



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 220/21

Giudice delle Esecuzioni: **Vaghi Silvia**

promossa da: _____

Debitore: _____

data udienza ex art. 569 c.p.c.: rinvio 9-02-22 ore 10.00

Custode: Avv. Francesca Palco

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Limbiate

Via Mascheroni 15



Dati Catastali

Corpo A

Beni in Limbiate, Via Mascheroni 15 piano rialzato

Categoria: A [Abitazione di tipo economico] imm. Edificato ante 1967

Dati Catastali: foglio 38 particella 388, subalterno 1

Stato occupativo

Al sopralluogo l'immobile risulta abitato dall'esecutato e la sua famiglia, sono presenti dei mobili.

Contratti di locazione in essere

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare istanza di verifica e ad oggi la risposta pervenuta dall'ag. Entrate è che risulta libero.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 115.000,00

Note

Riguardo tale immobile si dichiara, in base alla documentazione reperita, che non vi sono motivi ostativi per la vendita.



LOTTO 001

(Appartamento + seminterrato)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: Unico A

1.1. Descrizione del bene

1.2. In Comune di Limbiate (MI) via Mascheroni 15, appartamento ad uso abitazione posto al piano rialzato di una palazzina di 2 livelli fuori terra ed uno interrato composto da 4,5 locali comprensivi di zona cottura e servizio (**all. n1 Documentazione Foto**).

1.3. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

1/1 di proprietà di _____ nato a _____ CF: _____
in separazione di beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.4. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate, come segue: (**all. 5**)

Intestati:

1/1 di proprietà di _____ nato a _____ CF: _____
in separazione di beni

dati classamento: categoria A/3 Classe 3 sup. catastale 70 mq, rendita €. **340.86**

Indirizzo: Via Mascheroni 15, Limbiate.

Dati derivanti da: Donazione del 28/01/2014 in atti dal 03/02/2014 Rep. 21843 Rog. Lulli Mario Sede Limbiate, Reg. donazione accettata n. 5460.1/2014.

1.5. Coerenze

dell'appartamento:

al piano rialzato, a nord dell'appartamento sub 2 e vano scala; ad est cortile comune con al di la via mascheroni; a sud ed ovest cortile comune;

della cantina: corridoio comune; ad est cortile comune; a sud terrapieno; ad ovest cantina di proprietà terzi.

1.6. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: dalla documentazione visionata alla data della stima, nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI



2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Limbiate, (Milano)

Fascia/zona: periferica Sud Est della città di Limbiate

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: farmacie, scuole,

Principali collegamenti pubblici: non riscontrati in prossimità

Metro più Vicina: Non presente

Collegamento alla rete autostradale: a circa 10 Km,

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1 Documentazione fotografica)

Edificio di 2 piani fuori terra ed uno in seminterrato costruito in data antecedente al 1967 .

- struttura: muratura mista muratura a c.a.
- facciate: in muratura ed intonaco;
- accesso: su cortile poi con rampa;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmetta-graniglia;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. foto 1 Documentazione fotografica)

Abitazione, posta al piano 1° con soggiorno, angolo zona cottura, disimpegno, due camere da letto e bagno;

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia,
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza di circa mt 2.00;
- pavimenti: in parte in marmo, in monocottura di ceramica in cucina e nel bagno;
- infissi interni: in legno doppia camera
- infissi esterni: in pvc;
- porta d'accesso: normale a mandata unica;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia ma da rivede;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con termosifoni e termostato;



- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: un condizionatore in sala;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 media circa;
- condizioni generali dell'appartamento buon nel mantenimento generale. Necessita solo di verniciatura per personalizzazione

Soffitta: non presente

- porta d'accesso: non presente
- pavimento: non presente
- pareti e plafone: non presente

2.4. Breve descrizione della zona

L'area in cui ricade l'immobile è una zona periferica del Comune di Limbiate, in particolare si trova nord ovest del Comune di Milano.

Il quartiere è caratterizzato da una edilizia residenziale mista a popolare con aree destinate al terziario. Non distante si trova il centro del paese.

2.5. Certificazioni energetiche:

Risulta la certificazione energetica, classificato in classe G.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti. L'impianto elettrico da rivedere.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rinvenuta.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 11/11/2021 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con accesso forzato. **(all. 2 verbale di accesso)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

4. Dalla risposta pervenuta dall' Ag. delle entrate l'immobile risulta libero.

(all. 8):

4 PROVENIENZA (all. 4)

5.1. Attuali proprietari

2. 1/1 di proprietà di _____ nato a _____ CF: _____
in forza di (atto pubblico) del 28/01/2014 in atti dal 03/02/2014 rep. 21843, Rogante Lulli Mario, Limbiate.



5.2. Precedenti proprietari

- _____ nato a _____ il _____ C.F. _____
- _____ nata a _____ il _____ C.F. _____
- da scrittura privata del 15/12/1972 Voltura atti dal 22/01/1994 rep. N 21467 Rogante Lulli, Sede Milano Reg. Sede Milano n. 64 del 02/01/1973 (n. 6126.1/1973)
- _____ nato a _____ il _____ C.F. _____

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 03)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** Non presenti
- **Misure Penali:** Non Presenti
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** Non presenti
 - **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** Non presenti

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE del 21/09/2016 - Registro Particolare 19563 Registro Generale 104852
Rep. 655/1016 del 19/09/2016
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.
Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 19/06/2007 – Registro Particolare 25224 Reg. Generale 94153 Pubblico
Ufficiale Torello Eugenio Repertorio 111280/13732 del 12/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento

- **Pignoramenti**
- TRASCRIZIONE del 15/04/2021 - Registro Particolare 35103 Registro Generale 51872 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI MILANO Repertorio 2350 del 18/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE a favore di _____

Nota disponibile in formato elettronico

- **Altre trascrizioni**

TRASCRIZIONE del 03/02/2014 - Registro Particolare 5460 Registro Generale 7945 Pubblico ufficiale LULLI MARIO Repertorio 21843/13748 del 28/01/2014 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA - Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 14/03/2000 - Registro Particolare 15808 Registro Generale 23381 Pubblico ufficiale CONTE MAURIZIO Repertorio 38762 del 28/02/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico



TRASCRIZIONE del 21/06/1999 - Registro Particolare 41037 Registro Generale 59587 Pubblico ufficiale CONTE MAURIZIO Repertorio 37835 del 16/06/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

(all. 3 Visura Ipotecaria)

6 CONDOMINIO

L'intera palazzina abitata da parenti è amministrata a conduzione familiare, pertanto sono a dividersi la spesa delle pulizie e dalla luce comune per un importo mensile di circa 90 Euro/mese.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non riscontrati

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

7.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile per l'anno 2021: **€ 480 circa anno su indicazioni del sig. Schilizzo.**

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 0,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: Da una visione ad occhio nudo non risulta necessario alcun intervento strutturale.

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.

7.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non Presenti

7.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non esiste l'ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare usufruisce di un nulla osta del comune di Limbiate del 21/12/1967 e, di una dichiarazione di abitabilità del 7/11/1969.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Limbiate e risulta **conforme** alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'unità abitativa in oggetto è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: non presenti

8.1. Pratiche edilizie - Ufficio del Comune Limbiate - (all. 06):

- E' stata presentata istanza di accesso atti presso il Comune di Limbiate, ed è pervenuta in data 18/01/2022 dichiarazione di abitabilità e permesso di costruire oltre planimetria generale.



- **Conformità edilizia:**

Al sopralluogo, e dalla visione della documentazione catastale reperita, l'appartamento risultava conforme, alla planimetria rinvenuta.

8.2. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

Note: vi è una difformità nel vano scantinato, che individuato tramite planimetria catastale, non riporta i setti murari di divisione interna. Per la stessa, occorre presentare una istanza di sanatoria presso il comune competente. Importi € 1.000,00 oltre diritti di segreteria circa 120 oltre progetto del professionista € 1.300,00 circa.

8 CONSISTENZA

9.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	75,0	100%	75,0
balconi	mq.	8,7	30%	2,6
scantinato	mq.	35,5	25%	8,9
		119,2		86,5
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

10.1. 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.

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 al momento dell'aggiudicazione.

10.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021 – Periferica/Limbiate, che da quotazioni da 1150 - 1550 per immobili economica ,



per abitazioni civili normale da 1150 a 1900, abitazioni di tipo civile.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Valori da immobiliare.it, in riferimento alla tendenza di crescita dei prezzi di alcune zone periferiche.

Pertanto, il valore di mercato applicato per tale immobile allo stato in cui si trova l'appartamento ed in particolare per lo stato dell'edificio varia da €. 1.181/1.140,00

Il valore assunto mediando tutti i valori è pari a = € 1.437.66

Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione civile	A3	86,5	€ 1.437,66	€ 124.357,59
				€ 124.357,59

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 001	€ 124.357,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.217,85
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 3.000,00
•	
spese insolute ultimi due anni di condominio	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 115.139,15
	arrotondato € 115.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

N.B.: 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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non necessario perché l'immobile risulta libero



Non necessario perché si vende l'intera quota

NOTE DA SEGNALARE

Ci si riserva di eventuale immediata comunicazione aggiornamento in merito alle eventuali posizione urbanistica.

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Catalano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.

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: 19/01/2022

l'Esperto Nominato
ARCH. G. CATALANO

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Certificato ipotecario
- 4) Atto di donazione
- 5) Visura e plan catastale
- 6) Documenti Comune di Limbiate
- 7) Valori Ag. Entrate + Immobiliare
- 8) Risposta ag. Entrate esistenza contratti di affitto
- 9) Onorario del Ctu + Spese

