

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SANPAOLO IMI s.p.a.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **1210 / 2004**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-05-2019 ore 10:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina TRENTINI**

| |
|--|
| <p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p> |
|--|

Esperto alla stima: Maria Grazia Mina
Codice fiscale: MNIMGR56S66F205N
Studio in: Via Anfossi 9 - Milano
Email: minaedigennaro@gmail.com
Pec: mina.4759@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Bramante n. 15 – Limbiate 20812 (MB)

Categoria: A/3 Abitazione di tipo economico

Dati Catastali: foglio 41, particella 141, subalterno 64

2. Stato di possesso

Possesso: Libero (occupato dal debitore con la famiglia)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Bramante n. 15 – Limbiate 20812 (MB)

Creditori Iscritti: SANPAOLO IMI SPA -- creditore procedente

SP PROJECT 1702 SRL - Creditore Intervento per SanPaolo IMI

REDILCO REAL ESTATE SPA - Creditore Iscritto non intervenuto

5. Comproprietari

Beni: Via Bramante n. 15 – Limbiate 20812 (MB)

Comproprietari: nessuno oltre l' Esecutato.

6. Misure Penali

Beni: Via Bramante n. 15 – Limbiate 20812 (MB)

Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Bramante n. 15 – Limbiate 20812 (MB)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Bramante n. 15 – Limbiate 20812 (MB)

Prezzo da libero: € 57.300,00

Beni in Limbiate (MB) --- località Pinzano

Via Bramante n. 15

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Quota e tipologia del diritto:

1/1 di [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – coniugato in regime di separazione dei beni. Dati risultanti dall'intestazione catastale e dall'Atto notarile.

Eventuali comproprietari: nessuno oltre l' Esecutato.

Beni identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Comune di Limbiate - Via Bramante n. **415** - piano 1 - S1 - foglio 41, particella 141, subalterno 64, zona censuaria U - categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 79/82 mq, rendita Euro 258,23; scheda catastale di impianto n. 4788 del 21/06/1972.

Millesimi di proprietà di parti comuni: MM 38,43 come da rogito e da informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio. Il Tutto come da allegati.

Si rileva che il n. civico è indicato in maniera errata.

Confini da nord in senso orario:

Appartamento: proprietà al civ. 13 di via Bramante e area al mapp. 150 – area comune verso il canale Villoresi al mapp. 195 e altra unità immobiliare p. di terzi - pianerottolo, vano scala - area comune al mapp. 195 verso la via Bramante.

Cantina: corridoio comune, parti comuni, corridoio comune di accesso, altro vano cantina p. di terzi..

Note sulla conformità catastale:

Il sopralluogo ha permesso di verificare che **l'appartamento non si presenta come rappresentato nella planimetria catastale di impianto presente in banca dati**, e non risulta presentata la variazione conseguente alle opere eseguite sulla base del progetto per opere interne presentato nell'anno 1991.

L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere ad incaricare Tecnico abilitato, onde procedere alla **presentazione di pratica catastale aggiornata**, per cui si prevede l'esborso di **Euro 700,00** comprensivo di diritti catastali ed oneri fiscali.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Comune di Limbiate - Zona popolare di espansione ormai datata, denominata "Pinzano".

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: Bus urbani e interurbani.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato condotto il giorno 22 novembre 2018, alla presenza del Custode nominato e del [REDACTED], presente con la famiglia. **Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Registro non è risultato alcun contratto attivo.** Come da allegato.

L'appartamento è arredato – la cantina risulta ingombra di masserizie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

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

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Il Regolamento di altro civico del complesso

immobiliare, fornito dall'Amministratore, cita la Convenzione stipulata dall'Istituto Romano di Beni Stabili spa con il Comune di Limbiate – rep. 1513-5368 del 22.04.1975 Notaio Antonio Carimati.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva – a favore di SanPaolo IMI spa contro [REDACTED]

[REDACTED] - derivante da mutuo fondiario - Importo ipoteca: L. 360.000.000

- Importo capitale: L. 180.000.000 - Rogito Notaio Enrico Tommasi in data 27/12/2000 ai nn. 9274/4884 - Iscritta a Milano 2 il 16/01/2001 ai nn. 4734/1118.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di SanPaolo IMI spa contro [REDACTED] - deri-

vante da verbale pignoramento immobili - Rogito Tribunale di Milano in data 10/09/2004 al n. 14453 - Trascritto a Milano 2 in data 05/11/2004 ai nn. 159056/83587.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna risultante dalle visure aggiornate effettuate dalla scrivente.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Come sopra.

4.3 Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.000,00 € circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: Euro 15.000,00 circa.

Millesimi di proprietà: MM 38,43.. Il tutto come da allegato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO –

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Allegato Regolamento di Condominio di altro civico del complesso immobiliare, fornito dall'Amministrazione condominiale.

Vi risulta che:

la centrale termica è comune a tutto il complesso immobiliare dei civici da 1 a 18, escluso il 17;

le spese sono ripartite secondo il Regolamento della Comunione – approvato dall'Assemblea in data 31.10.1975 - rep. 17810-5613 del 4.02.1986 Notaio Angelo Giordano;

esiste convenzione del 1975 (sopra riportata) con il Comune di Limbiate.

Non appena verrà fornito il Regolamento del civico 15, verrà pure depositato.

Attestazione Prestazione Energetica:

Allegata Certificazione energetica presente sul sito Cened - valida dal 7.02.2012 - ove l'unità immobiliare è classificata in Classe "G" – Kwh/mq.anno 378,81.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno risultante dalle trascrizioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ██████████ proprietà 1/1 dal 27/12/2000 ad oggi – in forza di atto di Compravendita a rogito di Notaio Enrico Tommasi in data 27/12/2000 ai nn. 9273/4883 - trascritto a Milano 2 in data 16/01/2001 - ai nn. 4733/3457.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] e [REDACTED] - proprietà 1/1 dal 30/06/1999 al 16/01/2001 – in forza di atto di Compravendita a rogito di Notaio Elda Saccani in data 30/06/1999 ai nn. 40654/4979 - trascritto a Milano 2 in data 09/07/1999 - ai nn. 68179/46690.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - proprietà 1/1 dal 23/05/1991 al 09/07/1999 – in forza di atto di Compravendita a rogito di Notaio Carla D’Addetta in data 23/05/1991 ai nn. 58412 - trascritto a Milano 2 in data 29/05/1991 - ai nn. 44090/33169.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] – atto di fusione - Notaio Barassi in data 09/11/1987 al n. 40429 - [REDACTED] – Notaio Giordano in data 18/12/1986 al n.19626 – [REDACTED] – Notaio Giordano in data 04/02/1986 al n. 17810.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - proprietà 1/1 - **proprietario ante ventennio.**

7. PRATICHE EDILIZIE:

7. Conformità edilizia:

Dalle ricerche condotte presso l’Ufficio Tecnico comunale è risultato che il fabbricato è stato edificato successivamente al 1967, e precisamente sulla base del **Nulla Osta prot. 2657** rilasciato il **2 agosto del 1968** a rinnovo del precedente rilasciato il 16 febbraio 1966.

Risulta rilasciata **Licenza di Abitabilità n. Prot. 21477** in data **5 ottobre 1972.**

E’ stato altresì reperito **Progetto per opere interne ai sensi dell’art. 26** della Legge 47/85 presentato in data **3 dicembre 1991** al n. **Prot. 22608**, a nome di un precedente proprietario e per cui non è stata presentata la relativa variazione catastale (ove risulta qualche leggera discrepanza tra lo “stato di fatto” dichiarato e lo stato di “progetto” originario).

In sede di sopralluogo la scrivente ha verificato che l’unità immobiliare si presenta come già

visionato nell'anno 2011, in maniera conforme al progetto del 1991.

Dal confronto tra i tipi grafici visionati e reperiti presso il Comune di Limbiate e lo "stato di fatto" dell'unità immobiliare come dichiarato nel progetto del 1991, emergono però discrepanze relativamente:

- alle parti comuni dell'edificio – sia al piano 1° sia al piano cantina;
- al balcone di soggiorno e cucina, originariamente previsto di minori dimensioni e a solo servizio della cucina (con affaccio della finestra del bagno);
- al balcone della camera, originariamente previsto di minori dimensioni;
- alla finestra prevista a servizio del ripostiglio e non realizzata;
- alle dimensioni e coerenze del vano cantina (il corridoio sul retro non risulta previsto a progetto).

Si osserva inoltre che il progetto del 1991 riporta erroneamente il serramento della cucina come finestra e non porta-balcone (come invece risulta negli Atti di fabbrica e nella realtà).

La scrivente ritiene che, pur in presenza di certificato di Abitabilità e di progetto successivamente presentato nell'anno 1991, le discrepanze rilevate tra Atti di Fabbrica e quanto edificato (anche risultante dalla denuncia catastale dell'anno 1972), pertanto configurabili quali "varianti in corso d'opera" debbano essere oggetto di richiesta di sanatoria (ormai ordinaria, in assenza di Leggi sul Condomo attualmente in vigore).

La scrivente pertanto avvisa l'Aggiudicatario che le "varianti in corso d'opera" relative alle parti comuni ed ai balconi dovranno essere oggetto di richiesta di Sanatoria da inoltrare al Comune di Limbiate, previa verifica con il responsabile del procedimento delle modalità con le quali sia possibile sanare le variazioni apportate, anche interessando l'Amministrazione Condominiale.

Allegate **TAV. 1 e TAV. 2**

Per la regolarizzazione del singolo appartamento si indica un'oblazione come prevista dalla Legge 380/2001 art. 47 comma 4, per € 516 -5.164 e con un **importo medio di € 1.000**; ciò oltre alle competenze per **€ 1.200** circa del Tecnico che dovrà essere incaricato di redigere la pratica di sanatoria.

Le ulteriori regolarizzazioni (calcolo oneri e costo di costruzione) e modifiche alle parti comuni interne ed esterne dovranno essere oggetto di discussione presso il Comune.

7. Conformità urbanistica:

| | |
|---------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| Zona omogenea: | Residenziale. |
| Vincoli: | Fascia di rispetto del canale Villoresi. Fascia di tutela paesaggistica. |

Il fabbricato è stato realizzato sulla base del N.O. n. 2657 del 1968.

Descrizione: di cui al punto **A**

Unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al 1° piano del condominio di Via Donato Bramante n. 15 a Limbiate (MB), costituita da: corridoio di ingresso - soggiorno (con balconata) – cucina (con medesima balconata) - camera (con proprio balcone) – ripostiglio/cabina armadio – bagno (con finestra); annesso vano di cantina al piano interrato.

Il complesso edilizio in cui è inserito il Condominio è costituito da una stecca di fabbricati pluripiano in cemento armato, a pianta articolata in diverse scale, con copertura a tetto, ampio cortile; il civico 15 in cui è situata l'unità immobiliare è dotato di impianto ascensore. Non è presente servizio di portineria.

Superficie reale lorda complessiva di circa mq. 98,61 (appartamento con balconi + cantina).

Condizioni generali dell'immobile:

Le parti comuni dell'edificio risultano in sufficiente stato di conservazione/manutenzione.

L'appartamento è in mediocre stato di conservazione / manutenzione; le tapparelle appaiono rotte e non manovrabili – alcuni stipiti delle porte risultano divelti – l'impianto elettrico versa in cattivo stato – mancante la porta del soggiorno – rotto il vetro della porta della camera – scrostati (non apribile in mancanza di maniglia, la porta finestra della camera) i serramenti esterni.

Complessivamente l'unità immobiliare si presenta nella consistenza e nella disposizione degli ambienti come visionata nell'anno 2011, ma in peggiori condizioni, in quanto evidentemente non curata.

Caratteristiche descrittive - Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|-----------------|---|
| Infissi esterni | Serramenti finestra in legno verniciato – di vecchia fattura – con vetro semplice – tapparelle in p.v.c (inutilizzabili) - porta di ingresso rinforzata non blindata. |
| Infissi interni | Porte in legno tamburato e a vetri (rotti). |
| Pavim. Interna | Piastrelle di ceramica. |
| Rivestimento | Pareti e plafoni grossolanamente rasati e tinteggiati, cucina e bagno con pareti piastrellate. |

Impianti:

| | |
|-----------|--|
| Elettrico | Impianto elettrico e citofonico parzialmente sottotraccia, di vecchia fattura e non certificato. Da revisionare. |
|-----------|--|

- Idrico** La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia a gas – ubicata in cucina.
Il bagno è dotato di n. 4 sanitari (lavello - vaso - bidet - vasca) con punto lavatrice.
- Termico** L'appartamento è servito da impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale e caloriferi in ghisa. Impianto non certificato. Da revisionare.
- Balconi:** Pavimento in klinker e parapetto in ferro verniciato.
- Cantina:** Pavimento in battuto di cemento – porta in legno – pareti e plafone grossolanamente intonacati e tinteggiati.
- Varie:** Facciate finite parte in intonaco tinteggiato e parte in granigliato; portone di ingresso al fabbricato in metallo e vetri; rivestimento gradini scala, pavimento pianerottoli e atrio in marmo - pareti scala tinteggiate – cortili parte pavimentati e parte a verde.

SUPERFICI:

| Destinazione | Parametro | Superficie reale / potenziale Mq. | Coeff. | Superficie equivalente Mq. |
|---------------|------------------------|-----------------------------------|--------|----------------------------|
| Abitazione | sup lorda di pavimento | 79,30 | 1,00 | 79,30 |
| Balconi | sup lorda di pavimento | 13,50 | 0,10 | 1,35 |
| Cantina | sup lorda di pavimento | 5,81 | 0,20 | 1,16 |
| Totale | | 98,61 | | 81,80 (81,81) |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018 - Zona: Limbiate / periferica

Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: civile

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 1500.

Si fa rilevare che l'agenzia del territorio non considera in zona abitazioni " economico -popolari".**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

sintetico - comparativa.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano; /

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; }

Ufficio del Registro di Milano; €

Ufficio Tecnico di Limbiate ; I

osservatori del mercato immobiliare;

Banca dati / Agenzia delle Entrate;

Pubblicità Internet. Euro / mq da 1250 a 1500

La scrivente prende atto che le valutazioni in zona sono attualmente inferiori ai prezzi di mercato di cui alle fonti ufficiali (Agenzia delle Entrate), come rilevabile dalla pubblicità Internet che documenta vendite da Asta a prezzi irrisori.

Pertanto si considera un importo €/mq. 800,00, anche in considerazione del mediocre stato di conservazione e manutenzione in cui versa l'appartamento.

8.3 Valutazione corpi:**A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)**

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente mq.</i> | <i>Valore Unitario €</i> | <i>Valore Complessivo €</i> |
|---|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Abitazione | 79,30 | € 800,00 | € 63.440,00 |
| Balconi | 1,35 | € 800,00 | € 1.080,00 |
| Cantina | 1,16 | € 800,00 | € 928,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 65.448,00 |
| Valore corpo | | | € 65.448,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 65.448,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 65.448,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda Equivalente mq.</i> | <i>Valore intero medio ponderale €</i> | <i>Valore diritto e quota €</i> |
|-----------|-----------------|---|--|---|
| A | | 81,81 mq. | € 65.448,00 | € 65.448,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 3.272,00

Spese ordinarie condominiali eventualmente insolute nel biennio antecedente la vendita: € 2.000,00

Spese di regolarizzazione edilizia: € 2.900,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00
gli Uffici, interpellati, non sono stati in grado di preventivarne gli importi.

Giudizio di comoda visibilità: no, data la superficie esigua.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
In cui si trova: € **57.276,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **57.300,00**

Data generazione: 04-12-2018

L'Esperto alla stima

Maria Grazia Mina

ALLEGATI: n. 1 Atto di provenienza; visura storica catastale; planimetria catastale; estratto mappa catastale; doc. Ufficio del Registro; Situazione ipotecaria aggiornata / stampe; Documentazione contabile di Condominio e Regolamento (di altro civico); Fotografie esterni ed interni tratte dal CTU; N.2 tavole grafiche redatte dal CTU; **Copia Perizia per il Delegato**; Comunicazioni di invio della Perizia.