

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 258/22

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Cesira Stella**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Limbiate MI

Via Val Gardena n°13



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Limbiate Via Val Gardena 13

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 34, particella 366, subalterno 10

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da esecutata

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 75.800,00

da occupato: € 57.000,00



LOTTO 001**(Appartamento con autorimessa)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Limbiate (MI) Via Val Gardena n.13 appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo ed interrato composto da due locali, cucina abitabile, oltre doppio servizio, balcone, cantina.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà superficaria dell'immobile di omissis
Eventuali comproprietari: omissis proprietario del terreno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate MI come segue: (all. 8)

Intestati: **omissis**

dati identificativi: **fg. 34 part. 366 sub. 10**

dati classamento: categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99€

Indirizzo: Via Val Gardena 13

Dati derivanti da: visura storica

1.4. Coerenze

dell'appartamento: a nord: cortile comune; a est: altra proprietà; a sud: altra proprietà;
a ovest: cortile comune

della cantina: a nord: corridoio comune; a est: altra proprietà; a sud: altra proprietà; a
ovest: corridoio comune

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Limbiate MI

Fascia/zona: centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale



Tipologia prevalente: Abitazioni economiche

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: supermercato Eurospin in Via XXV Aprile a 300m circa, supermercato GR in Via XXV Aprile 45 a 300m circa, farmacia Europa in Via Sanzio 3 a 300m circa, istituto comprensivo via Pace Via Via Pace a 1.000m circa.

Principali collegamenti pubblici: bus linea Z205 (Limbiate – Mombello) a 1.000m circa; bus linea Z130 (Limbiate – Bollate) a 1.000m circa; bus linea Z111 (Limbiate – Saronno) a 1.000m circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,5 Km circa svincolo A4 Cormano

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica costituito da edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano nel seminterrato, costruito nel 1986.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: muratura finita con intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- citofono: presente;
- cortile: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo civile, posta al piano terzo, composta da ingresso in disimpegno, soggiorno, camera, cucina abitabile, due bagni, balcone e cantina al piano interrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in piastrelle in ceramica nel bagno ed in cucina;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica nelle camere e nel bagno;
- infissi esterni: in pvc e doppio vetro e tapparelle in alluminio;
- porta d'accesso: anta singola in legno tamburato blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, water, bidè, vasca e doccia;
- impianto di condizionamento: autonomo
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;



- condizioni generali dell'appartamento: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova a sud ovest di Limbiate, ai confini con il Parco delle Groane, in prossimità della direttrice Via XXV Aprile che collega i comuni confinanti di Senago e Bovisio Masciago.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Disponibili

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non esistente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 31/07/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode incaricato, si è rinvenuto che la debitrice ha dichiarato di occuparli personalmente.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa come verificato presso l'Ag. delle Entrate **(all. 5)**

4 PROVENIENZA (all. 6)

4.1. Attuali proprietari

omissis – proprietà terreno per la quota di 1/1

omissis - proprietà superficaria per la quota di 1/1 dal 26.11.1993.

In forza di atto di compra-vendita - a rogito di Notaio Dott. Perillo Luigi di Cesano Maderno, in data 26.11.1993, rep. n.19368/5825, trascritto a Milano 2, in data 13.12.1993 ai n.89085/60192.

4.2. Precedenti proprietari

- Ante ventennio il bene era di proprietà di omissis per titoli ante ventennio.



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Oreste Cirillo Notaio in Parabiago alla data del 16.05.2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 1)**) alla data del 08.06.2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Convenzione come da L 865 del 22.20.1971, art. 35, comma 7

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta il 11.01.2018 ai nn.4118/599 derivante da decreto ingiuntivo in data 14.07.2016 rep.9629/16.

Ipoteca giudiziale iscritta il 11.01.2018 ai nn.4119/600 derivante da decreto ingiuntivo in data 30.07.2016 rep.9441/16.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 05.02.2018 rep. 3737 trascritto il 09.05.2018 ai nn. 58743/39034

Pignoramento del 14.03.2022 rep. 542 trascritto il 05.05.2022 ai nn. 61948/41872

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

4.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO



L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrando di Boscaro Simone con sede in Limbiate che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 17,54 appartamento

5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 1.650,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: spese arretrate totali al 24.08.2023: 28.882,64€

Cause in corso: Lite attiva: procedura esecutiva N. 471/2018 Tribunale di Milano - Lite attiva: RGE 6527/2022 Tribunale di Milano - Lite attiva: RGE N.258/2022 Tribunale di Milano

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1986.

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

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7, all. 10)

- Concessione edilizia del 09.09.1986 atti 10401/97.

L'immobile non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

L'immobile è stato realizzato in edilizia residenziale pubblica convenzionata secondo convenzione come da L. 865 del 22.20.1971, art. 35, comma 7.

A seguito di richiesta dello scrivente il C.I.M.E.P. informa che la durata della proprietà superficaria, è di anni 90 dalla sottoscrizione della convenzione del 31.05.1984.

L'area dell'immobile non è stata ceduta in proprietà ma più precisamente l'area è stata concessa in diritto di superficie.

Il riscatto della proprietà è possibile contattando C.I.M.E.P. Milano e Comune Limbiate.



6.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

8 CONSISTENZA**7.1. 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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio; allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq	64,47	1,00	64,47
balcone	mq	12,00	0,30	3,60
cantina	mq	5,40	0,25	1,35
TOTALE		81,87		69,42
		mq lordi		mq commerciali

9 STIMA**8.1. 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.

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022 zona: centrale/CENTRO URBANO che dà quotazioni da 1.200,00€ a 1.700,00€
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.100,00€ - 1.800,00€ al mq);
- valore di mercato dell'osservatorio immobiliare di Tecnocasa al 2022 (1.500,00€ al mq).



8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
abitazione	A3	69,42	1.200,00	€ 83.304,00
			Totale	€ 83.304,00

8.4. 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 € 83.304,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi € 4.165,20
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita € 3.300,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 75.838,80

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 57.000,00

Nota: 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 locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile è stato realizzato in edilizia residenziale pubblica convenzionata secondo convenzione come da L. 865 del 22.20.1971, art. 35, comma 7.

A seguito di richiesta dello scrivente il C.I.M.E.P. informa che la durata della proprietà superficaria, è di anni 90 dalla sottoscrizione della convenzione del 31.05.1984.

L'area dell'immobile non è stata ceduta in proprietà ma più precisamente l'area è stata concessa in diritto di superficie.

Il riscatto della proprietà è possibile contattando C.I.M.E.P. Milano e Comune Limbiate.



Il sottoscritto Ing. Alberto Mariani dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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: 01/09/2023

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Elenco iscrizioni e trascrizioni;
- 2) Descrizione del bene;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Report Agenzia Entrate;
- 6) Atti provenienza;
- 7) Licenza per opere edilizie
- 8) Visura storica
- 9) Certificato stato di famiglia
- 10) Report C.I.M.E.P.

