

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1392/2021

SIENA N.p.l. 2018 s.r.l. - C.F.: 05028250263

contro:

(omissis)

Giudice della procedura: **dott.ssa Caterina TRENTINI**

Custode: **avv. Simone MELINA**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di LIMBIATE (MB)

Via Eugenio CURIEL, 21



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto UNICO

Beni in Comune di LIMBIATE (MB): via Eugenio CURIEL, 21:

CORPO UNICO

Foglio 39, Mappale 312, Subalterno 26 - cat. A/3;

Al momento del sopralluogo effettuato in data **9-6-22** era presente una persona terza che ha dichiarato al Custode, avv. Melina, di occupare l'immobile con altri n. tre connazionali – ved. **allegato 12**) verbale del sopralluogo.

Tuttavia dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate – qui **allegato 8**) – l'ultimo contratto registrato in data **17-2-2017** risulta scaduto il **28-2-2021** (pignoramento trascritto il 25-1-2022) ed il codice fiscale mostrato da detta persona terza presente al sopralluogo non corrisponde con quello ivi riportato.

Consequente **l'immobile è dunque da ritenersi libero** fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V..

Proprietari:

- **(omissis)** – **Proprietà per 1/1** in comunione legale dei beni – coniugata in regime di comunione legale dei beni alla data di acquisto del bene – residente a **(omissis)** a seguito di emigrazione in data 19-7-2012 dal Comune di Limbiate – ved. **allegato 11**);
- **(omissis)** – coniugato in regime di comunione legale dei beni alla data di acquisto del bene – **irreperibile** per cancellazione in data 25-6-2020 dal Comune di Limbiate – ved. **allegato 11**);

Prezzo proposto a base d'asta al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 38.000,00.=**

OSSERVAZIONI: si richiamano le problematiche di sicurezza dell'edificio in generale di cui al par. 7).



LOTTO UNICOComune di LIMBIATE (MB): via Eugenio CURIEL, 21: appartamento al piano sesto.**1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI****LOTTO UNICO****1.1. Descrizione catastale dei beni:**

Comune di LIMBIATE (MB): via Eugenio CURIEL, 21:

CORPO UNICO

Appartamento al piano sesto, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Limbiate** come segue: **Foglio 39, Mappale 312, Subalterno 26**, VIA EUGENIO CURIEL n. 21 Piano 6; Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale Totale 105 mq., Totale Escluse aree scoperte 105 mq., Rendita 411,87;

Coerenze da Nord in senso orario (*): proprietà di terzi, vano scala ed ascensore comuni, proprietà di terzi, cortile al mappale 336 su due lati.

Attualmente intestato a:

- **(omissis)** – Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **(omissis)**;
- **(omissis)** - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con **(omissis)**
- **In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:**
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/12/2012 Pratica n. MI0907025 in atti dal 31/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 111624.1/2012);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 30/12/2011 Pratica n. MI1380322 in atti dal 30/12/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 556913.1/2011);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, entrambi allegati al presente elaborato peritale – allegati 2) e 3.2).

* * * * *



1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva quota di 1/1 di piena proprietà in comunione legale dei beni di:

- **(omissis)** – Proprietà per 1/1 in comunione legale dei beni – coniugata in regime di comunione legale dei beni alla data di acquisto del bene – residente a **(omissis)** a seguito di emigrazione in data 19-7-2012 dal Comune di Limbiate – ved. **allegato 11**);
- **(omissis)** – Proprietà per 1/1 in comunione legale dei beni coniugato in regime di comunione legale dei beni alla data di acquisto del bene – **irreperibile** per cancellazione in data 25-6-2020 dal Comune di Limbiate – ved. **allegato 11**);

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla da segnalare.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

In Comune di Limbiate (MB);

Fascia/zona: centrale.

Principali collegamenti pubblici: scomodi;

Collegamento alla rete autostradale: scomodi.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche allegato 3) Documentazione fotografica).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona periferica ed è stato costruito nei primi anni '60 del secolo scorso.

Trattasi di costruzione molto semplice, a forma planimetrica rettangolare con zona centrale per l'ascensore ed il vano scale, di n. 8 piani fuori terra, con facciata in parte intonacata a civile ed in parte rivestita i piastrelline in klincker color azzurro come gli avvolgibili delle finestre.

Trattasi di costruzione tipica dell'epoca con struttura intelaiata in calcestruzzo armato orizzonti in latero-cemento e tamponamenti in laterizi.

L'appartamento in esame è sito al **piano sesto**, ed è composto da un corridoio d'ingresso con un ripostiglio, una sala pranzo/soggiorno, la cucina, un disimpegno, un bagno e due camere.

I materiali di finitura sono di tipo economico.

I pavimenti sono in marmette in scaglette di marmi chiari ad *opus incertum* con uso di marmi scuri per il bagno e soglie in Botticino.

Le pareti sono tinteggiate in colori vari, in parte in spatolato tipo stucco veneziano ma eseguito non ad opera d'arte.

Cucina e bagno hanno anche le pareti rivestite in piastrelle di ceramica con decori tipici del tempo.

Le porte interne sono in legno tamburato rifinito in essenza Noce Tanganika con maniglie e feramenta in finitura ottone bronzato.

I serramenti esterni sono in metallo elettro-verniciato colore bianco dotati di vetri a taglio termico.



I termosifoni sono in ghisa smaltata beige chiaro.

Gli impianti elettrici paiono ancora gli originari del tipo Magic BTicino.

In cucina è presente la caldaia murale a gas.

Come si evince dalla documentazione fotografica qui allegata – **allegato 14**) - le finiture sono in pessimo stato con estesi deterioramenti dei plafoni con distacchi di intonaco dai plafoni probabilmente a seguito di infiltrazioni di acqua dall'appartamento soprastante, probabilmente ancora in essere.

L'altezza netta interna dei locali è di ca. ml.2,85/2,88.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.4 Breve descrizione della zona - (**allegato 4**)

Centrale.

2.5 Certificazioni energetiche:

Risulta allegata all'atto di acquisto tuttavia scaduta il 12-7-21 - (ved. **allegato 5**) a pag. 7) .

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non reperita.

3 STATO OCCUPATIVO (ved. **allegati 10.n**)

3.1 Detenzione del bene - (ved. **allegato 10**):

Al momento del sopralluogo effettuato in data **9-6-22** era presente una persona terza che ha dichiarato al Custode, avv. Melina, di occupare l'immobile con altri n. tre connazionali – ved. **allegato 12**) verbale del sopralluogo.

3.2 Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate ha riferito in data 19-12-2022 – qui **allegato 8**) – tra l'altro, che l'ultimo contratto registrato in data **17-2-2017** risulta scaduto il **28-2-2021** (pignoramento trascritto il 25-1-2022) ed il codice fiscale mostrato da detta persona terza presente al sopralluogo non corrisponde con quello ivi riportato.

Conseguente risulta l'immobile è dunque da ritenersi libero fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V..

4 PROVENIENZA



4.1 Attuali proprietari:

(omissis) e **(omissis)** – coniugati in regime di comunione legale dei beni alla data di acquisto del bene, debitori esecutati.

In base ad **atto di compravendita** in data 3-8-2011 rep. 382944/22456 Notaio Avv. Maria BUFA-NO di Milano a favore dei suddetti debitori esecutati contro **(omissis)**, trascritto a **Milano 2** in data 4-8-2011 ai nn. 93430/54453 - **Allegato 5**).

4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

I suddetti signori **(omissis)**, avevano acquistato il bene *de quo* in base ad atto di compravendita rogito Notaio Elda Sacconi di Limbiate in data 13-12-1989 rep. 23425 trascritto in data 11-1-1990 ai nn. 3207/2546 – **allegato 6**);

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1.n).

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 25-1-2022 ai nn. 7056/4807, i beni immobili in oggetto risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, iscritte e/o trascritte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come risulta dal certificato notarile ai sensi della L. n. 302/1998 reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone riguardante il ventennio preso in esame alla data del 25-1-2022 nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, riportate in ordine cronologico di presentazione:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente**Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

- **Altre limitazioni d'uso:**

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali e dell’eventuale Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – da ritenersi qui integralmente trascritti;



- Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

1) Iscrizione ipoteca volontaria in data 4-8-2011 ai nn. 93431/21544, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena – C.F.: 00884060526 - **contro** entrambi i debitori eseguiti in forza di atto di mutuo a rogito dott. BUFANO Maria Notaio in Milano in data 3-8-2011 rep. 382954/22457 a garanzia del **complessivo importo di Euro 210.000,00.=** di cui **Euro 105.000,00.= per capitale.**

5.2.2 Pignoramenti

2) Trascrizione pignoramento in data 25-1-2022 ai nn. 7056/4807, a favore di SIENA NPL 2018 s.r.l. con sede a Roma – C.F.: 14535321005 - **contro** entrambi i debitori eseguiti - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 30-11-2021, rep. n. 20570, **per l'importo di Euro 148.639,80.= oltre a successivi interessi e spese.**

5.3 **Eventuali note/osservazioni:**

Nulla da riferire

6 CONDOMINIO

6.1 **Spese di gestione condominiale:**

Circa Euro 2.200,00/anno – **ved. allegato 7.1)**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. allegato Regolamento – **allegato 7.2)**

6.2 **Arretrati: per l'immobile de quo:** Euro 4.400,00.= (si conteggiano n. 2 annualità)

Si richiama inoltre quanto segnalato dall'Amministratore del Condominio circa il debito con Brianza acqua che ammonta ad Eur 140.000,00 e vi è corso un piano di rientro per evitare nuovamente la sospensione.

6.3 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 **Regolarità edilizia – allegati 15.n):**

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di Limbiate alla scrivente è



stata fornita via e.mail la scansione della pratica edilizia di costruzione del fabbricato oltre alle **ordinanze dirigenziali emesse per problemi di sicurezza del fabbricato** come di seguito esposto. Il Comune non ha reperito pratiche edilizie riguardanti l'appartamento in esame successivamente alla costruzione del fabbricato.

1. **NULLA OSTA** alla costruzione del fabbricato rilasciato **in data 11-5-1965** dal Sindaco del Comune di Limbiate a *(omissis)* – ved. **allegato 9**) pag. 19 e segg.; In data 10-10-1966 risulta da relazione dell'Ufficio Tecnico che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto con Nulla Osta dell'Ufficiale Sanitario in data 17-10-1966; Detto NULLA OSTA era condizionato all'asfaltatura della via Curiel , tratto interessato.
2. **Dichiarazione di ABITABILITA'** rilasciata **in data 28-10-1966** dal Sindaco del Comune di Limbiate a Soc. Immobiliare *(omissis)* – ved. **allegato 9**) pag. 30 e segg.;
3. **Ordinanza dirigenziale n. 1 del 19-1-2022 per l'esecuzione di opere edilizie per la messa in sicurezza dell'edificio** - – ved. **allegato 10**) pag. 6 e segg. – notificata al precedente amministratore di Condominio;
4. **Ordinanza dirigenziale n. 3 del 21-2-2022 per l'esecuzione di opere edilizie per la messa in sicurezza dell'edificio** - – ved. **allegato 10**) pag. 3 e segg. – notificata all'attuale amministratore di Condominio:

N. 3 del 21/02/2022

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TERRITORIO

Richiamata l'ordinanza n.1 del 19/01/2022 relativa a “*ordinanza di esecuzione opere edilizie per la messa in sicurezza dell'edificio sito in Limbiate – Fg.39, particella 312*” che qui si allega in copia;

Viste le notifiche effettuate ai Signori condomini, nonché le trasmissioni per conoscenza alla Prefettura di Monza ed alla Polizia Locale di Limbiate;

Considerato che la notifica all'amministratore pro - tempore del condominio – Studio DF S.a.S di Filograsso & C non si è perfezionata in quanto tale studio non risulterebbe più attivo;

Vista la nota pervenuta al comune in data 18/02/2022 prot.n.6857 dalla quale risulta che il nuovo amministratore pro – tempore del condominio di Via Curiel, 21 è lo studio SC - Sistema Casa Servizi Condominiali - Via Sarzana, 50 – Milano.

Considerato che risulta quindi necessario notificare al nuovo amministratore pro – tempore l'ordinanza di esecuzione opere edilizie per la messa in sicurezza dell'edificio sito in Limbiate – Fg.39, particella 312, omettendo le notifiche ai Signori condomini in quanto il contenuto ordinativo della presente ordinanza risulta identico rispetto all'ordinanza n.1 del 19/01/2022;

Ritenuto non più procrastinabile l'intervento a detto edificio per una corretta manutenzione dello stabile;



Visto quanto sopra, ed al fine di garantire l'incolumità e la salute delle persone occupanti le unità immobiliari di detto edificio ed in generale la sicurezza dell'edificio;

Visto il cattivo stato di manutenzione dello stato di fatto;

Visto il Lgs. 267/2000;

Visto il vigente R.L.I.;

Visto il vigente Regolamento Edilizio comunale vigente – art. 96;

ORDINA

All'Amministratore Pro – Tempore dell'edificio distinto catastalmente al Fg. 39 Particella n. 312 ubicato in Via Curiel, 21 l'effettuazione delle seguenti opere edilizie:

- Attività ricognitiva al fine di accertare eventuali pericoli immediati ed eliminazione degli stessi mediante messa in sicurezza;
- Manutenzione straordinaria di rinforzo strutturale delle travi di bordo ai piani terra e seminterrato;
- Eliminazione delle parti pericolanti caratterizzate da rivestimento in facciate di piastrelle di colore azzurro;
- Verifiche ed eventuali rinforzi delle travi di bordo e sostituzione dei tamponamenti di facciata ammalorati o esternamente o internamente;

N. 3 del 21/02/2022

- Verifica ed interventi sull'intonaco di facciata ed eliminazione delle infiltrazioni d'acqua;
- Verifica delle condizioni della copertura piana, delle gronde e della copertura piana del locale tecnico in copertura;
- Presentazione di idoneo crono-programma relativo ai punti sopra scritti allo scrivente servizio entro e non oltre 30 giorni dalla ricezione della presente ordinanza. Le opere sopra descritte dovranno in ogni caso iniziare entro 90 giorni dalla ricezione della presente ordinanza e concludersi entro 180 giorni sempre dalla ricezione della presente ordinanza.

AVVERTE

Che l'eventuale indisponibilità o dell'Amministratore Pro-Tempore o dei condomini verrà denunciata alla Autorità Giudiziaria, e che qualora i termini sopra indicati trascorrono infruttuosamente, si procederà ai sensi di Legge, fatte salve le eventuali sanzioni penali per l'inadempienza

La presente ordinanza viene notificata a mezzo pec:

- allo Studio SC Sistema Casa – Servizi Condominiali - nella qualità di Amministratore Pro – Tempore, pec: scservizicondominiali@pec.it

Inviata per conoscenza via PEC per gli eventuali aspetti di competenza:

- alla Prefettura di Monza – pec: protocollo.prefmb@pec.interno.it

Inviata internamente con canali informatici:

- alla Polizia Locale Comune di Limbiate – Vice Comandante Antonio Azzarone
- ai Messi comunali per la pubblicazione all'Albo pretorio on-line per n. 30 (trenta) giorni.

Contro il presente provvedimento è ammesso ricorso al TAR entro 60 giorni dal ricevimento della presente o in alternativa ricorso entro 120 giorni dal ricevimento della presente al Capo dello Stato.



* * * * *

Rispetto alla planimetria allegata alla suddetta pratica edilizia – **allegato 9)** pag. 14 - lo stato dei luoghi presenta le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione degli ambienti comunque ammissibile;
2. Altezza netta interna inferiore di ca cm. 5 rispetto al progetto originario, ammissibile.

Dette variazioni risultano denunciate presso il Catasto dei Fabbricati in data 30-12-2011.

A tale data sarebbero state assoggettate alla previa Comunicazione di Inizio Attività ai sensi dell'**art. 6.2.a)** al tempo vigente.

In base alle **disposizioni attualmente vigenti** per la regolarizzazione si applica l'**art. 6-bis c. 5** che prevede che la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.

A detto importo occorrono prevedere le spese tecniche stimabili a forfait in Euro 1.800,00 oltre oneri di legge e oltre a bolli e diritti di Segreteria.

Lo stato dei luoghi risulta dunque irregolare dal punto di vista amministrativo ma regolarizzabile.

Si fa tuttavia presente che, in base all'Ordinanza dirigenziale di cui sopra, in estrema sintesi, non vi sono i requisiti di sicurezza dell'edificio – e dunque tra altri, l'appartamento in esame non risulta attualmente agibile fino a quando non sarà dato corso ai lavori di messa in sicurezza elencati nella suddetta ordinanza.

7.2 Vincoli

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> (ved. **allegato 15**) - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

Conformità urbanistica:

La destinazione residenziale attuale è conforme a quella a suo tempo autorizzata.

7.3 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **sono coerenti** con le misure rilevate in scala dall' allegata planimetria catastale – **allegato 3.1)** – con lievi differenze che a parere di chi scrive non influiscono sul calcolo della rendita catastale e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi allo stato di fatto.**

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo



carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Si utilizza la superficie catastale.**

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento al piano sesto	Mq.	105,00	1	105,00
				Totale arr. mq. 105,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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 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.

9.2 Fonti d'informazione – allegati 14.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 13.1):**

Semestre 1/2022 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo civile in stato normale Euro/mq. 1.250,00/1.600,00, **valore medio: Euro/mq. 1.450,00**

Borsino Immobiliare – **allegato 13.2):**

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi appartamenti di 2a fascia Euro/mq. 965,00/1.274, **valore medio: Euro/mq. 1.119,00**

La scrivente ritiene che il **più probabile valore di mercato, a corpo, in considerazione dello stato attuale dell'immobile per le riparazioni (una volta cessate le infiltrazioni di acqua)** risulti il seguente:



9.3 Valutazione LOTTO Unico

Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
A3	105,0	€ 900,00	€ 94.500,00

Totale arr. Euro **94.500,00.=**

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:

• VALORE LOTTO UNICO	€ 94.500,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.725,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative e di massima:	€ 2.800,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore	€ 4.400,00
Riduzione a forfait 50% del valore ca Euro 450/mq. per i problemi statici e Brianza acque	€ 45.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 37.575,00
	arrotondato
	€ 38.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : **Non ricorre il caso**

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Non ricorre il caso

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da in-



tendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato 1.2**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia alla sola debitrice esecutata via posta ordinaria all'indirizzo di notifica del pignoramento *de quo*, al creditore procedente ed al Custode tramite e.mail prima del deposito della perizia sul PCT.

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

Con ringraziamenti ed ossequi

Milano, 16-1-2023




















l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



(segue: ELENCO ALLEGATI)



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Ispezione ipotecaria.pdf
-  1.2) Certificazione notarile.pdf
-  2) Estratto di mappa catastale.pdf
-  3.1) Planimetria catastale attuale.pdf
-  3.2) Planimetria 1966.pdf
-  4) Visura storica CF.pdf
-  5) Atto di provenienza.pdf
-  6) Provenienza 1990.pdf
-  7.1) Risposta info condominiali.pdf
-  7.2) Regolamento Condominio.pdf
-  8) Riferimento Affitti.pdf
-  9) Atti di fabbrica PRA1965-LIC-186.pdf
-  10) 28-12-2022 Riferimento Comune ORDINANZE.pdf
-  11) Risposta Anagrafe.pdf
-  12) 2022.06.09 scan Verbale 3 Accesso RGE 1392-2021.pdf
-  13.1) Geopoi.pdf
-  13.2) Borsino Imm.re - Via Eugenio Curiel, 21, 20812 Limbiate Mb, Italia - Centro Urbano.pdf
-  14) Documentazione fotografica privacy.pdf
-  15) Vincoli In Rete Non presente vincolo culturale diretto.pdf

* * * * *

