

**TRIBUNALE di MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

---

**Banca CARIGE spa**

contro

---

N. Gen. Rep. **1203 / 15**

Giudice : Dott.ssa Simonetta Scirpo

**ELABORATO PERITALE**

***Tecnico Incaricato: Arch. Luigi Maria Guffanti***

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 2342  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 6667  
C.F. GFFLMR48S14F205L – P.IVA N. 02445580158*

*con studio in Milano –Via Trieste .n. 9  
Telefono 024693802 - fax 0248017051 - Cellulare: 3355299452  
e-mail: luigimaria.guffanti@fiscali.it*

---

**Bene immobile sito in  
Limbiate – via Turati , 63 a  
Lotto 1**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** proprietà per la quota  $\frac{1}{2}$  ( in separazione dei beni con ) di  
e per la quota di  $\frac{1}{2}$  di ( in separazione dei beni con )

di appartamento ( con cantina ) in **Limbiate – via Turati , 63** – piano secondo

( v. Foto **All. B** )

Identificato in Catasto come segue: ( v. **All. A** )

**intestazione:**

quota proprietà **1/2**

quota proprietà **1/2**

**descrizione:**

Fg. n. **38** ; Mapp. n. **405** ; Sub. n. **13** – Cat. A/3 – Piano 2-S1 - Classe 3 – 4,5 vani -  
Totale mq 72 – Totale escluse aree esterne mq 71 - Rendita Euro 278,89

**Coerenze appartamento** , da nord in senso orario : via Turati , altra u.i. e scale  
comuni , scale comuni e altra u.i. , cortile comune.

**Coerenze cantina** , da nord in senso orario : corridoio comune , altra cantina ,  
cortile comune , altra cantina.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA :

**Caratteristiche zona :** zona quartiere residenziale a media densità

**Caratteristiche zone limitrofe :** residenziale e commerciale a media densità

L'edificio, dove è sita l' u.i. è in zona semicentrale di Limbiate

**Servizi offerti dalla zona:** il Comune di Limbiate , dove è sita l' u.i. , è dotato di servizi ed infrastrutture in modo sufficiente;

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici ( Km ) :** 0.5 ca.

## 3. STATO DI POSSESSO

Da considerarsi **LIBERO** in quanto occupato da un affittuario con contratto non opponibile alla procedura in quanto stipulato nel 2017 così come verificato dal CTU nel corso del sopralluogo del 6.3.18 ( v. **All. D** )

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ( **All. C** )

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:  
**Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. Pignoramenti:

**Pignoramento:** contro proprietà  $\frac{1}{2}$  e quota proprietà  $\frac{1}{2}$   
di immobile a Limbiate – via Turati, 63 a favore di **Banca CARIGE spa** con sede in Genova c.f. 02123210995 trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II, in data **1.7.15** ai nn. Reg. Part. 41751 – Reg. Gen. 63239 a seguito di notifica Ufficiale Giudiziario del 21.4.15 Rep. 18969.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni contro :

**Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di **Banca CARIGE spa** iscritta a Milano 2 il 23.12.05 Reg. Part. 98729 Reg. Gen. 194174 .

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia :** Non si sono rilevate difformità urbanistiche ed edilizie salvo la provvisoria chiusura del balconcino a Sud con pannellature provvisorie che andranno rimosse in quanto determinano un aumento di volumetria dell' u.i. ; l'edificio è stato costruito in data antecedente al 1.9.67 a seguito di Licenza Edilizia n. **6332** del **12.4.63** e successiva Concessione a Sanatoria n. 23 del 14.5.03.

**4.3.2. Conformità catastale :** Non si sono rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato dalle planimetrie catastali redatte il 14.1.86

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso: nessuna

Atti ablativi: nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari come da risultanza catastale :

Riferito limitatamente a corpo unico.

### 6.2 Precedenti proprietari ( nel ventennio ) ( v. Visura Storica **All. A** ) :

quota proprietà 1/2

quota proprietà 1/2

**dal 14.12.05**

---

quota proprietà 1/1

**dal 6.8.05 al 14.12.05**

---

**dal 24.3.87 al 6.8.05**

---

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Edificio è stato costruito in data antecedente al 1.9.67 a seguito di Licenza Edilizia n. **6332** del **12.4.63** e successiva Concessione a Sanatoria n. 23 del 14.5.03.

### Descrizione Appartamento ( con cantina ) di cui al punto A

( v. foto **AII. B** )

Appartamento di proprietà di :

- quota proprietà **1/2**

- quota proprietà **1/2**

e composto da cucina abitabile , due camere , bagno oltre che disimpegno, ingresso , balcone e cantina ( v. Planimetria **AII. E** )

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 66,5 ca. circa ed ha altezza interna di ml. 2,90 ca.

Identificato in Catasto come segue: ( v. **AII. A** )

**intestazione:**

quota proprietà **1/2**

- quota proprietà **1/2**

**descrizione:**

Fg. n. **38** ; Mapp. n. **405** ; Sub. n. **13** – Cat. A/3 – Piano 2-S1 - Classe 3 – 4,5 vani - Totale mq 72 – Totale escluse aree esterne mq 71 - Rendita Euro 278,89

**Coerenze appartamento** , da nord in senso orario : via Turati , altra u.i. e scale comuni , scale comuni e altra u.i. , cortile comune.

**Coerenze cantina** , da nord in senso orario : corridoio comune , altra cantina , cortile comune , altra cantina.

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1.9.67 a seguito di Licenza Edilizia n. **6332** del **12.4.63** e successiva Concessione a Sanatoria n. 23 del 14.5.03.

	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm. mq	Esposizione	Condizioni manutentive
<b>Appartamento</b>	<b>65,10</b>	<b>1,00</b>	<b>65,10</b>	<b>O/N</b>	<b>Sufficienti</b>
<b>Balcone</b>	<b>1,50</b>	<b>0,20</b>	<b>0,30</b>		
<b>Cantina</b>	<b>3,00</b>	<b>0,20</b>	<b>0,60</b>		
<b>TOTALE</b>			<b>66,50</b>		

### **Caratteristiche costruttive :**

*Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: c.a.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

*Strutture verticali (struttura):* c.a. e tamponamenti in laterizio  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

<i>Travi (struttura):</i>	c.a. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: latero cemento Condizione: non verificata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: muratura di tamponamento intonacata Condizioni: Sufficientemente conservata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: copertura piana Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno Condizioni : sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante in legno con vetro e tapparelle in pvc Condizioni: sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e tinteggiatura condizioni : sufficienti Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura Lo stato delle pareti è sufficiente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti : (componente edilizia ):</i>	ubicazione: tutto l'appartamento materiale : piastrelle ceramiche Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia ):</i>	Non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



*Idrico (impianto):* Presente con sanitari e rubinetteria di tipo corrente  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.  
Condizione: non verificata

*Termico (impianto):* all' interno dell' u.i. presente impianto di riscaldamento autonomo a gas  
Condizione: non verificata

Certificazione energetica: Presente **Classe " G "**

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE :**

### **8.1 Criterio di stima**

Per la valutazione dell'immobile ( appartamento con cantina ) lo scrivente ritiene opportuno procedere col metodo cosiddetto " a costo di costruzione ".

Con tale metodo si determina il più probabile costo di costruzione del fabbricato oggetto di stima, si corregge poi il costo così determinato per tenere conto delle caratteristiche specifiche quali età , condizione di conservazione e manutenzione, posizione, tendenze del mercato immobiliare, valutazioni dei Bollettini Camera Commercio , ecc e si ottiene il più probabile valore dell' immobile.

Per la determinazione del costo di costruzione del fabbricato e del valore dell' u.i. lo scrivente ha preso in esame i costi unitari attuali per costruzioni aventi caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato oggetto di stima ed ha poi corretto tali costi unitari per tenere conto in particolare :

- Della scarsa condizione di manutenzione e conservazione dell' immobile
- Della sufficiente condizione di manutenzione e conservazione dell' appartamento
- Della ridotta superficie dell' u.i.
- Dell'ubicazione dell'immobile in zona semicentrale di Limbiate
- Della sufficiente dotazione di servizi ed infrastrutture della zona.
- Del fatto che si tratta di un piano secondo senza ascensore
- Del fatto che l' immobile è da considerarsi libero
- Della mancanza di box e/o posto auto
- Della mancanza di solaio

Lo scrivente ha poi preso in esame i valori correnti di mercato di fabbricati aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima.

Lo scrivente ha poi preso in esame i valori correnti di mercato di fabbricati aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima.

Sulla base delle considerazioni sopra dette e , dopo verifiche numeriche, lo scrivente è giunto al convincimento che il valore unitario che si può attribuire alla unità immobiliare che forma oggetto della presente stima è il seguente :

**Appartamento (a)** = 900,00 Euro/mq e poiché conosciamo la superficie dell'unità immobiliare si può determinare il valore complessivo ; si ottiene cioè :

- 900,00 Euro/mq x mq 66,50 ca. = **Euro 59.850,00**

( cinquantanovemilaottocentocinquanta/00 )

Il valore è ad ogni modo espresso "a corpo" anche in relazione alle caratteristiche proprie dell' u.i.

Le **Spese Condominiali** arretrate degli Esecutati nei confronti del Condominio sommano al 12.3.18 ad **Euro 2.950,00** ( v. **All. F** ) .

La quota annua di spese per la Gestione Ordinaria è pari a ca. **Euro 1.300,00 / anno**

## 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate
- Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato di :  
Rilevazione prezzi di mercato Prezziario Imm.re di Milano e Provincia

	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm. mq	Esposizione	Condizioni manutentive
Appartamento	65,10	1,00	65,10	O/N	Sufficienti
Balcone	1,50	0,20	0,30		
Cantina	3,00	0,20	0,60		
<b>TOTALE</b>			<b>66,50</b>		

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal Perito

**- € 2.992,50**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale ( v. punto **4.3.2** )

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

**Giudizio di comoda divisibilità:** e' da ritenersi un corpo unico stante la minima superficie complessiva .

### **8.5. Prezzo base d'asta dell' intero Lotto 1**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni  
nello stato di fatto in cui si trova

€ 55.857,50

che, stante l'entità della cifra , viene arrotondato in eccesso a

**€ 56.000,00**  
**( cinquantaseimila/00 )**

l' esperto  
arch. Luigi Maria Guffanti

- All. A – Visure e planimetrie Catastali**
- All. B - Fotografie**
- All. C – Ispezione Conservatoria Milano 2**
- All. D - Contratto Locazione**
- All. E – Planimetria**
- All. F – Estratto Spese Condominiali**

*Milano , 11.3.18*