

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. R.G.E. 525/2020

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Caterina TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in LIMBIATE (MB)

Via Fratelli Casati n. 19



INDICE SINTETICO



**Dati Catastali Corpo Unico - appartamento**

Bene in Limbiate (MB), Via Fratelli Casati n. 19

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **18**, particella **26**, subalterno **712**.

**Stato occupativo**

Corpo U: al sopralluogo occupato dal debitore.

Si valuta sia libero che occupato.

**Contratti di locazione in essere** Presente.

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 50.000,00

da occupato: € 40.000,00

**LOTTO unico**  
(Appartamento)

**1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Limbiate (MB), Via Fratelli Casati n. 19, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da due locali e servizio igienico, oltre ad un balcone.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di \*\*\*, di stato civile libero all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.



**1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate come segue: (all. 1)**

Intestato: \*\*\*; Proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 18 - part. 26 - sub. 712**

categoria: A/3 classe: 2 consistenza: 2,5

vani

superficie catastale totale: 51 mq, escluse aree scoperte: 50 mq Indirizzo:

Via Fratelli Casati n. 19 – piano primo.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento:

nord: altra proprietà; est: Via Fratelli Casati; sud: altra proprietà; ovest: ballatoio comune.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione** Nessuna.**2 DESCRIZIONE DEL BENE****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona** In

Comune di Limbiate (MB).

Fascia/zona: Centro.

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: Scuole elementari e medie nel raggio di 500m.

Principali collegamenti pubblici: linea autobus 165 ad una distanza di circa 350 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 13 km svincolo A8, uscita Lainate – Arese.

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)** Fabbricato

composto da n. 3 piani fuori terra,

- struttura: c.a.;
- facciate: intonaco colore giallo ocra con cornicione grigio;
- accesso: portone in legno;
- scala interna: a rampe parallele, oltre alla tipica "ringhiera" per l'accesso alle varie abitazioni.
- ascensore: non presente.



- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto, oltre ad un balcone.

#### Appartamento:

- esposizione: doppia (nordovest e sudest);
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite in ceramica nel bagno fino ad h 2,20 m e nell'angolo cottura fino ad h 1,60 m; - pavimenti: piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: legno con vetro camera;
- porta d'accesso: legno;
- porte interne: in legno e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo tramite caldaia a gas e caloriferi in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla stessa caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e piatto doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,65 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

### 2.4. Breve descrizione della zona

Il bene oggetto della presente esecuzione si trova in una zona al limite nord del centro del Comune di Limbiate. La zona è a prevalente destinazione residenziale, inoltre si trova nei pressi dello snodo per la statale SPS27.

I principali servizi si trovano nel raggio di circa 500 m.

### 2.5. Certificazioni energetiche

Risulta presente Attestato di Certificazione Energetica valido fino al 19/05/2023.

**(all. 3)**

### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti Non

rilevate.

### 2.7. Certificazioni di idoneità statica Non

rilevate.



### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/01/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al custode già nominato, si è rinvenuto il proprietario sig. Lombardo Alessandro che ha dichiarato di occupare l'abitazione (si veda la relazione del custode giudiziario).

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

In seguito alla richiesta effettuata dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, alla data del 18/11/2020 risultano n. 2 contratti registrati a nome del sig. \*\*\*, entrambi riguardanti l'immobile in oggetto:

- contratto di locazione ad uso abitativo prot. 110647 serie 3 atto n. 3829, per la durata di 4 anni dal 15/05/2011 al 14/04/2015, rinnovabile per altri 4 anni. Tale contratto risulta a tutti gli effetti SCADUTO;
- contratto di locazione ad uso abitativo serie 3 atto n. 4432, per la durata di 4 anni dal 10/06/2015 al 09/06/2019, rinnovabile per altri 4 anni e pertanto, potenzialmente attivo fino al 09/06/2023.

Per questo motivo l'immobile si valuta sia libero che occupato.

**(all. 4)**

### 4 PROVENIENZA (all.5)

#### 4.1. Attuale proprietà

- **dal 14/09/2006 ad oggi**

\*\*\*, proprietà per l'intera quota di 1/1 dal 14/09/2006.

In forza di Vendita Immobiliare in autentica Notaio Dott. Massimiliano TORNAMBE' in data 14/09/2006, rep. n. 7155/3385, registrato a Monza 2 al n. 8230 Serie 1T in data 20/09/2006, trascritto a Milano 2 in data 21/09/2006 ai nn. 143541, reg. part. 75772.

#### 4.2. Precedenti proprietari

- **dal 03/02/2006 al 21/09/2006**

\*\*\*, proprietà per l'intera quota di 1/1 dal 03/02/2006.

In forza di:

- per la quota di 1/2: successione di \*\*\* deceduto il 29/03/1994 giusta dichiarazione di successione del 24/07/1996 registrata a Desio rep 1/610 e trascritta il 11/02/1997 ai nn. 10628/8188 (risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 31/05/2006 ai nn. 82893/42776).
- Per la quota di 1/2: successione di \*\*\* deceduta il 03/02/2006 giusta dichiarazione di successione del 27/04/2006 registrata a Desio rep. 633/2006 e trascritta il 09/09/2006 ai nn. 139012/74327 (risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 31/05/2006 ai nn.



82894/42777).

- **dal 04/11/1983 al 03/02/2006 (ante ventennio)**

\*\*\*, \*\*\*, intera proprietà in regime di comunione legale dei beni dal 04/11/1983.

In forza di Vendita Immobiliare in autentica Notaio Dott. SPERA in data 04/11/1983, rep. n. 31657, trascritto in data 26/11/1983 ai nn. 67268/52708.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del notaio Giulia Messina Vitrano, alla data del 20/07/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)**) alla data del 29/07/2021 si evince:

### 5.1. 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** Nessuno.

Eventuali note: nessuna.

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

#### Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** iscritta il 28/11/2008 ai nn. reg. gen. 185375 reg. part. 35624 derivante da concessione a garanzia di mutuo, ipoteca volontaria a rogito Notaio VENEZIA Stefano (Bresso) in data 21/11/2008 n. rep. 79147/11194,

a favore di: Credito Bergamasco S.p.A. con sede in Bergamo (BG), C.F. 00218400166, contro: \*\*\*,

Importo ipoteca € 260.000,00 di cui € 130.000,00 di capitale.

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del seguente bene sito nel Comune di Limbiate (MB) e così identificato:

- Foglio 18, p.lla 26 sub. 712, abitazione di tipo economico in Via Fratelli Casati n. 19, piano 1.



**• Pignoramenti**

**Pignoramento** del 03/07/2020 rep. 8231 trascritto il 16/07/2020 ai nn. reg. gen. 75755 reg. part. 47267,

in favore: RED SEA SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV), CF. 04938320266,

contro: \*\*\*,

Grava sulla quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del seguente bene sito nel Comune di Limbiate (MB) e così identificato:

- Foglio 18, p.lla 26 sub. 712, abitazione di tipo economico in Via Fratelli Casati n. 19, piano 1.

**• Altre trascrizioni** Nessuna.**5.3. Eventuali note/osservazioni** Nessuna.**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dal dott. Petruzzellis Renato con studio in Via F.lli Cervi n. 1 – Limbiate (MB), che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 7)** Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 30,04/1000.



### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 160,00 circa.

Bilancio consuntivo esercizio 2019 e 2020: € 295,38

Bilancio preventivo esercizio 2021: € 160,49

E' in corso una causa per il recupero crediti per le spese condominiali insolute che ammontano ad € 1.991,00 per spese ordinarie ed a 3.780,12 per spese straordinarie.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate.

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.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali Non

rilevate.

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'abitazione non è accessibile ai soggetti diversamente abili perché è posto al piano primo ed il fabbricato non è dotato di impianto ascensore.

Per superare questa barriera architettonica sarebbe necessario installare un impiantoservoscala, il cui costo si aggira intorno ai 3.000,00 €

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE





La costruzione del fabbricato in cui si trova l'abitazione oggetto della presente esecuzione immobiliare è iniziata in data antecedente al 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato in area N.A.F Nuclei di Antica Formazione ed è conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato al seguente vincolo: Fascia di rispetto di fiumi, torrenti, corsi d'acqua pubblici e relativa sponde (150 m).

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 8):

- D.I.A. Prot. n. 0013868 del 09/05/2006 per la realizzazione di opere interne quali: costruzione di w.c. dotato di n. 4 sanitari e relativo disimpegno, costruzione muretto spessore 10cm ed altezza 110 cm in laterizio ed intonacato. Presente la comunicazione di fine lavori prot. 27790 del 28/09/2006.

### 7.2 Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava NON conforme per le seguenti difformità:

- non è stata realizzata la paretina che avrebbe dovuto chiudere l'angolo cottura

**Ist. n. 4 dep. 03/08/2021 - n. 525-2020**

verso l'ingresso;

- il disimpegno non è stato realizzato in linea con la parete del servizio come dichiarato nella autorizzazione edilizia (D.I.A. del 2006), ma sfalsato di 30 cm a favore della camera da letto.

Si veda la planimetria allegata, in cui sono evidenziate in giallo le pareti che non sono state realizzate in conformità alla D.I.A. ed in rosso la parete che è stata invece realizzata **(all. 9)**.

Si può sanare mediante la presentazione al Comune di Limbiate di C.I.L.A in sanatoria per opere interne già eseguite i cui costi sono di 1.000,00 € di sanzione amministrativa, € 1.000,00 circa per il tecnico incaricato, per un costo totale di circa **2.000,00 €**.

### 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava NON conforme per le seguenti difformità:

- non è stata realizzata la paretina che avrebbe dovuto chiudere l'angolo cottura verso l'ingresso;
- il disimpegno non è stato realizzato in linea con la parete del servizio come dichiarato nella autorizzazione edilizia (D.I.A. del 2006), ma sfalsato di 30 cm a favore della camera da letto.

Si veda la planimetria allegata, in cui sono evidenziate in giallo le pareti che non sono state realizzate in conformità alla D.I.A. ed in rosso la parete che è stata invece realizzata **(all. 9)**.

Si può sanare mediante la presentazione della planimetria aggiornata all'Agenzia delle Entrate di documento Docfa per un costo di circa **500,00 €**.



**8 CONSISTENZA****8.1. 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 dall'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:

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
appartamento	mq.	49,5	100 %	49,5
balcone	mq.	2,0	30%	0,6
		<b>51,5</b>		<b>50,1</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

**9 STIMA****9.1. Criterio di stima**

La sottoscritta esperta, 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.

**9.2. Fonti d'informazione**

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari

Periodo: 2° semestre 2020

Provincia: Milano

Comune: Limbiate

Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.1150,00 / prezzo max. 1.550,00 (Euro/mq)



Valori da agenzie immobiliari della zona:

Valore mercato prezzo min. 1.000 / prezzo max. 1.200,00 (Euro/mq)

### 9.3. Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo	€
Abitazione economica	A3	50,1	€ 1.100,00	€ 55.110,00	
				<b>55.110,00</b>	

#### 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	€ 55.110,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.755,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
• Spese condominiali insolute	-€ 295,00

<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 49.559,50
arrotondato	<b>€ 50.000,00</b>
	€ 40.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO unico al netto delle decurtazioni Occupato

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

Il canone di locazione stabilito nel contratto di locazione del 2015 si valuta congruo.

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette poiché l'immobile è interamente pignorato

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

La sottoscritta arch. Valentina Pirone 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: 03/08/2021

l'Esperto Nominato  
Arch. Valentina Pirone

