

Espropriazione immobiliare post L. 80 - N° 1702/2017
UBI Banca S.p.A.
contro
Sig.ra

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Espropriazione immobiliare post L.80
N° Gen. Rep. 1702/2017

creditore procedente
UBI Banca S.p.A.
contro

Giudice: Dott.ssa Idamaria Chieffo

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Maurizio Angeloni

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pesaro Urbino al n. 358
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 12022
C.F. NGLMRZ67M07F589X – P.IVA N. 01471460418*

*con studio in Monte Porzio (PU) –Via G. Matteotti .n.28
Cellulare:
e-mail: arch.angeloni@gmail.com*

RIEPILOGO

Dati catastali dell'immobile:

- in Comune di Limbiate (MB), Via Fiume n° 11
Foglio 19, Mapp. 207, Sub. 705, Cat. A/3 classe 4, consistenza 3 vani,
superficie catastale totale 48mq, escluse aree scoperte 48 mq,
piano 1, rendita € 224,66

Proprietà:

- Sig.ra _____, nata a _____,
C.F. _____, proprietaria per 1/1

Occupazione dell'immobile:

- L'immobile al momento del sopralluogo non risultava occupato
Dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano attualmente registrati contratti
di locazione o di comodato, stipulati dalla proprietà.

Valore dell'immobile:

- valutazione appartamento al piano primo, in Via Fiume n° 11 Limbiate (MB)
considerato libero **EURO 48.165,00**
con adeguamenti e correzioni, valore base d'asta **EURO 45.756,75**

SOMMARIO

<u>SOMMARIO</u>	3
<u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	4
<u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	4
<u>STATO DI POSSESSO</u>	5
<u>VINCOLI E ONERI GIURIDICI</u>	5
Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	
<u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	6
<u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	6
Attuali proprietari	
Precedenti proprietari (nel ventennio)	
<u>PRATICHE EDILIZIE</u>	6
<u>DESCRIZIONE IMMOBILE</u>	7
<u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE</u>	9
Criterio di stima	
Fonti di informazioni	
Valutazioni	
Giudizio di comoda divisibilità	
Adeguamenti e correzioni	
Prezzo base d'asta del lotto 001	
<u>ALLEGATI</u>	10

Bene immobile sito in Limbiate (MB)
Via Fiume n° 11
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, sito in Limbiate, Via Fiume n° 11 al piano primo, composto da:
ingresso, bagno, cucina, camera.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq 48,8.

Identificato in Catasto - Comune di Limbiate (MB), come segue

Intestazione:

- , nata a il ,
C.F. , proprietaria per 1/1

Descrizione:

- in Comune di Limbiate (MB), Via Fiume n° 11
Foglio 19, Mapp. 207, Sub. 705, Cat. A/3 classe 4, consistenza 3 vani,
superficie catastale totale 48mq, escluse aree scoperte 48 mq,
piano 1, rendita € 224,66

Coerenze dell'abitazione, da nord in senso orario:

Nord: Via Monte Ceneri.

Est: Via Fiume.

Sud: altra proprietà.

Ovest: cortile, scala e ballatoio comuni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Limbiate è una cittadina situata a circa diciotto km a nord di Milano e circa sedici ad ovest di Monza ed è parte della provincia di Monza e della Brianza, della quale costituisce, amministrativamente e geograficamente, il confine sud-occidentale. Circa un terzo della superficie comunale è parte del Parco delle Groane. L'immobile è centrale rispetto al territorio comunale, a nord del vecchio nucleo abitato, non molto lontano dal centro ma anche quasi al limite del tessuto urbano compatto, vicino alla strada che la collega a Saronno.

Servizi offerti dalla zona:

nella zona sono presenti tutti i servizi e le attività commerciali tipiche del tessuto cittadino compresi municipio, ufficio postale ed un grande centro commerciale. Le scuole, nel comune, sono organizzate in tre istituti comprensivi

Caratteristiche zone limitrofe:

Oltre al Parco delle Groane, ciò che caratterizza la maggior parte del territorio circostante è la presenza di diverse aree commerciali.

Collegamenti pubblici:

Limbiate è servita sia dal sistema viabilistico (SP-ex SS527 Monza-Saronno) sia da diverse linee di trasporto pubblico su gomma e su ferro (Tramvia Milano Limbiate).

Si colloca in una posizione strategica sia per la Provincia di Monza e della Brianza sia per quella di Milano costituendo di fatto un punto di cerniera tra le due. Vicino alle frazioni di Mombello e Villaggio dei Giovi si trovano rispettivamente le stazioni di Bovisio Masciago-Mombello e quella di Varedo, servite entrambe dalle linee S2 e S4 di Trenord.

3. STATO DI POSSESSO:

- L'immobile al momento del sopralluogo non risultava occupato. Dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, non risultano attualmente registrati contratti di locazione o di comodato, stipulati dalla proprietà.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1 - Domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni: nessuna
- 4.1.2 - Atti di asservimento urbanistici, limiti di edificabilità, diritti di prelazione: nessuno
- 4.1.3 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: nessuno
- 4.1.4 - Altre limitazioni d'uso: nessuna.
- 4.1.5 - Cause in corso: nessuna informazione reperibile.

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

- 4.2.1 - Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario contro, _____, per la quota di 1/1 a favore di BANCO DI BRESCIA SOCIETA' PER AZIONI Atto notarile pubblico in data 25/07/2013, repertorio n° 235455/48436 Iscrizione a Milano 2, presso la conservatoria dei RR.II. in data 06/08/2013, registro generale n° 77508, registro particolare n° 13991 riferito limitatamente a quota 1/1
- 4.2.2 - Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare contro, _____, per la quota di 1/1 a favore di UBI BANCA S.p.A. Atto di pignoramento in data 24/06/2017, repertorio n° 24772 Trascrizione a Milano 2, presso la conservatoria dei RR.II. in data 26/07/2017, registro generale n° 94277, registro particolare n° 60657 riferito limitatamente a quota 1/1 per la complessiva somma di euro 70.064,91, oltre interessi e spese.

note:

- per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, gravanti sugli immobili pignorati, premesso:

- che la Conservatoria dei RR.II. non rilascia alcuna certificazione in merito;
- che lo scrivente non risulta abilitato per una precisa valutazione degli stessi, a fronte delle molteplici normative che disciplinano la materia;

si è appreso dalla Conservatoria dei RR.II. che,

- la cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporta un costo pari a € 262,00 per tasse ipotecarie, imposte e bollo;
- la cancellazione di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo pari a € 35,00 per tasse ipotecarie;
- la cancellazione di ogni ipoteca giudiziale, comporta un costo pari a € 94,00 per tasse ipotecarie e bollo, oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso;

resta comunque inteso, che ogni formalità, potrebbe avere specificità tali, da modificare gli importi suddetti, rendendoli difficilmente preventivabili.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 - Conformità urbanistico-edilizia: costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967

4.3.2 - Conformità catastale: conforme

note:

- L'immobile oggi catastalmente identificato al foglio 19 mappale 207 subalterno 705, risulta originato dall'unità identificata al foglio 19 mappale 207 subalterno 7, a sua volta derivante dalle unità al foglio 19 mapp. 206 sub. 2 e foglio 19 mapp. 207 sub. 2

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Oneri di natura condominiale:

- l'immobile non è soggetto a una gestione condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietà:

- _____ per la quota di 1/1,
proprietaria dal 25/07/2013 ad oggi
in forza di atto tra vivi (compravendita)
a firma del Notaio _____,
trascritto a Milano 2 presso la conservatoria dei RR.II. in data 06/08/2013,
registro generale n° 77506, registro particolare n° 52940

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

- _____ per la quota di 1/1,
proprietario dal 15/03/1991 al 25/07/2013
in forza di atto per causa morte (accettazione tacita di eredità)
a firma del Notaio _____,
trascritto a Milano 2, presso la conservatoria dei RR.II. in data 06/08/2013,
registro generale n° 77507, registro particolare n° 52941

note:

- Le successioni relative all'immobile in oggetto, quando ancora identificato col subalterno 7, si ritrovano unicamente nella trascrizione del 18/01/1993, Milano 2, registro generale 4388, registro particolare 3623 con la quale il Sig. _____ lascia l'immobile alla moglie _____ e il figlio _____ che rinunceranno successivamente a favore di _____.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Conformità urbanistico-edilizia: conforme

Costruzione iniziata prima del 1° settembre 1967, eseguita in forza di nulla osta per ampliamento ad uso abitazione, rilasciato dal Comune di Limbiate in data 28 maggio 1954, n° 4945 con abitabilità rilasciata il 23 maggio 1995 n° 5782 e successiva concessione edilizia per ampliamento casa e costruzione scala esterna, rilasciata il 23 settembre 1986 prot.n° 16401

L'immobile sorge nella zona del territorio comunale identificata dal PGT come CER2, ambito di potenziamento urbano a media densità (art.26).

8. DESCRIZIONE IMMOBILI:

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, sito in Limbiate, Via Fiume n° 11 al piano primo, composto da ingresso, bagno, cucina e 1 camera.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di circa mq 48,8 ed è al piano primo di un edificio a due piani fuori terra, raggiungibile da Via Fiume 11, attraversando un androne che porta a un cortile comune da cui attraverso scale scoperte si arriva al ballatoio e quindi alle unità del primo piano.

La porta di ingresso è in legno e ha subito dopo una seconda porta sempre in legno, gli infissi in legno con vetro semplice, tapparelle in plastica e cassettoni in legno.

Non esiste impianto di riscaldamento, ma doveva essere in uso una stufa a gas posizionata nell'ingresso, dove ancora è presente, nel soffitto, il foro per l'espulsione dei fumi.

Per la produzione di acqua calda sanitari è installata una caldaia a gas in bagno.

Per tutte le unità abitative c'è un unico contatore dell'acqua il cui consumo viene diviso a persona.

L'impianto elettrico del bagno è ancora allacciato al contatore del Sig. _____ il cui appartamento è al piano terra dell'edificio.

Lo stato di manutenzione interno dell'appartamento è scarso, soprattutto per ciò che riguarda gli impianti in generale.

Le murature presentano diverse lesioni, anche se non strutturali ed in un locale ci sono tracce di infiltrazioni sui soffitti,

L'unità immobiliare è parte di un edificio degli anni 50 (licenza del 1954) con cortile comune ed alcune parti private non legate all'unità oggetto della presente relazione. L'edificio è di due piani fuori terra, con copertura a padiglione, struttura in muratura portante, murature interni in laterizio, facciate intonacate.

Sulla Via Fiume si trova l'accesso all'androne d'ingresso dove si trovano i contatori elettrici di tutte le unità e dal quale si accede al cortile ed alla scala esterna aggiunta nel 1986, costruita con struttura metallica e pedate in pietra.

Non sono stati reperiti documenti o certificazioni riguardanti gli impianti.

Dal "catasto energetico edifici regionale" (CEER), non risulta attestato di prestazione energetica (APE) riconducibile all'immobile oggetto della presente relazione.

Identificato in Catasto - Comune di Limbiate (MB), come segue

Intestazione:

- _____, nata a _____ il _____,
C.F. _____, proprietaria per 1/1

Descrizione:

- in Comune di Limbiate (MB), Via Fiume n° 11
Foglio 19, Mapp. 207, Sub. 705, Cat. A/3 classe 4, consistenza 3 vani,
superficie catastale totale 48mq, escluse aree scoperte 48 mq,
piano 1, rendita € 224,66

Coerenze dell'abitazione, da nord in senso orario:

Nord: Via Monte Ceneri.

Est: Via Fiume.

Sud: altra proprietà.

Ovest: cortile, scala e ballatoio comuni.

Destinazione	Sup. Utile complessiva	Sup. Commerciale Complessiva	Coeff.	Sup. Commerciale Virtuale complessiva	Esposizione	Condizioni
Piano terra						
H 310						
Ingresso	6,5				ovest	Appena sufficienti
Bagno	3,0				Sud ovest	Insufficienti
Cucina	10,8				est	Insufficienti
Camera	17,7				Nord est	Sufficienti
Totale coperto	38,0	48,8	1	48,8		
Tot. unità A	38,0	48,8		48,8		
+ 4% comproprietà parti comuni						1,9
Totale				50,7		

Caratteristiche descrittive, finiture interne e impianti

Destinazione locali	Finiture interne	Condizioni	Impianti
Ingresso	Pavimento in graniglia, , pareti e soffitto tinteggiati, porta di ingresso e doppia porta in legno, anta in legno a coprire un lavatoio in ceramica	Appena sufficienti	Elettrico sotto traccia con collegamenti per telefono aggiunti esternamente, foro a soffitto per stufa a gas, punto luce a soffitto.
Bagno	Pavimento in graniglia, rivestimento in ceramica, pareti e soffitto tinteggiati, wc, lavabo, vasca , porta in legno e vetro, infisso in legno con vetro semplice, tapparella in plastica e cassonetto in legno.	Insufficienti	Elettrico e idrico sotto traccia, caldaia a gas con tubazione gas estrna, punto luce a soffitto.
Cucina	Pavimento in graniglia, pareti e soffitto tinteggiati, porta in legno e vetro rimossa, infisso in legno con vetro semplice, tapparella in plastica e cassonetto in legno.	Insufficienti	Elettrico sotto traccia con collegamenti per telefono e TV aggiunti esternamente, tubazione gas estrna, punto luce a soffitto.

Camera	Pavimento in graniglia, pareti e soffitto tinteggiati, porta in legno e vetro, infisso in legno con vetro semplice, tapparella in plastica e cassonetto in legno.	Sufficienti	Elettrico sotto traccia con collegamenti per telefono aggiunti esternamente, punto luce a soffitto.
--------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------

Origine: Dati rilevati in sede di sopralluogo.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, a seguito di sopralluogo con rilievo metrico e fotografico, dopo la consultazione dei documenti catastali, lo scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come valori di confronto: quelli pubblicati nella "Banca dati della quotazioni immobiliari" dell' Agenzia delle Entrate (2° semestre 2017); quelli pubblicati dalla Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza, Lodi (1° semestre 2018); le quotazioni del Borsino Immobiliare; annunci di vendita pubblicati su siti online specializzati. Inoltre sono state considerate le caratteristiche della costruzione, del contesto ambientale e i coefficienti di differenziazione, di destinazione e piano, di età, qualità e stato di manutenzione.

Poiché i prezzi comparabili assunti sono riferiti ad annunci di vendita e non a contratti di compravendita conclusi e trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo, inoltre la valutazione è da intendersi sempre a corpo e non a misura.

9.2 Fonti di informazioni

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei registri immobiliari, Ufficio di Milano 2;
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio, banca dati 2° semestre 2017;
- Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza, Lodi, 1° semestre 2018
- Quotazioni del Borsino Immobiliare
- Quotazioni immobiliari online su siti specializzati (Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it).

9.3 valutazioni

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione appena sufficiente.

L'immobile si trova nella zona a nord del nucleo storico della cittadina, ben servito sia per ciò che riguarda i trasporti che per le attività commerciali e i servizi.

Alle condizioni attuali l'immobile non può essere utilizzato come abitazione se non con notevoli disagi, mancando l'impianto di riscaldamento ed essendo l'impianto elettrico del bagno ancora collegato a quello della vecchia proprietà.

Inoltre sarebbero necessari interventi di manutenzione ordinaria sulle finiture interne, infissi, rivestimenti e impianto elettrico non a norma.

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare sita in Limbiate, Via Fiume n° 11, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, pari a €/mq 950,00.

Abitazione sita in Limbiate (MB), piano primo, €/mq 950,00 X mq 50,7 = € 48.165,00 identificata catastalmente come segue:

Unità immobiliare	Immobile	Superficie commerciale virtuale complessiva	Valore intera unità immobiliare	Valore diritto e quota 1/1
A	Appartamento	Mq 50,7	€ 48.165,00	€ 48.165,00
Totale			€ 48.165,00	€ 48.165,00

9.4 Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, per dimensioni e disposizione dei locali, non è divisibile e viene pertanto considerato un unico lotto (lotto 1).

9.5 Adeguamenti e correzioni:

lotto 1 - valore diritto e quota	€ 48.165,00
Riduzione 5% per assenza garanzia vizi occulti e/o oneri non espressamente considerati (così come disposto dal giudice dell'esecuzione)	- € 2.408,25
Spese condominiali arretrate (ultimo biennio)	
Totale al netto delle riduzioni	€ 45.756,75

9.6 Prezzo base d'asta

Valore base di stima della piena proprietà (1/1), alle condizioni attuali di mercato, considerato libero (al netto delle decurtazioni) € 45.756,75

ALLEGATI

1. Atto di Pignoramento R.G.E. 1702/2017;
2. Visura storica per immobile;
3. Ispezioni ipotecarie effettuate dal CTU;
4. Estratto di mappa e planimetria catastale;
5. Atto di compravendita;
6. Stato di fatto rilevato da sopralluogo, scala 1: 100;
7. Verbale affidamento incarico;
8. Informazioni locazione immobile;
9. Certificati di residenza e stato di famiglia dei proprietari;
10. Richiesta concessione edilizia Comune di Limbiate.

Con la presente relazione, costituita da 11 pagine dattiloscritte e 10 allegati, lo scrivente, ritenendo di avere assolto completamente il mandato assegnatogli, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione del quesito posto, rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Milano, 14 settembre 2018

Il perito
Arch. Maurizio Angeloni