Particolare 62526 Registro Generale 118977, Repertorio 123903/13250.

(allegato 2).

L'accesso al bene pignorato è avvenuto in data 27/07/2022 alle ore 15,00, come da verbale di sopralluogo con l'ausilio del Custode nominato su richiesta dello scrivente, ed accesso forzoso con sostituzione toppa chiave **(allegato 3)**. All'accesso l'esecutato non era presente.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO OGGETTO DI STIMA.

L'immobile oggetto di perizia si trova nel Comune di Limbiate, in via Bramante n 2 piano 7°; si tratta di un appartamento, realizzato all'interno di un sottotetto, con accesso dalla scala comune.

Identificativi catastali:

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 41, particella 130, sub. 711, Categoria catastale A/3, Classe 2, Consistenza 2 vani, Totale mq 35 circa, Rendita € 103,29, come da certificazione **(allegato 4)** l'immobile confina, da nord in senso orario: proprietà di terzi, pianerottolo, proprietà di terzi cortile comune, altra proprietà.

Proprietà:

- [REDACTED], nato ad [REDACTED], CF. [REDACTED] proprietà per 1/1;
- Precedente proprietario [REDACTED], C.F. [REDACTED]

ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto presso L'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Milano Circoscrizione Milano 2, in data 26/05/2022 - Registro Particolare 50543 Registro Generale 74885, atto tribunale di Milano repertorio numero 11095, del 4/05/2022, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobile a favore di [REDACTED]

DESCRIZIONE DEL BENE E DELLO STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile oggetto di stima si colloca al 7° ed ultimo piano con ascensore, di un complesso edilizio costruito intorno alla metà degli anni 60. L'accesso è consentito dalla Via Bramante al n. 2 attraverso prima, da un giardinetto, poi un ingresso corpo scala. L'immobile identificato è sviluppato in un sottotetto, che ha utilizzato



un cambio di destinazione d'uso in sanatoria. L'appartamento è nello stato originario, e necessita di manutenzione, all'interno insiste il vano unico ambiente ove si sviluppa la cucina con la zona notte open space, a sx dell'ingresso si trova un bagno. Il tetto è a falda unica inclinata, provvisto di due fori per dei lucernari, che sono stati rimossi durante una recente manutenzione per eliminare delle infiltrazioni.

L'unità si trova a Limbiate, in una zona periferica residenziale caratterizzata da edifici di tipo economico.

Nella zona sono presenti:

scuole, attività di tabaccheria e bar.

Lo stabile, in cui si trova l'unità immobiliare, è stato edificato con licenza edilizia rilasciata dal comune di Limbiate il 16 febbraio 1966 n. 2. 655 rinnovata il 10 gennaio 1967.

Successivamente è stata presentata istanza di sanatoria per il condono edilizio N 140 anno 2004 identificato al fogl. 41 part. 130 sub 707 (sub riportato nell'istanza di sanatoria, poi diventato 711).

L'immobile è stato ristrutturato all'epoca della richiesta di sanatoria, con la realizzazione del bagno, ma alla data del sopralluogo, 12-12-2022 risulta in pessimo stato di manutenzione, abbandonato da tempo e con delle infiltrazioni, oggi risolte a seguito della manutenzione straordinaria del tetto.

Descrizioni interne:

- pavimentazione in sala in parquet
- pavimentazione in bagno in marmette di marmo
- impianto elettrico in parte sottotraccia, non si dispone della conformità, con frutti di tipo commerciale;
- serramenti esterni a soffitto, (rimossi) a vasistas
- porte interne in legno per bagno
- porta di ingresso esterna cieca del tipo blindata.
- pareti intonacate civile e verniciate;
- il servizio igienico con vasca, pavimenti e pareti in ceramica;
- l'altezza del soffitto dell'appartamento ha un'altezza media di cm 150 circa;
- le parti comuni sono in discrete condizioni.

La facciata è intonacata e verniciata. Il tutto è illustrato nell'allegato fotografico.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile era pieno di arredi e suppellettili in pessimo stato, ma libero da persone da diverso tempo, di conseguenza, per l'accesso, si è dovuto intervenire con il fabbro che ha provveduto a rimuovere la serratura esistente sostituendola con una nuova.

In base a quanto riscontrato l'immobile non risulta abitato da diversi anni.



Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare istanza di verifica e ad oggi pur avendo sollecitato risposta alcuna informazione è stata rilasciata.

Ci si riserva di immediata comunicazione qualora dovessero pervenire nuove informazioni.

VERIFICA VINCOLI CHE RESTANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal/i pignoramento/i e dalle ipoteche:

Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione:

Si riscontra dalla documentazione di sanatoria prodotta in data 12-01-2023 prevede una raccomandata indirizzata al sig. ██████████ precedente proprietario, riportante il preavviso di rigetto della pratica per mancato versamento dei contributi richiesti oltre interessi.

La somma dovuta alla data del 1-06-2018 corrispondeva ad € 2.110,69 oltre 1021 per interessi per un totale di € 3.184,21.

Pertanto, il futuro acquirente dovrà regolarizzare la posizione amministrativa di tale immobile.

Si specifica che lo stesso potrà subire un aumento in relazione dell'aggiornamento degli interessi dovuti.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: non riscontrati;

Pesi o limitazioni d'uso: **non riscontrati.**

▪ Situazione condominiale.

Stando a quanto comunicatomi via mail dall'amministrazione (**Allegato10**):

- le spese di gestione ordinaria si aggirano indicativamente intorno a € 174,24/anno;
- sulle eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna; Totale scaduto: € **364,46**;
- eventuali spese straordinarie già deliberate, e scadute al 13.05.2022 spese straordinarie per rifacimento tetto, € 106,00
- non risultano eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio.
- Totale dovuto al condominio al 14.12.2022 --> € 5.450,59.

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

L'aggiudicatario dovrà acquisire, presso l'amministrazione del Condominio, le informazioni necessarie per conoscere *gli importi aggiornati* a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO



Agli esecutati l'immobile è pervenuto tramite TRASCRIZIONE del 24/07/2006 - Registro Particolare 62526 Registro Generale 118977
Pubblico ufficiale ORRU' GIANCARLO Repertorio 123903/13250 del 04/07/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

VERIFICA VINCOLI CHE VERRANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

Dalle ispezioni ipotecarie, da me effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Milano in data 22/12/2021, risulta:

Pignoramento Immobile

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE del 26/05/2022 - Registro Particolare 50543 Registro Generale 74885
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 11095 del 04/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- Nota disponibile in formato elettronico;

TRASCRIZIONE del 12/12/2007 - Registro Particolare 98209 Registro Generale 186296

- Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 16168 del 28/11/2007
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE del 24/07/2006 - Registro Particolare 29246 Registro Generale 118978

- Pubblico ufficiale ORRU' GIANCARLO Repertorio 123904/13251 del 04/07/2006
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- Nota disponibile in formato elettronico

(Allegato 10)

Nota disponibile in formato elettronico **REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**

Conformità edilizia

L'edificio all'interno del quale si trova l'unità oggetto di esecuzione è stato edificato, è stato edificato con licenza edilizia rilasciata dal comune di Limbiate il 16 febbraio 1966 n. 2. 655 rinnovata il 10 gennaio 1967.

Successivamente è stata presentata istanza di sanatoria per il condono edilizio N 140 anno 2004 identificato al fogl. 41 part. 130 sub 707 (sub riportato nell'istanza di sanatoria, poi diventato 711).

L'immobile è stato ristrutturato all'epoca della richiesta di sanatoria, con la realizzazione del bagno, ma alla data del sopralluogo, 12-12-2022 risulta in pessimo stato di manutenzione, abbandonato da tempo e con delle infiltrazioni, oggi risolte a seguito della manutenzione straordinaria del tetto.

Per tale punto durante i lavori di manutenzione sono stati rimossi due velux perché ammalorati, al fine di evitare che le piogge potessero danneggiare sia l'appartamento che l'intero edificio. Resta a carico dell'acquirente porre i nuovi velux al fine di garantirne le caratteristiche abitative, mentre il condomino provvederà alla riapertura delle finestre.



(allegati 7 ed 8)

Conformità catastale

Le schede catastali, da me recuperate dall'Agencia del Territorio, risultano conformi allo stato dei luoghi.

(allegato 9)

CERTIFICAZIONI

Attestato di Prestazione Energetica.

Da una ricerca effettuata presso il Catasto Energetico Edifici Regionale, non risulta l'Attestato di Prestazione Energetica.

Certificazioni impianti.

Non è stato possibile recuperare la documentazione amministrativa e tecnica in materia di corretta installazione degli impianti.

STIMA - DEFINIZIONE VALORE DI MERCATO

La Superficie Commerciale dell'appartamento è stata determinata a seguito del rilievo eseguito in loco; è risultata essere pari a 32 mq circa, mentre risulta essere **35** mq circa, calcolata al lordo delle murature esterne, comprese le murature divisorie verso gli spazi comuni calcolati per la metà.

Al fine della identificazione del più probabile valore di mercato dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo di "valutazione sintetico - comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relativi a beni analoghi per condizioni intrinseche ed estrinseche a quello da stimare.

Il sottoscritto nella stima dell'immobile:

- ha tenuto conto della posizione, dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, del piano, dell'accessibilità, dello stato di manutenzione e della presenza di infrastrutture in zona;
- ha confrontato i valori dei borsini immobiliari:
 - *"Valori delle Banche dati delle Quotazioni Immobiliari"*
ne risulta che il valore per immobili vecchi da ristrutturare varia tra i 1250 €/mq e 1550 €/mq
 - *"Valori dell'Agencia del Territorio, 1° semestre 2022"*
ne risulta che il valore per immobili da ristrutturare varia tra i 1.257,00 €/mq e 1.542 €/mq
- ha confrontato beni, con analoghe caratteristiche, attualmente sul mercato,



- Valutato che la richiesta media si aggira intorno ad 1.400,00 €/mq;

Per quanto sopra riportato, per l'immobile oggetto di procedura, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 41 particella 130, sub. 711, in base alle condizioni ed alle caratteristiche si stima un valore di circa **1.300,00 €/mq. (Allegato 10)**

Pertanto:

	Superfici Mq	Coefficienti	Mq
Appartamento	35	1,00	35,00
Cantina	0,00	0,30	0,00
Totale			35,00
Totale mq			35,00
	Superfici Mq	Valore Mq	Valore immobile
Valore	35,00	1.300 mq	€ 45.500,00

a cui devono essere detratti:



VALORE LOTTO 001	€ 45.500,00
Riduzione del valore del 5% per caratteristiche immobile, adeguamenti vari impianti, garanzia e vizi occulti:	-€ 2.275,00
Spese amministrative e di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative al 2018:	-€ 3.184,21
spese insolute ultimi due anni di condominio	€ 346,46
<u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 40.387,25
arrotondato	€ 40.100,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

Si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile **libero in € 41.000,00**

Si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile **occupato in € 30.750,00**

CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il bene oggetto di stima non risulta locato.

Il Sottoscritto Giuseppe Catalano architetto, grato per la fiducia accordata, con quanto sopra ritiene di aver assolto all'incarico conferito e di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Milano, 12/01/2023

Il Consulente Tecnico

Arch. Giuseppe Catalano



ALLEGATI:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Atto di compravendita;
- 3) Verbale sopralluogo;
- 4) Visura attuale e storica;
- 5) Spese condominiali;
- 6) Ispezione Ipotecaria;
- 7) Atti Licenza edilizia 1966;
- 8) Atti Licenza sanatoria 2004;
- 9) Planimetria catastale;
- 10) Valori Agenzia Entrate
- 11) Visura Ipotecaria

