

Tribunale di Milano

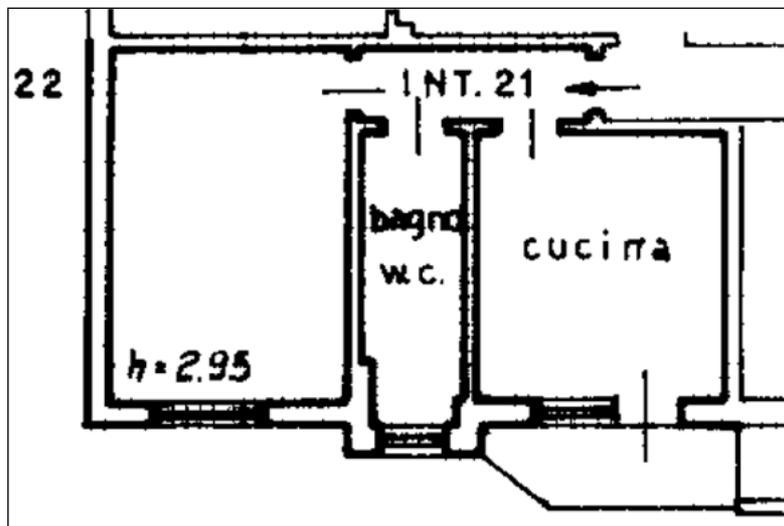
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 535/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona CATERBI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Limbiate (MB) via Conciliazione, 12



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1.

Dati Catastali

Bene in Limbiate via Conciliazione, 12

Abitazione

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **28**, particella **652**, subalterno **21**

Stato occupativo

Corpo unico: al sopralluogo occupato dal debitore e dalla sedicente compagna.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà - da libero - LOTTO UNICO: € 44.925,00
da occupato (non ricorre il caso): € 33.693,75



LOTTO UNICO**(Appartamento con cantina)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO UNICO****1.1. Descrizione del bene****ABITAZIONE CON CANTINA**

Unità immobiliare sita in Limbiate (MB) via Conciliazione n. 12 consistente in appartamento a piano quarto con annessa cantina a piano seminterrato.

Composta da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, due bagni e balcone, con annessa cantina a piano seminterrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.**

In forza dell'atto di provenienza (vedi allegato 8 – copia reperita dal sottoscritto) il Sig. Colotti Luciano acquistava la piena proprietà del bene in oggetto.

Lo scrivente ha richiesto presso il competente ufficio del Comune di Limbiate l'estratto per riassunto di matrimonio del Debitore. Il competente ufficio comunicava che il Debitore risulta essere celibe – vedi allegato 13 - comunicazione dell'ufficio stato civile.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di LIMBIATE come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetrie catastali, visure storiche)**ABITAZIONE**

Intestato:

Proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **28**, particella **652**, subalterno **21**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 3* vani; Totale: 54 m², totale escluse aree scoperte: 53 m²; rendita € 185,92

indirizzo: via Conciliazione n. 12 piano 4-S1 scala: U;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

*Nota dell'esperto: alla data del sopralluogo si constatava che la distribuzione interna dei locali non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria: sono state effettuate modifiche con formazione di un nuovo servizio igienico.

Tale circostanza si illustrerà meglio al paragrafo 7 che segue.



1.4. Coerenze

Dell'appartamento: da Nord in senso orario: altra u.i., enti comuni, altra u.i., via Conciliazione, mapp. 722.

Della cantina: da Nord in senso orario: corridoio comune d'accesso, altra u.i., terrapieno, altra u.i..

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di LIMBIATE

Fascia/zona: B1/Centrale/Centro urbano

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: residenziale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Varedo (linea suburbane S2 e S4) a circa 3 km.

Principali collegamenti viabilistici: a 14 km circa dalla Autostrada A4 Torino-Trieste uscita Cormano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un condominio di cinque piani fuori terra oltre un piano seminterrato, risalente presumibilmente tra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dalla via Conciliazione attraverso portone vetrato e ingresso-androne condominiale. Da qui attraverso il vano scale si giunge al piano quarto ove è ubicato l'appartamento in oggetto. Si precisa che l'immobile non è dotato di impianto ascensore.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento con plasticone;
- accesso: porta a battente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarse.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 4 pianta appartamento e 5 rilievo fotografico)**ABITAZIONE**

Composta da: a ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, due bagni e balcone, con annessa cantina a piano seminterrato.

- esposizione: unico affaccio verso est;
- porta di accesso: in legno a battente;
- infissi esterni: alluminio con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato;



- spese maturate nella gestione 2019/2020 n.d.
- spese gestione corrente preventivate 2020/2021 n.d.
- cause in corso: n.d.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

L'immobile non è dotato di ascensore.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

Il fabbricato non è dotato di ascensore né di montascale. L'u.i. pignorata è posta al quarto piano.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Limbiate in tessuto urbano consolidato.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11):

L'atto di provenienza riporta che la costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente è stata presentata domanda per la concessione in sanatoria in data 09/12/1986 n. 27453 di protocollo e n. 0727119610/1 di progressivo.

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Limbiate sia la copia degli atti di fabbrica, sia la copia del condono.

In merito agli atti di fabbrica

All'esito della richiesta il competente Ufficio del Comune di Limbiate non ha fornito documentazione, presumibilmente irreperibile per carenze strutturali dell'archivio tecnico comunale.

Si precisa che nella pratica di condono visionata, in data 09/12/1986 n. 27453 di protocollo e relativa alle parti comuni condominiali ed agli alloggi a piano terra del fabbricato, è menzionata una Concessione n. 19975 del 18/12/1959 e n. 9428 del 24/06/1960.

Data la conformità dell'edificio, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e la tipologia costruttiva, è possibile confermare quanto riportato nell'atto di provenienza, ovvero che l'edificio è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

In merito al condono

E' stata messa a disposizione del sottoscritto la pratica di condono citata nell'atto di provenienza, in data 09/12/1986 n. 27453 di protocollo. Si tratta di pratica riguardante parti comuni (androne di ingresso) e appartamenti a piano terra nel medesimo fabbricato. Vedi allegato 14b.

7.2 Conformità edilizia:

Come già esposto, per carenze dell'archivio non è stato possibile accedere al fascicolo edilizio



relativo alla costruzione dell'immobile.

Alla data del sopralluogo si constatava la presenza di difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti, datata 1977.

Le difformità consistono nella divisione del bagno con formazione di un secondo servizio igienico cieco, e nell'apertura di una porta che collega il bagno finestrato con la camera.

Questa situazione non risulta sanabile, in quanto non vengono rispettate le superfici minime del singolo bagno previste dai vigenti regolamenti igienico-edilizi.

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi come rappresentato nella scheda catastale in atti, mediante rimozione del tavolato che divide il bagno in due e chiusura della porta interna.

Dei costi per il ripristino si terrà conto al paragrafo 9 che segue.

7.3 Conformità catastale

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato si sono riscontrate le difformità sopra descritte. Come già esposto, ai fini della regolarizzazione sarà necessario procedere alla rimozione delle opere non sanabili.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità, è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO SEMINTERRATO				
Cantina	mq.	5,7	25%	1,43
PIANO QUARTO				
Abitazione	mq.	51,4	100%	51,40
Balcone	mq.	4,1	30%	1,23
		61,2		54,1
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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



9.2 Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2020 - zona OMI B1/Centrale/Centro urbano
quotazioni di abitazioni civili normali da 800 €/mq. a 1.200 €/mq.

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Il più probabile valore di mercato della proprietà del bene, valutato come libero, si stima in:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con cantina	A3	54,1	€ 951,94	€ 51.500,00
				€ 51.500,00

Totale LOTTO UNICO € 51.500,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

LOTTO UNICO

• Valore piena proprietà (CORPO UNICO)	€ 51.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 2.575,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 0,00
• Spese relative a lav ori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e dichiarazioni di conformità impianti, ripristino dello stato dei luoghi antecedente la divisione del bagno. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili	-€ 4.000,00
	<hr/>
	€ 44.925,00



Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 44.925,00
Solo per completezza. Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 33.693,75

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.

10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

-

Il sottoscritto Arch. Rossana Bettera dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano 05 luglio 2021

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A3
- all. 3.** visura storica catastale A3
- all. 4.** pianta appartamento da rilievo metrico
- all. 5.** rilievo fotografico
- all. 6.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate



- all. 7.** certificato notarile
- all. 8.** titolo di provenienza
- all. 9.** ispezione ipotecaria per soggetto
- all. 10.** Richiesta e solleciti in merito a situazione debitoria e certificazioni condominiali
- all. 11.** Richiesta di accesso atti e estratto pratiche edilizie consultate
- all. 12.** Certificato di residenza
- all. 13.** Comunicazione in merito allo stato civile del Debitore
- all. 14.** Nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 15.** Giuramento dell'esperto
- all. 16.** Copia privacy della perizia

