

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1250_2020

Giudice delle Esecuzioni: **Idamaria Chieffo**

PROCEDURA PROMOSSA DA: CONDOMINIO CURIEL
DEBITORI: *DATO OSCURATO*, *DATO OSCURATO*
CREDITORIE ISCRITTO NON INTERVENUTO: INTESA SANPAOLO SPA
CUSTODE: Carmen Corsetto

RELAZIONE DI STIMA

del 06/02/2022

Unità immobiliare in Limbiate, via Eugenio Curiel 34



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:
ELENA CAO
CF:CAOLNE63D53F205H
con studio in MILANO (MI) VIA MOSCOVA 53
telefono: 3384371237
email: elenacao.mail@gmail.com
PEC: cao.17984@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Limbiate (MB) via Eugenio Curiel 34

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 39, particella 311, subalterno 17

Stato occupativo

Corpo A

Al sopralluogo: occupato (vedi p.to 3 relazione di stima)

Contratti di locazione in essere

Corpo A

Contratto di locazione n. 2280 stipulato il 04/05/2020. Durata dal 01/04/2020 al 30/04/2024

Diritto e quota

Corpo A

Piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di *DATO OSCURATO* e *DATO OSCURATO*

Comproprietari

Corpo A

Nessuno

Conformità

Corpo A

Edilizia non conforme

Catastale non conforme

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 45.000,00

da occupato: € 36.000,00

Criticità da segnalare

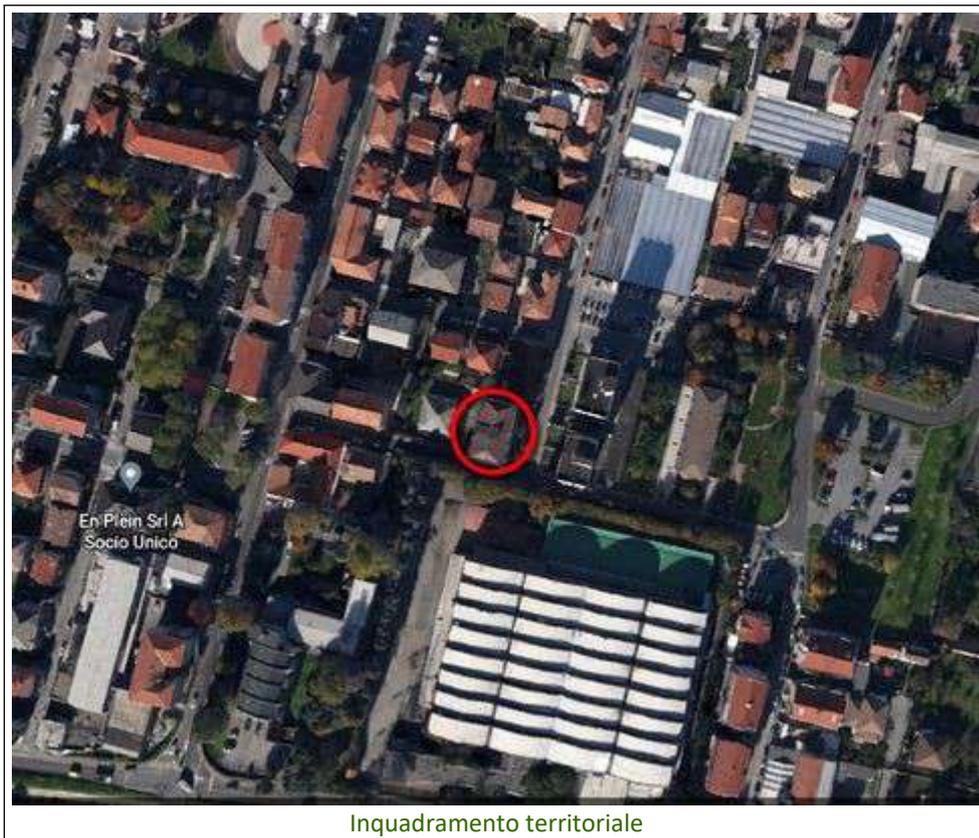
Vano solaio: Si evidenzia che non è stato possibile accedere al vano solaio per indisponibilità delle chiavi. La valutazione di conformità viene pertanto redatta sulla base delle planimetrie edilizia allegata agli atti di fabbrica e della planimetria catastale allegata all'atto di provenienza. Eventuali variazioni che dovessero emergere andranno computate.

Si è verificata la corretta identificazione del vano solaio.

LOTTO 001**(Appartamento con vano solaio)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Limbiate (MB) via Eugenio Curiel 34 appartamento posto al piano quarto, composto da due locali oltre servizi e un balcone, con annesso vano solaio in piano sottotetto.

L'edificio in cui si trova l'appartamento, è composto da sette piani fuori terra, un piano solaio sottotetto e un piano seminterrato destinato a locale comune e locale tecnico, servito da una scala e da un impianto ascensore. L'immobile è accessibile da ingresso pedonale posto al piano stradale di via Curiel e un cancello su via Domenico Guerrazzi che immette su piccolo cortile comune sul retro di accesso ai vani seminterrati.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di *DATO OSCURATO* CF: *DATO OSCURATO* e sulla quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di *DATO OSCURATO* CF *DATO OSCURATO*

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate come segue:

Intestati: ***DATO OSCURATO*** Cf. ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** Cf. ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione di beni con ***DATO OSCURATO***

dati identificativi: **fg. 39 part. 311 sub. 17**

dati classamento: Categoria A3 - Classe 3 - Consistenza 4 vani – Superficie catastale non disponibile - Rendita Euro 247,89

Indirizzo: via Eugenio Curiel 34 piano: 4-7

Dati derivanti da: Variazione del 01/01/1992 – Variazione del quadro tariffario

1.4. Coerenze

Dell'appartamento da Nord in senso orario: area comune, altra proprietà, ano scala, cortile comune

Del solaio da Nord in senso orario: altra proprietà e corridoio comune, corridoio comune, altra proprietà, cortile comune

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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Limbiate

Zona: Centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona entro 500 mt: pizzeria, ristoranti, bar, farmacia, asilo, ufficio postale, negozi, centro sportivo; entro 1 km scuole primarie, scuole superiori, parco comunale; entro 1,5 km supermercati, centro commerciale; entro 3 km poliambulatorio, teatro comunale; entro 13 km Ospedale San Gerardo e Parco Villa Reale di Monza

Principali collegamenti pubblici entro 500 mt: mezzi di superficie autobus n. 165, z205, z251, tram n 179; entro 3 km Stazione Trenord fermata Bovisio Masciago-Mombello; S. P. 527 Monza Saronno a 2km e S. S. Milano-Meda 5 km, S. P. Comasina 12 km; entro 20 km svincolo autostrada A8, A9, A52; entro 30 km aeroporto Milano Linate

Accesso all'immobile su via Eugenio Curiel 34, a cortile sul retro comune su via Domenico Guerrazzi

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 7 piani fuori terra e un piano seminterrato

- struttura: struttura mista in ca;
- facciate: rivestite con intonaco al civile;
- zoccolo: in pietra;
- solai: in cemento armato;
- soglie e davanzali: pietra;
- copertura: a falde, tegole marsigliesi;
- parapetti balconi: in ferro verniciato;
- serramenti: in legno;
- tapparelle: in plastica;
- scala condominiale: pedate e alzate in pietra tipo marmo; pareti intonacate; parapetto in ferro verniciato
- accesso al condominio da strada: porta in vetro e alluminio
- ingresso: rampa in pietra tipo marmo, rivestimento pareti in piastrelle ceramica;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;

Condizioni generali dello stabile: scarso.



Vista immobile da via Curiel

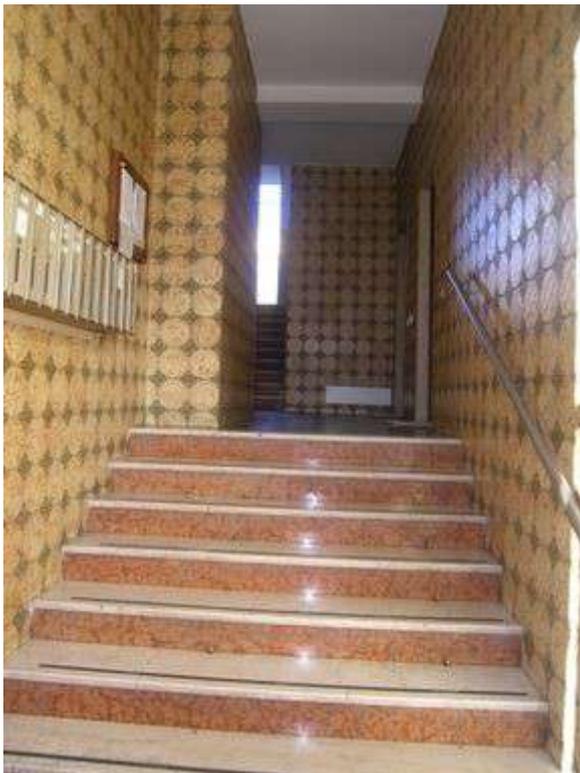
Vista immobile da via Donizzetti



Vista da via Curiel



Vista ingresso



Viste vano scala



Viste vano scala

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento al piano quarto composto da due locali oltre servizi e balcone, con annesso vano solaio in piano sottotetto.

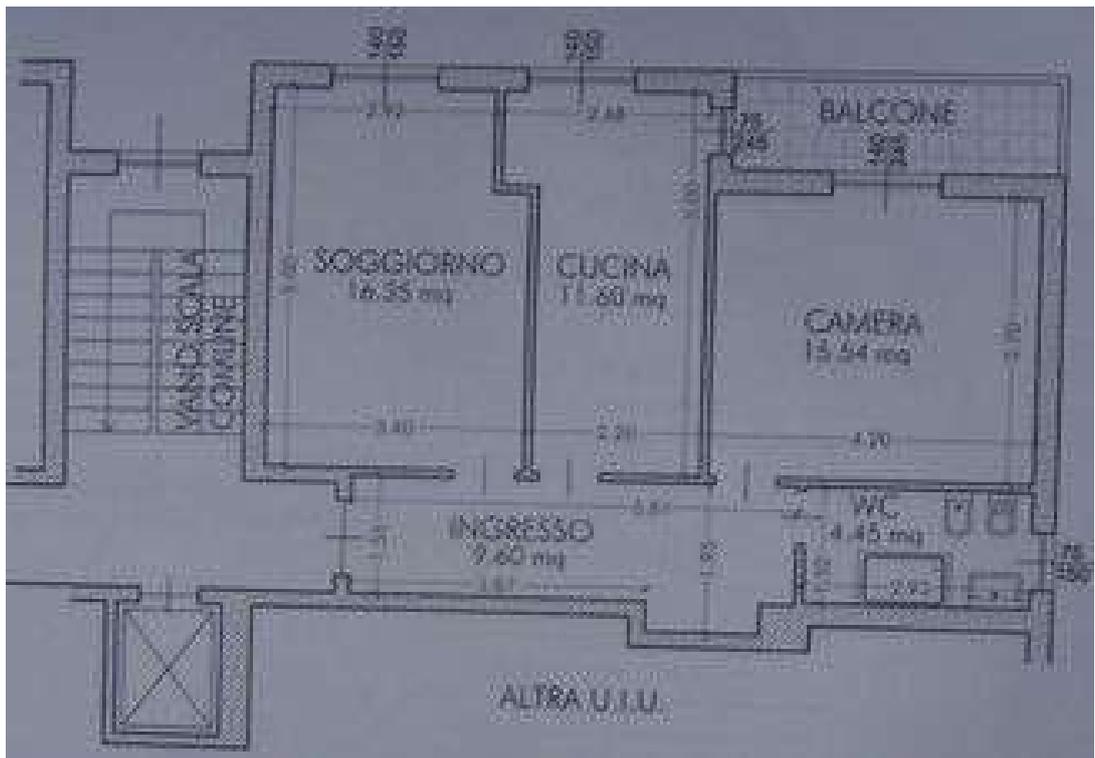
Corpo A:

Appartamento:

<i>elementi</i>	<i>stato di conservazione</i>
esposizione: mono affaccio Ovest	
pareti: normalmente tinteggiate	mediocre
soffitto: normalmente tinteggiato	mediocre
pareti bagno, piastrelle ceramica nei bagni fino ad h porta	normale
pavimenti: palladiana, ceramica in cucina e in bagno	normale
soglie e davanzali: in pietra	scarso

infissi esterni: legno vetro singolo	scarso
oscuranti: tapparelle in plastica	mediocre
porta di ingresso: anta a battente blindata in legno	scarso
porte interne: legno	scarso
imp. elettrico: sotto traccia	non rilevabile
imp. idrico: sottotraccia	non rilevabile
imp. termico: centralizzato	non rilevabile
radiatori: termosifoni in ghisa	mediocre
acqua calda sanitaria: caldaia a gas	non rilevabile
servizi igienici: vasca vaso bidet lavandino	normale
balcone: pavimento piastrelle in ceramica; parapetto in ferro verniciato	normale scarso
altezza dei locali: 2,97 mt ca	

Condizioni generali del subalterno: scarse



PLANIMETRIA APPARTAMENTO



Vista pianerottolo



Vista corridoio dall'ingresso



Vista corridoio verso l'ingresso



Vista bagno



Vista soggiorno



Vista camera



Vista cucina



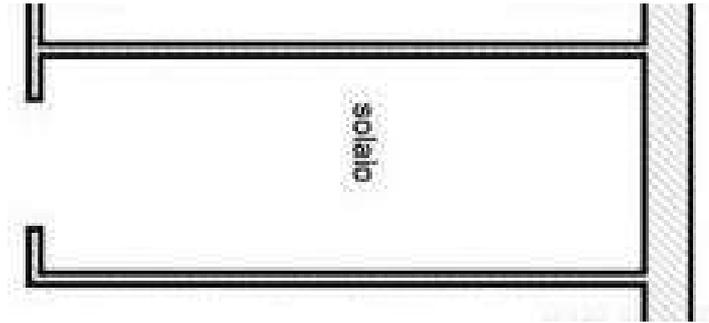
Vista balcone

Solaio:

Un vano solaio posto al piano sottotetto identificato al n. 17

<i>elementi</i>	<i>stato di conservazione</i>
pareti: mattoni forati	molto scarso
pavimento: battuto di cemento	scarso
soffitto: travi in ca e sottotegole	scarso
porta: anta in legno	scarso

Condizioni generali del vano solaio: molto scarso



PLANIMETRIA SOLAIO



VISTE SOLAIO

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è ubicato in zona centrale a Sud Est di Limbiate, in area residenziale delimitata a Est dalla SP44 e a Sud dal canale Villoresi, tangente all'area residenziale denominata Villaggio dei Giovi. È in un'area a prevalente destinazione residenziale/commerciale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale/produttiva/agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche

APE n 10802700053114 registrato il 17/10/2014, valido fino al 17/10/2024. L'immobile risulta in classe energetica G 234,85 Kwh/mqa

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Corpo A

Al momento del sopralluogo, effettuato il 15/01/2022, si è verificato lo stato di fatto occupato dal Sig. *DATO OSCURATO* con regolare contratto di locazione. Al momento del sopralluogo era presente il nipote del locatario

3.2. Esistenza contratti di locazione

Corpo A

Contratto di locazione n. 2280 serie 3T stipulato il 04/05/2020 e registrato il 11/05/2020 presso l'Ufficio di DPMB UT Desio. Durata del contratto dal 01/04/2020 al 30/04/2024 (Allegato 1250_2020_Contratto di locazione)

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

DATO OSCURATO e *DATO OSCURATO* proprietari rispettivamente per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni dal 30/09/2015 in forza di **Atto di compravendita** in autentica Notaio Simona Guerra di Cinisello Balsamo in data 30/09/2015 rep nn. 20968/12295, trascritto a Milano 2 in data 13/10/2015 ai nn. 99799/64865 (all. 1250_2020_Atto di provenienza)

4.2. Precedenti proprietari

DATO OSCURATO per la quota di 1/1 della piena proprietà dal 08/07/1997 al 30/09/2015, in forza di **Atto di compravendita** in autentica Notaio Maria Borlone di Milano del 08/07/1997 rep. 12978, trascritto a Milano 2 il 11/07/1997 ai n. 51629/37524 (All. 1250_2020_Certificazione notarile).

4.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Giovanni Roncoroni, Notaio in Cesano Maderno (All. 1250_2020_Certificazione notarile) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile in data 03.09.2021 (All. 1250_2020_Eleno sintetico formalità immobile) si evince:

5.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del**

coniuge superstite

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

- **Eventuali note: Nessuna**

5.2.Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria: iscritta a Milano 2 il 13/10/2015 ai nn. 99800/17891 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Simona Guerra di Cinisello Balsamo del 30/09/2015 rep. 20969/12296 a favore del Banco di Brescia Società Per Azioni contro *DATO OSCURATO* e *DATO OSCURATO*

Importo ipoteca: € 161.546,00

Importo capitale: € 80.772,37

- **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 31/12/2020 ai nn. 154450/99360, atto giudiziario del 01/12/2020 rep. 15083 Tribunale di Milano, derivante da atto esecutivo o cautelare in favore di Condominio Curiel di Limbiate cf. 83012450157 per la quota di 1/1 di proprietà dell'unità negoziale 1, contro *DATO OSCURATO* e *DATO OSCURATO*

(Allegato 1250_2020_Nota trascrizione pignoramento)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3.Eventuali note/osservazioni

Si segnala che da controllo effettuato presso la competente Agenzia del Territorio in data 03/09/2021 la planimetria associata all'unità in oggetto è risultata non rilasciabile. La consistenza dell'unità immobiliare è stata desunta dai dati della visura catastale

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio AC snc di Procaccio S. e Capelli E. con sede in Via Nazionale dei Giovi, 77/B, 20811 Cesano Maderno.

Millesimi di proprietà dell'appartamento con cantina: 32,83

6.1.Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate e derivano da comunicazione dell'amministratore ricevuta in data 02.01.2022 (1250_2020_Informazioni condominiali)

Corpo A - Appartamento

Spese ordinarie annue di gestione appartamento	€ 2.000,00
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative all'appartamento:	€ 17.993,25*
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:	€ 281,64**

Cause in corso (esclusa la presente):	***
Eventuali problematiche strutturali:	Nessuna

* Le spese sono inclusive di:

spese condominiali ordinarie gestione 2021_2022 I e II rata (€ 675,46)

spese condominiali ordinarie gestione 2020_2021 (€ 2.027,16)

saldo gestione 2019_2020 (€ 11.442,55)

spese della procedura (€ 3.846,08)

** Rata straordinaria a carico dell'abitazione occupata dai creditori per la gestione straordinaria adeguamento impianto ascensore dal 01.01.2021 al 31.12.2021

*** Decreto ingiuntivo in corso in via di risoluzione + decreto ingiuntivo diventato definitivo + mediazione nei confronti del precedente amministratore

(1250_2020_Allegati Condominio)

Si segnala che sull'immobile è stato deliberato l'Ecobonus.

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

Si vedano vincoli, servitù di accesso e patti speciali nel Regolamento di condominio (All. 1250_2020_Regolamento di condominio)

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile: l'immobile non è dotato di servoscala per il superamento della rampa di accesso al piano rialzato

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Limbiate - Variante generale del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Limbiate di cui alla L. R. 12/2005 e s.m.i. adottata ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 comma 4 della L.R. 11/3/2005 n. 12 e s.m.i. e con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 18/04/2016 – come segue:

- nella Tav. 6 del PGT – Piano delle Regole _ Carta di individuazione del tessuto urbano consolidato l'immobile ricade in Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10 c. 1 let. a della Lr. 12/2005 e s.m.i.) - Costruzioni residenziali
- nella Tav.8. del PGT – Piano delle Regole _ Carta della sensibilità paesaggistica l'immobile ricade in Rappresentazione della natura urbana esistente: Costruzioni prevalentemente residenziali
- nella Tav 10 del PGT – Piano delle Regole – Carta della sensibilità paesaggistica continua dei luoghi l'immobile ricade in: sensibilità molto bassa
- nella Tav 12. del PGT – Piano delle Regole _ Carta della conformazione del regime dei suoli

l'immobile ricade in CER – La città esistente da rigenerare - CER.1 – Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità (art. 25) – Costruzioni residenziali

Si veda *Piano delle regole – Disposizioni attuative. Variante di Piano di Governo del Territorio* Dicembre 2016

Art. 25 CER.1 – Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità

Gli Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità (CER.1), identificati con apposito simbolo grafico nella Tav. 12 (Carta della conformazione del regime dei suoli) del Piano delle regole, sono costituiti dalle parti dello spazio comunale caratterizzate da tessuto in prevalenza residenziale, consolidato e poroso, con tipologia edilizia per lo più uni e bi/familiare isolata su lotto; vi s'ammettono interventi di:

A Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo

B Ristrutturazione edilizia

C Ristrutturazione urbanistica

D Demolizione e ricostruzione

E Nuova costruzione

- nella Carta dei vincoli settore Nord Est del PGT l'immobile ricade in confine comunale
- nella Carta di sintesi settore Nord Est del PGT l'immobile ricade in Aree vulnerabili a livello idrogeologico – Vulnerabilità media
- nella Tav. 8. del PGT – Carta di fattibilità per le azioni di piano l'immobile ricade in Confine comunale
- nella Tav.10. del PGT – Piano dei servizi - Carta delle previsioni di piano l'immobile ricade in Confine comunale

Pratiche edilizie

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Limbiate in data 06/10/2021 risulta autorizzata la costruzione di un edificio residenziale composto da 7 piani fuori terra, un sottotetto e un piano seminterrato

Il tutto licenziato con le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia richiesta in data 28.03.1963 prot. n. 5884 da Immobiliare PARO per costruzione di Casa di abitazione da eseguirsi in via Curiel
Parere favorevole della Commissione edilizia del 24.04.1963
NULLA OSTA all'esecuzione delle opere rilasciato dal Comune di Limbiate in data 17.05.1963 prot. 5884
incluso:
Certificato di collaudo delle opere del 10.3.1964
Dichiarazione di abitabilità del 12.11.1964
(All. 1250_2020_Pratiche edilizie)

7.1.Conformità edilizia:

CORPO A – Appartamento

Conformità agli Atti di fabbrica:

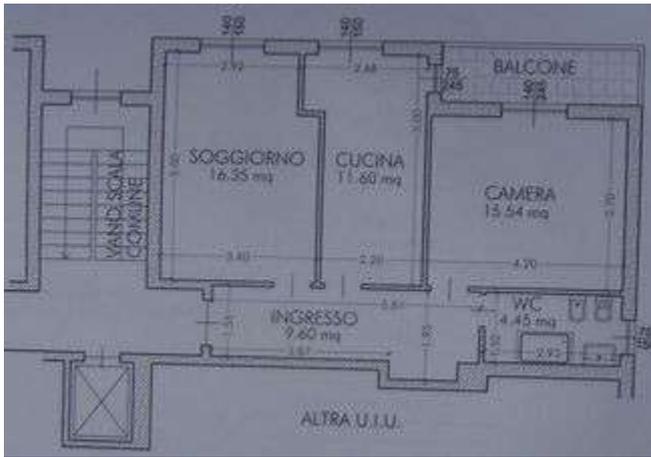
Lo **stato di fatto** rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta :

NON CONFORME alla planimetria allegata alla Licenza edilizia del del 17/05/1963

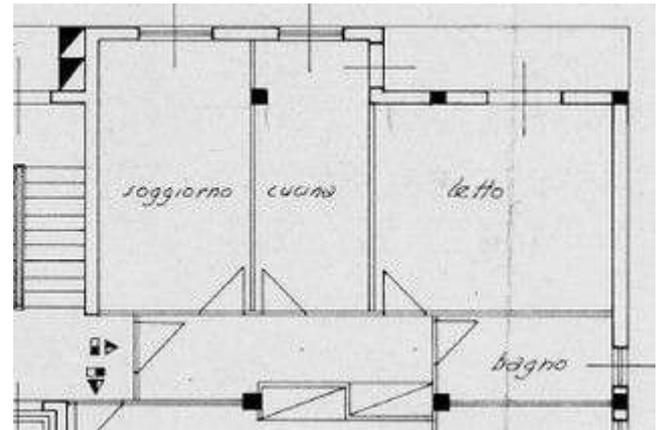
Le difformità consistono in: presenza di una risega nella parete di separazione tra la cucina e la camera, diversa conformazione nicchia su parete corridoio, assenza sporgenze pilastri

Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica edilizia a sanatoria:

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti € 2.500,00 euro



PLANIMETRIA STATO DI FATTO



PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA PE

Solaio

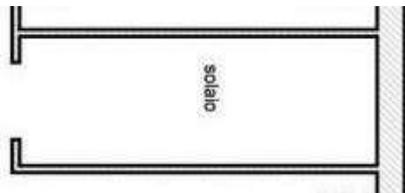
Conformità agli Atti di fabbrica:

Si evidenzia che non è stato possibile accedere al vano solaio.

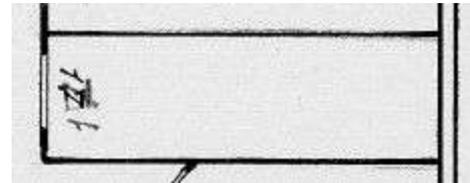
La valutazione di conformità viene pertanto redatta sulla base della planimetrie edilizia allegata agli atti di fabbrica e della planimetria catastale allegata all'atto di provenienza

Lo stato di fatto rilevato della cantina alla data del sopralluogo risulta:

CONFORME alla planimetria allegata alla Licenza edilizia del del 17/05/1963



PLANIMETRIA STATO DI FATTO SOLAIO



PLANIMETRIA SOLAIO ALLEGATA PE

7.2. Conformità catastale

CORPO A – Appartamento + vano solaio

Si segnala che da controllo effettuato presso la competente Agenzia del Territorio in data 03/09/2021 la planimetria associata all'unità in oggetto – appartamento + cantina - è risultata non rilasciabile. Pertanto la conformità catastale degli immobili viene attestata relativamente alla planimetria catastale allegata all'atto di provenienza allegato A, identificata al n. 0229723 del 10.09.1964

Si rileva che andrà richiesto al competente Ufficio Territoriale la rasterizzazione della planimetria con inserimento in banca dati.

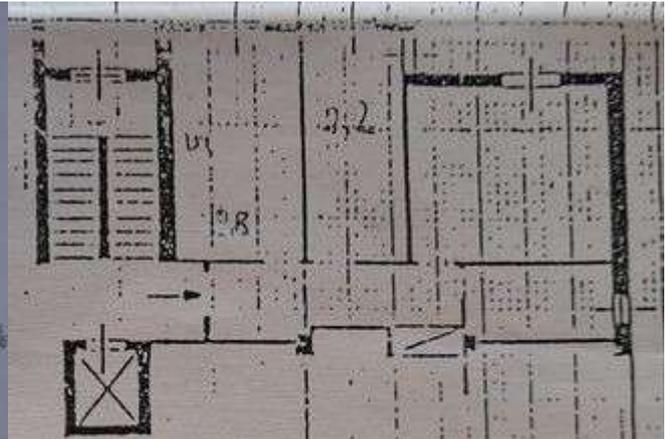
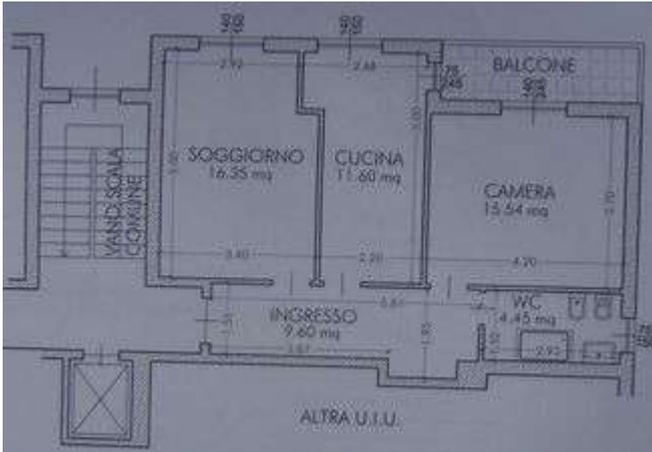
Lo stato di fatto rilevato dell'appartamento alla data del sopralluogo risulta:

NON CONFORME alla planimetria catastale allegata all'atto di provenienza

Le difformità consistono in: presenza di una risega nella parete di separazione tra la cucina e la camera, diversa conformazione nicchia su parete corridoio

Le difformità sono regolarizzabili mediante redazione di nuova DOCFA

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti € 1.000,00

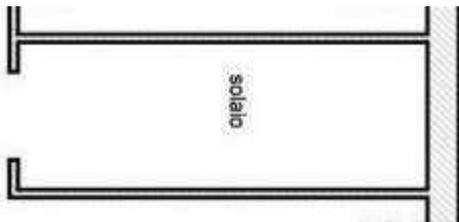


PLANIMETRIA STATO DI FATTO APPARTAMENTO

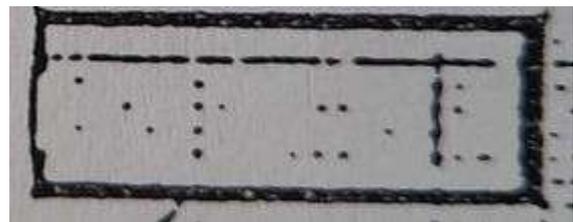
PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO

Lo stato di fatto rilevato al vano solaio alla data del sopralluogo risulta: **CONFORME*** alla planimetria catastale allegata all'atto di provenienza

* Si evidenzia che non è stato possibile accedere al vano solaio. La valutazione di conformità viene pertanto redatta sulla base della planimetria edilizia allegata agli atti di fabbrica e della planimetria catastale allegata all'atto di provenienza.



PLANIMETRIA STATO DI FATTO SOLAIO



PLANIMETRIA CATASTALE SOLAIO

CONSISTENZA

7.3. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata per l'appartamento dall'interpolazione tra la pianta allegata alla PE edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle eventuali pertinenze accessorie* calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

* la consistenza del vano solaio è calcolata sulla pianta allegata alla Licenza edilizia e per la sola quota di superficie di altezza superiore a 1,50 mt

Corpo A - Appartamento

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq	67,00	100%	67,00

piano quarto				
balcone	mq	5,33	30%*	1,60
vano solaio	mq	1,90	25%*	0,50
		74,23 mq lordi		69,10 mq commerciali

Criterio di determinazione della Consistenza

La misurazione delle superfici commerciali viene effettuata considerando la SEL - superficie esterna lorda: area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e perimetrali fino a uno spessore massimo di 50cm

50% delle pareti perimetrali confinanti fino a uno spessore massimo di 25 cm

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Criterio di determinazione dei Rapporti mercantili delle superfici

I rapporti mercantili applicati alle superfici vengono calcolati con i seguenti criteri:

100% delle superfici principali

30% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente se comunicanti

15% di balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 e 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

35% dei patii e porticati

60% delle verande

15% dei giardini di appartamento

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale". Il computo delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, viene effettuato integrando il criterio precedentemente descritto con quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1988 n. 138: 50% se comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale, 25% se non comunicanti.

8. STIMA

8.1.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, attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su:

1. Prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) coerenti con il segmento di mercato specifico
2. Offerte di vendita presenti su siti on-line specializzati su Internet e/o sul territorio: ai prezzi rilevati si applica in via cautelativa una riduzione del 10%, essendo i medesimi riferiti a offerte di vendita e dunque, presumibilmente, passivi di ribassi

Il prezzo medio di mercato così rilevato viene corretto in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione.

Il valore del bene 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.

La stima si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate in sede dei sopralluoghi, effettuati in data 15/01/2022

Corpo A - Appartamento

Fonti d'informazione

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – Febbraio 2022

località	tipologia	mq	Presso tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%	euro/mq
Via Curiel 34	Trilocale p secondo	88	109.000,00	98.100,00	1.115,00
Via Curiel 32	Trilocale p secondo	84	119.000,00	107.100,00	1.275,00
via Curiel 23	Trilocale p settimo	85	120.000,00	108.000,00	1.270,00
via Buozzi	Trilocale piano terzo	100	124.000,00	111.600,00	1.116,00
via Achille Grandi	Bilocale piano primo	50	59.000,00	53.100,00	1.060,00
via Guerrazzi	Trilocale piano primo	90	115.000,00	103.500,00	1.067,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

“Appartamenti” da €/mq 1.040,00 e €/mq 1.275,00

Corpo A

Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: I semestre 2021

Comune: Limbiate

Zona: B1/Centrale/Centro urbano

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,2 / prezzo max. 5,5 (Euro/mq x mese)

Tipologia: Box

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 700,00 / prezzo max. 1.100,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3 prezzo max. 4,8 (Euro/mq x mese)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: LIMBIATE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1600	L	4,2	5,5	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1650	2100	L	5,5	7,7	L
Box	NORMALE	700	1100	L	3	4,8	L
Ville e Villini	Normale	1400	1750	L	4,9	5,9	L
Ville e Villini	OTTIMO	1750	2150	L	6	7,3	L

Risultato interrogazione O.M.I.

Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (Immobiliare.it), tenuto conto delle caratteristiche del contesto e delle unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato dell'appartamento è compreso tra 1.040,00 e 1.600,00 euro/mq

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

- + livello di piano
- + orientamento (Ovest)
- mono affaccio
- + distribuzione interna
- + balcone
- unità non accessibile ai disabili
- scarso stato di manutenzione delle parti comuni
- scarso stato di manutenzione del subalterno
- serramenti e scuri esterni
- media disponibilità di servizi
- media disponibilità collegamenti
- da eseguire sanatoria edilizia

Caratteristiche del vano solaio:

- + livello di piano
- scarso stato di manutenzione dell'immobile
- molto scarso stato di manutenzione del subalterno
- unità non accessibile ai disabili
- media disponibilità di servizi
- media disponibilità collegamenti

In base alle caratteristiche precedentemente descritte si stima che il prezzo di mercato sia:

- Appartamento: 1.000,00 €/mq

8.2.Valutazione

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione con vano solaio e balcone	A3	69,10	€ 1.000,00	€ 69.000
		69,10	€ 1.000,00	€ 69.000

Valore complessivo Lotto 1 Appartamento + vano solaio: **€ 69.000,00**

8.3.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

Valore lotto 1	€ 69.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	- € 3.450,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente, incluse opere – indicative:	- € 2.500,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vedi punto 6)	- € 18.274,89
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 44. 775,11

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (riduzione del valore di mercato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)	arrotondato	€ 35.820,09
		€ 36.000,00

NB: 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

9. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone riportato nel contratto di locazione è ritenuto congruo

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Nessuno

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Vano solaio: Si evidenzia che non è stato possibile accedere al vano solaio per indisponibilità delle chiavi. La valutazione di conformità viene pertanto redatta sulla base delle planimetrie edilizia allegata agli atti di fabbrica e della planimetria catastale allegata all'atto di provenienza. Eventuali variazioni che dovessero emergere andranno computate. Si è verificata la corretta identificazione del vano solaio.

Il sottoscritto Arch. Elena Cao 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 elettronica.

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 li 06/02/2022

l'Esperto Nominato

Elena Cao

ALLEGATI

1. 1250_2020_APE
2. 1250_2020_Atto di pignoramento immobiliare
3. 1250_2020_Atto di provenienza
4. 1250_2020_Condominio comunicazione
5. 1250_2020_Condominio estratto conto ordinaria
6. 1250_2020_Condominio- Estratto conto ordinaria 2020_2021
7. 1250_2020_Condominio - Estratto conto ordinaria 2021_2022
8. 1250_2020_Condominio – Riparto consuntivo 2019_2020

9. 1250_2020_Elenco sintetico formalità
10. 1250_2020_Interrogazione contratto di locazione
11. 1250_2020_Interrogazione SISTER
12. 1250_2020_Mappa
13. 1250_2020_Nota d trascrizione pignoramento
14. 1250_2020_Regolamento condominiale
15. 1250_2020_Relazione notarile
16. 1250_2020_Visura storica catastale
17. 1250_2020_Pratiche edilizie
18. 1250_2019_Perizia privacy
19. 1250_2019_Attestato invio stima alle parti