

Tribunale di Milano

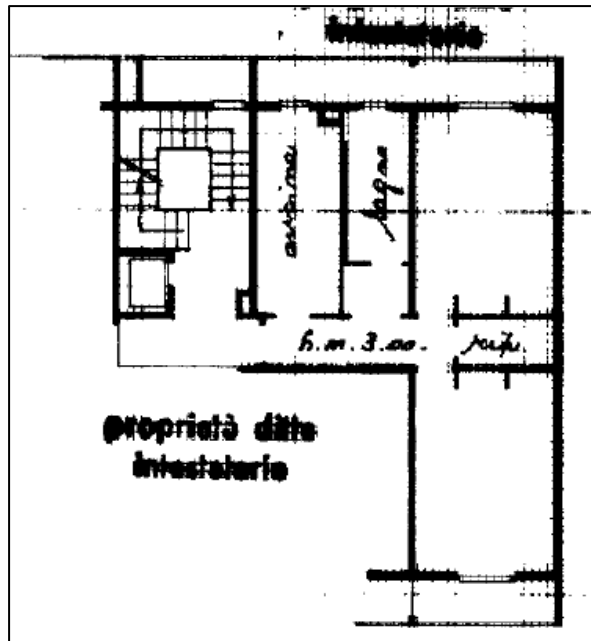
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 384/2020

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Limbiate (MB) via Bramante, 6



INDICE SINTETICO

Diritto e quote pignorati: PIENA PROPRIETÀ per 1/1

Dati Catastali

Bene in Limbiate via Donato Bramante 6

Categoria: **A/3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **41**, particella **130**, subalterno **54**

Stato occupativo

Corpo unico: occupato da un familiare del debitore.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà – da libero: € 100.900,00

Piena proprietà – da occupato: non ricorre il caso

Criticità da segnalare

-



LOTTO UNICO

(Abitazione con cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

1.1. Descrizione del bene

ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Limbiate (MI) via Donato Bramante n. 6 piano quarto consistente in: ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio e due balconi con annesso vano di cantina a piano interrato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.

In forza di atto di donazione in data 15/09/1998 Repertorio n.: 187812 Raccolta: 10870 Trascrizione a Milano 2 del 16/09/1998 Registro generale n.72556 Registro particolare n. 52598 l'odierno Debitore diveniva pieno proprietario del bene (vedi **all. 7** Certificati ipotecari e **all. 8** copia atto di provenienza reperita dal sottoscritto).

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di LIMBIATE come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

APPARTAMENTO CON CANTINA

Intestato:

Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 41, particella 130, subalterno 54**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 2; consistenza 5 vani; Superficie catastale: totale 82 mq Totale escluse aree scoperte: 78 mq; rendita € 258,23

indirizzo: VIA BRAMANTE n. 6 piano: S1-4;

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

Coerenze

Dell'appartamento:

Da Nord in senso orario: giardino comune mapp. 177, proprietà al civico 4 di via Bramante e giardino comune mapp. 176, altra u.i., pianerottolo e vano scale.

Della cantina:

Da Nord in senso orario: proprietà di terzi, enti comuni su due lati, corridoio comune da cui si accede.



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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di LIMBIATE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria suburbana linee S (fermata Garbagnate Parco Groane) a circa 6 km.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 8 km circa dalla Tangenziale Nord di Milano.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un condominio composto da 4 palazzine poste in aderenza l'una all'altra. La costruzione è avvenuta in forza di concessione del 1966. L'accesso avviene dalla via Bramante, attraverso il cancello pedonale. Da qui, attraverso il vano scale/ascensore si giunge al pianerottolo comune a piano quarto, su cui affaccia l'ingresso alle singole unità.

- Struttura: cemento armato;
- facciate: rivestimento in parte in intonaco e tinteggiatura ed in parte in ghiaietto lavato;
- accesso: cancello in metallo;
- scala interna: a rampe con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: n.c.;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

ABITAZIONE

Unità immobiliare sita in Limbiate (MB) via Donato Bramante n. 6 piano quarto consistente in: ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio e due balconi con annesso vano di cantina a piano interrato.

- esposizione: affaccio Nord- Sud;
- porta di accesso: blindata con pannello in legno a battente;
- infissi esterni: telaio in alluminio e vetro doppio;
- sistema di oscuramento: tapparelle;
- porte interne: in legno tamburato;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: in gres ceramico;
- rivestimenti: in ceramica in bagno e cucina;
- plafoni: normalmente tinteggiati.



- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata in cucina, radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: produzione autonoma con la medesima caldaia installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con vaso igienico, bidet, lavabo, vasca;
- altezza dei locali: 3,00m;
- condizioni generali: discrete.

2.4 Certificazioni energetiche

CORPO UNICO

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il catasto energetico CEER. Non risulta registrato alcun A.P.E. riferibile all'unità immobiliare in oggetto.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione del Condominio informazioni in merito. L'Amministratore ad oggi non ha riscontrato la richiesta né i successivi due solleciti. Si vedano le lettere **all. 9** alla presente.

Pre completezza si riporta che il sottoscritto ha reperito nella documentazione del fascicolo edilizio copia del Collaudo Statico in data 08/02/1972 – vedi **all. 15** alla presente.

Si precisa che il CIS è documento previsto dal Regolamento Edilizio di Milano. L'unità immobiliare si trova nel Comune di Limbiate.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo l'immobile veniva mostrato da un familiare del Debitore.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi all'immobile in oggetto. L'Agenzia rispondeva che: *"a nome di non risultano registrati contratti di locazione o comodati"*.

Si veda **la lettera Agenzia delle Entrate all. 6 alla presente.**

4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nei certificati ipotecari ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del gerente , redatti in data 16/09/2021 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica



nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 12**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

4.1 Attuale proprietà

Piena proprietà per 1/1 di

proprietario per la quota di 1/1 in forza di atto di donazione in data 15/09/1998 notaio
Repertorio n.: 187812 Raccolta: 10870 Trascrizione a Milano 2 del 16/09/1998 Registro
generale n.72556 Registro particolare n. 52598.

Contro:

4.2 Precedenti proprietà

, sopra generalizzata, **ha acquistato la piena proprietà del bene** in oggetto in
forza di atto del notaio in data 26 settembre 1991 rep. 119244/5449, trascritto
presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 il 27-09-1991 al n. 72892 del registro generale e al n. 53708
del registro particolare, **da**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nei certificati ipotecari ex art. 567 comma
2 c.p.c. agli atti, a firma del gerente, redatti in data 16/09/2021 (**all. 7**),
implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori
verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica
nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 12**). Sulla base della documentazione risulta
quanto segue:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di
abitazione del coniuge superstite**
Nessuna che risulti trascritta
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuno che risulti trascritto.

Infine, l'atto di provenienza cita espressamente il **Regolamento di Condominio**, l'acquisto del
bene implica l'accettazione dello stesso.

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

- **Iscrizioni**
Nessuna



- **Pignoramenti**

Decreto sequestro conservativo trascritto a Milano 2 in data 14/09/2018 ai numeri 115952/76006

A favore:

Contro:

Annotazione al sequestro:

Sentenza condanna esecutiva trascritta a Milano 2 in data 17/04/2020 ai numeri 39411/8188

A favore:

Contro:

- **Altre trascrizioni**

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 12**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo studio _____ con studio in _____ .
 Il sottoscritto ha inviato richiesta di informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari. Lo Studio Amministrativo, nonostante due solleciti scritti e telefonate, non riscontrava la richiesta (si veda **all. 9**).

Ciò premesso, per forza maggiore il sottoscritto non ha potuto reperire tali informazioni. Qualora fosse possibile nei tentativi di sollecito successivi al deposito della perizia, lo scrivente integrerà tempestivamente la presente.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:
 PROPRIETA' n.d.
 GESTIONE n.d.

6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: n.d.
- spese maturate nella gestione 2020 – 2021: n.d.
- spese gestione corrente preventivate 2021-2022: n.d.
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: n.d.
- cause in corso: n.d.

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

Nessuno.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

L'ingresso all'androne condominiale avviene da una breve rampa di scale non attrezzata con montascale o altro dispositivo per il superamento delle barriere architettoniche

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azzonato dal PGT vigente del Comune di Limbiate come:

- Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10 c. 1 let. a della Lr. 12/2005 e s.m.i.)

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10 – richiesta di accesso agli atti):

L'atto di provenienza riporta che le opere di costruzione dell'edificio di cui fanno parte i beni in oggetto sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono intervenute modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

In merito agli atti di fabbrica:

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del comune di Limbiate accesso agli atti di fabbrica. Si reperiva copia delle seguenti pratiche:

- Nulla Osta del 16/02/1966 prot. 2633 p.e. 73/66;
- Abitabilità 05/10/1972 prot. 21476

7.2 Conformità edilizia:

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati alla pratica sopra indicata si sono riscontrate alcune difformità.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sostanzialmente conforme all'unità immobiliare nella stessa posizione rappresentata nella planimetria dei piani 1° - 2° - 3°, ma non a quella rappresentata nella stessa posizione a piano 4°. L'unica differenza tra stato di fatto e planimetrie piani 1-2-3 è la dimensione del ripostiglio, che è stato ampliato.

Plausibilmente si tratta di una variante in corso d'opera non ratificata ai competenti uffici comunali. Si rilevano differenze tra l'eseguito e il progetto approvato anche nella facciata, nella conformazione dei balconi e nel vano ascensore comune dell'intero edificio.

In merito alle difformità interne all'unità immobiliare, si tratta di partizioni per cui sarà necessario presentare pratica CILA in sanatoria nel rispetto dei vigenti regolamenti igienico-edilizi. Dei relativi costi si terrà conto nella valutazione economica del bene riportata al paragrafo 9 che segue. In merito alle parti comuni.

In merito alle parti comuni, le eventuali sanatorie dovranno essere presentate dal Condominio e non possono essere quantificate in questa sede, poiché riguardano interi fabbricati. Si tratta di una grande lottizzazione, comprendente 16 palazzine suddivise su 4 costruzioni in linea, realizzata antecedentemente il 1967. In quel contesto e in quell'epoca era frequente che le variazioni in corso d'opera non venissero ratificate alle competenti autorità comunali.

7.3 Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale si è riscontrata la difformità nella



dimensione del ripostiglio, che è stato ampliato. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare scheda catastale aggiornata. Dei relativi costi si terrà conto nella valutazione economica del bene riportata al paragrafo 9 che segue.

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

8.1.1 Appartamento con cantina

destinazione - CORPO UNICO	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO QUARTO				
Abitazione	mq.	79,4	100%	79,4
Balconi	mq.	8,8	30%	2,6
PIANO INTERRATO				
Cantina	mq.	4,6	20%	0,9
		92,8		83,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2021 – Limbiate - Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Abitazioni di tipo economico: prezzo min. 1.1150€/mq prezzo max. 1.550€/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e i



rilevamenti della CCIAA di Milano.

Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

9.3 Valutazione:

Tutto quanto sopra premesso:

Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, composto da appartamento con cantina, valutato come libero, si stima in: € 110.000,00.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	83,0	€ 1.326,00	€ 110.000,00
			TOTALE	€ 110.000,00

Totale LOTTO UNICO € 110.000,00

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

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.

LOTTO UNICO

• Valore piena proprietà (CORPO UNICO)	€ 110.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 5.500,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: CILA in sanatoria distribuzione interna e aggiornamento planimetria catastale. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 3.000,00
• Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 600,00
	€ 100.900,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 100.900,00
--------------------------------------------------------------------------	---------------------

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (non ricorre il caso)	€ 75.675,00
--------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

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 CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente – Immobile libero alla vendita.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

-

Il sottoscritto Arch. Rossana Bettera 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 04 maggio 2022

L'Esperto Nominato

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A3
- all. 3.** visura storica catastale A3
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico
- all. 6.** Comunicazione Agenzia delle Entrate e copia contratti reperiti
- all. 7.** Certificato ipocatastale
- all. 8.** Titolo di provenienza
- all. 9.** Richiesta amministratore condominio e solleciti
- all. 10.** Copie atti di fabbrica reperiti
- all. 11.** Certificato di residenza e stato civile
- all. 12.** aggiornamento ispezione ipotecaria
- all. 13.** nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 14.** giuramento dell'esperto
- all. 15.** Copia stralcio collaudo statico reperito
- all. 16.** copia privacy della perizia

