

ARCHITETTO GIUSEPPE MAZZEO

VIA C. GLUCK 13

20125 MILANO

TEL. 02.36508735 - FAX 02.92877357

PEC: mazzo.10374@camilano.it

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE

**Esecuzioni Immobiliari**

**RGE 380/2017**

Giudice

**Dr. Marcello Piscopo**

Creditore Procedente

**UNICREDIT SPA**

Debitore Esecutato

## LOTTO UNICO

### **Appartamento con Solaio e Cantina in stabile INAGIBILE**

Bilocale con solaio e cantina in edificio **in stabile INAGIBILE** sito nella zona centro-sud del Comune di Limbiate (MB)

Probabile valore di mercato se libero: € 21.268,00

Probabile valore di mercato se occupato: € 15.951,00

Conformità edilizia: Si

Conformità catastale: Si

Conformità urbanistica: Si

Ante 67: Si

Contratti di locazione: No

Continuità delle trascrizioni: Si

**Relazione di Stima**



- Scheda riassuntiva

## LOTTO UNICO

Appartamento con Solaio e Cantina

### DATI CATASTALI

Comune di Limbiate (Milano)

foglio 28, particella 556, subalterno 12, Via XXV Aprile n.10, piano 2-3-S1,  
categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 52 mq, rendita €  
232,41

diritto: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

cod. fisc.

### STATO DI POSSESSO

l'immobile risulta disabitato.

### VALORE COMMERCIALE del LOTTO UNICO

Libero: 21.268,00 €

Occupato: 15.951,00 €



• Indice

• Scheda riassuntiva.....	1
• Indice.....	2
• Quesito.....	3
• Esame dei Documenti Depositati.....	7
• Acquisizione Atto di Provenienza.....	7
• Accesso.....	7
1. Identificazione.....	7
2. Atto di Pignoramento.....	8
3. Atto di Provenienza.....	8
4. Descrizione.....	8
5. Stato di Possesso.....	10
6. Formalità, vincoli o oneri gravanti.....	10
7. Formalità, vincoli o oneri non opponibili.....	10
8. Regolarità Urbanistica/Edilizia.....	11
9. Certificazione energetica ed impianti tecnologici.....	12
10. Stima del valore commerciale.....	12
11. Canone di locazione e indennità.....	16

Allegati

- a) formalità, vincoli e oneri gravanti
- b) Contratti di locazione
- c) Fotografie interne ed esterne
- d) Atto di provenienza
- e) Certificazione Energetica
- f) Planimetrie
- g) a.r. Racc. comunic. avvio operaz. peritali e attestazione di invio della relazione di stima



- Quesito









- Esame dei Documenti Depositati

L'esperto ha provveduto ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. e nulla ha da segnalare al Giudice circa eventuali documenti mancanti o inidonei.

- Acquisizione Atto di Provenienza

L'esperto, non essendo stata prodotta in atti, ha acquisito copia di atto di provenienza dell'immobile, e la allega alla presente (all.d).

- Accesso

L'esperto ha avuto accesso all'immobile il giorno 21 settembre 2017, accompagnato nella visita dal debitore esecutato. L'accesso è avvenuto da via XXV Aprile al n. 10, dove si trova lo stabile entro cui si situa l'unità immobiliare colpita dal pignoramento.

### 1. Identificazione

Il presente LOTTO UNICO si compone di un appartamento con cantina e solaio:

dati catastali:

Comune di Limbiate (Mi)

foglio 28, particella 556, subalterno 12, Via XXV Aprile 10, piano 2-3-S1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 52 mq, rendita € 232,41

Coerenze appartamento: come indicato sull'atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Enrico Tommasi "confinante in linea di contorno – l'appartamento con vano scala e pianerottolo comune, appartamento di proprietà di terzi, via XXV Aprile, appartamento di proprietà di terzi, parti comuni";

Coerenze solaio: come indicato sull'atto di compravendita redatto dal





Notaio Dott. Enrico Tommasi “confinante in linea di contorno – - il solaio con solaio di proprietà di terzi, via XXV Aprile, solaio di proprietà di terzi, corridoio comune”;

Coerenze cantina: come indicato sull’atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Enrico Tommasi “confinante in linea di contorno – la cantina - con cantina di proprietà di terzi, corridoio comune, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune”.

Il corpo così identificato verrà di qui in avanti, per brevità chiamato “unità immobiliare”, e l’edificio, entro cui essa si situa, semplicemente, “stabile”.

## 2. Atto di Pignoramento

L’atto di pignoramento colpisce il bene sopra identificato,

- per la quota di 1/1, 1

Il pignoramento è stato trascritto presso Agenzia delle Entrate, Uff. Prov. Di Milano 2 – Serv. Di Pubbl. Immobil. in data 09/03/2017 ai nn. 26890/17466.

## 3. Atto di Provenienza

L’immobile è stato acquisito con Atto di compravendita autenticata in data 13 dicembre 2005 n. 22984/13056 dal Dott. Notaio Enrico Tommasi, trascritto il giorno 23 dicembre 2005 ai nn. 194719/99084.

## 4. Descrizione

- Localizzazione

Lo stabile di cui fa parte l’unità immobiliare è posto al civico 10 di via XXV Aprile (GPS 45°35'50.15"N 9°07'15.89"E).

- Contesto

Il contesto in cui lo stabile si inserisce è quello del Comune di Limbiate, nella provincia di Monza e Brianza, sito a Nord di Milano, in area



residenziale.

Il tessuto edilizio entro cui si colloca lo stabile è composto da edilizia residenziale e aree agricole. Il contesto sociale risulta misto.

- Prossimità e servizi

Nella zona sono presenti le seguenti strutture approssimativamente alle distanze indicate:

Fermata bus Z251 dist. 140 m; Fermata bus Linea Z250 e Z205 dist. 120 m;

Comune dist. 650 m

Poste dist. 950 m

Farmacia dist. 290 m

Studio medico dist. 220 m

- Caratteristiche dello stabile

L'unità immobiliare si trova all'interno di uno stabile residenziale costruito in data antecedente al 1 settembre 1967. L'edificio è servito da un corpo scale. Le facciate sono in intonaco e tinteggiate. I ballatoi hanno ringhiere in ferro e le finestre sono dotate di tapparelle e infissi in legno.

Nell'insieme esso si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione con parti pericolanti; lo stabile è stato infatti dichiarato inagibile.

- Caratteristiche dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta da un appartamento al secondo piano, un solaio al terzo piano e da una cantina al primo piano interrato. All'appartamento si accede dal pianerottolo del vano scale comune accedendo dal cancello su via XXV Aprile e percorrendo il cortile di ingresso. La porta d'accesso all'appartamento è a sinistra delle scale. L'appartamento si apre su un piccolo disimpegno che, a sinistra dà sul bagno, di fronte, dà sulla cucina. Dalla cucina si accede al soggiorno e poi alla camera da letto. L'altezza interna dell'appartamento è di 2,95 metri. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e piastrellate quelle del bagno e della cucina. La pavimentazione dei locali è in piastrelle in tutti i locali. Le porte



interne sono in legno. I serramenti esterni sono in legno con tapparelle. Gli ambienti presentano pessime condizioni di conservazione e manutenzione; lo stato degli ambienti è degradato.

Per quanto riguarda gli impianti, tutte le utenze dell'abitazione sono staccate, sono stati rimossi sia i termosifoni sia presumibilmente una caldaia che era posta in cucina. Non è stato quindi possibile verificarne il funzionamento.

Date le condizioni dello stabile, non è stato possibile accedere ne alla cantina ne al solaio poiché le scale d'accesso ai piani interrato e sottotetto sono pericolanti.

#### 5. Stato di Possesso

L'unità immobiliare all'atto del sopralluogo risultava disabitata.

Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti riguardanti l'immobile staggito ha dato esito negativo. Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito. (all.b)

#### 6. Formalità, vincoli o oneri gravanti

Non si ritiene di dover quantificare gravami imputabili alla gestione condominiale visto che non risultano deliberate spese straordinarie né emessi bollettini di pagamento negli ultimi due anni.

#### 7. Formalità, vincoli o oneri non opponibili

Dalla documentazione allegata al fascicolo si evince che rispettivamente all'immobile oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ISCRIZIONI

Iscrizione del 23/12/2005 ai nn. 194720/52926

titolo:            ipoteca volontaria



a favore di:

con sede in Milano, Via Tortona , n.13

contro :

per la quota di 1/1 di proprietà

in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Enrico Tommasi del 13/12/2005 n.  
22985/13057

importo totale euro 224.000,00

importo capitale euro 112.000,00

#### TRASCRIZIONI

Trascrizione del 09/03/2017 ai nn. 26890/17466;

titolo: pignoramento immobiliare

a favore di:

con sede in Roma (RM)

contro :

per la quota di 1/1 di proprietà

in forza di verbale di pignoramento n. 3000/2017 emesso dall'Ufficiale  
Giudiziario di Milano il 10/02/2017.

#### 8. Regolarità Urbanistica/Edilizia

Alla luce degli accertamenti effettuati si dichiara che la costruzione dell'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare, oggetto della presente procedura esecutiva, è cominciata in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi. Dalle ricerche effettuate agli uffici competenti non risulta infatti alcuna documentazione.

Per quanto detto si dichiara:

- la conformità edilizia.
- la conformità catastale.
- la conformità urbanistica.

ma **si segnala che lo stabile è stato dichiarato inagibile con ordinanza del Comune di Limbiate nr. 98 del 27/06/2012.** Si allegano documentazione e comunicazioni in merito. (all. F)

Di ciò si è tenuto conto nella stima del valore dei beni staggiti.

#### 9. Certificazione energetica ed impianti tecnologici

a)dagli accertamenti effettuati consultando la banca dati del Catasto Energetico Edifici Regionale non risulta l'esistenza di APE registrata. Il sottoscritto esperto, in quanto abilitato alla redazione di APE resta a disposizione del Giudice o di suo delegato per l'eventuale redazione.

b)non sono state fornite dalla proprietà certificazioni di conformità degli impianti tecnologici. (all. e)

#### 10. Stima del valore commerciale

##### Criterio di stima

Trattandosi di comune fabbricato senza particolari caratteristiche costruttive, il criterio adottato è quello della stima sintetica in base a parametri tecnici e cioè a mq di superficie e assumendo i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato correnti per immobili aventi, più o meno, le medesime caratteristiche di quello da stimare, e localizzati nella stessa zona. Nel merito, conviene tuttavia chiarire da subito che il valore dell'immobile così ottenuto - dal prodotto ( $Sce \times Vu = VL$ ) dei mq di Superficie commerciale equivalente ( $Sce$ ) moltiplicati per il Valore Unitario per metro quadro ( $Vu$ ); sarà comunque riferito al bene nella sua interezza, e quindi esso si espone quale prezzo del bene "a corpo". La congruenza di tale Valore  $VL$  è stata



verificata ulteriormente dal sottoscritto, procedendo ad indagini di mercato e relative comparazioni con il prezzo di vendita di immobili aventi caratteristiche endogene ed esogene simili attualmente trattati dal mercato locale di riferimento.

Al Valore VL così stimato al lordo dei gravami sono da detrarsi infine i gravami che inficiano economicamente il valore dell'immobile. Ciò al fine di giungere a stabilire quello che può dirsi il valore di mercato più probabile del bene oggetto della stima,  $VL - G$  (gravami) = V ( Valore commerciale al netto dei gravami).

- VALORE UNITARIO €/mq (Vu)

Facendo riferimento a:

- a) unità immobiliari di analoga destinazione d'uso;
- b) della stessa zona;
- c) vetusta e stato di conservazione dell'immobile;

attraverso:

- il listino TEMA, I semestre 2017 – provincia di Monza e Brianza;
- La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

l'indagine di mercato ha consentito di individuare per il bene in oggetto un valore unitario (Vu) di mercato, per ogni mq di superficie commerciale equivalente che varia:

- da un minimo di € 1.150,00 ad un massimo di € 1.400,00 (listino TEMA, I semestre 2017 – provincia di Monza e Brianza);
- da un minimo di €/mq 1.250,00 ad un massimo di €/mq 1.500,00 (Banca dati AdE).

In ragione delle caratteristiche del bene così come sin qui descritte si ritiene opportuno, per lo specifico immobile in oggetto, adottare il valore Vu = € 900,00/mq



- SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (Sce)

La consistenza della superficie è calcolata in metri quadrati commerciali equivalenti secondo il criterio di valutazione che misura le superfici al lordo dello spessore dei muri di confine e di quelli interni ed alla metà dei muri di divisione con altre proprietà contigue. Inoltre, determinati comodi (terrazzi, balconi, box, cantinole etc.) verranno nel calcolo valutati riconducendo le loro superfici reali alle superfici commerciali equivalenti mediante coefficienti di riduzione (D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998):

Pertinenze di ornamento (superficie scoperta)

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare
- al 2% per superfici eccedenti detto limite

Pertinenze di ornamento (balconi, terrazzi e similari) comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

- nella misura del 30% fino a 25 mq
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq

Pertinenze di ornamento (balconi, terrazzi e similari) non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

- nella misura del 15% fino a 25 mq
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq

Pertinenze a servizio dell'unità (cantine, soffitte, locali di deposito)

- 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori
- 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori

Si stima pertanto come di seguito la Superficie Commerciale Equivalente (Sce):



descrizione	SI (superficie lorda rilevata) - mq	coefficienti di riduzione	Sce (Superficie. Commerciale Equivalente)- mq
appartamento	46,70	100%	46,70
solaio (su base documentale)	11,00	25%	2,75
cantina (su base documentale)	3,30	25%	0,83
<b>TOTALE</b>	<b>61</b>	-	<b>50,28</b>

Si ottiene pertanto un valore dell'immobile al lordo delle detrazioni:

$$VL = Sce \times Vu = 50,28 \times 900,00 = 45.252,00\text{€}$$

Decurtazione ed aggiustamenti della stima:

- Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi (3%)

$$= \text{€ } 1.357,56$$

- Riduzione per le condizioni di inagibilità e precarietà nelle quali si trova l'intero stabile (50%)

$$= \text{€ } 22.626,00$$

- Gravami di natura condominiale art.63 c.c.

$$= \text{€ } 0,00$$

- Spese per il ripristino della conformità edilizia

$$= \text{€ } 0,00$$

Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti:

**VALORE DI MERCATO del LOTTO UNICO**

$$V = 21.268,00 \text{ €}$$

Tale valore determinato secondo i criteri esposti, si riferisce all'immobile libero. Ove l'immobile si dovesse ritenere occupato tale valore sarà da





decurtarsi del 25%.

Per le sue caratteristiche intrinseche l'immobile non risulta comodamente divisibile.

SARANNO A CARICO DELLA PROCEDURA:

Oneri di cancellazione delle citate iscrizioni e trascrizioni.

#### 11. Canone di locazione e indennità

Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti riguardanti l'immobile staggito ha dato esito negativo. Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito. (all.b)

Non si stima indennità di occupazione essendo l'edificio inagibile.

L'esperto ritenendo di avere risposto al quesito posto resta a disposizione per ogni ragguaglio o documentazione, ringraziando il Giudice per la fiducia accordatagli.

Milano, 13 novembre 2017

Arch. Giuseppe Mazzeo

