

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1190/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Limbiate (MI) Via Donato Bramante n.12
(appartamento al piano sesto con annessa cantina al piano primo interrato e
magazzino al piano settimo)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Limbiate (MI) – Via Donato Bramante n.12

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 41, particella 131, subalterno 503

Corpo B

Bene in Limbiate (MI) – Via Donato Bramante n.12

Categoria: C/2 [Magazzino/Locale deposito]

Dati Catastali: foglio 41, particella 131, subalterno 505

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo risultava libero

Corpo B: al sopralluogo risultava libero

Contratti di locazione in essere

Corpo A: Nessuno

Corpo B: Nessuno

Comproprietari

Corpo A: Nessuno

Corpo B: Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto unico:

da libero: € 159.000,00



LOTTO UNICO

(Appartamento al piano sesto con annessa cantina al piano primo interrato e magazzino al piano settimo)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Limbiate (MI) – Via Donato Bramante n.12 appartamento ad uso abitazione posto al piano sesto composto da due locali, cucina, ripostiglio, bagno e due balconi con annessa cantina al piano primo interrato

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile di

(all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (MI) come segue (all.2)

Intestati: Proprietà 1/2 ciascuno.

Dati identificativi: foglio 41, particella 131, subalterno 503

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria -, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale - mq escluse aree scoperte - mq, rendita Euro 232,41

Indirizzo: Via Donato Bramante n.12, piano 6-S1

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.4. Coerenze

Appartamento:

Da nord in senso orario, vano scale comune, altra proprietà, cortile comune, altra proprietà, cortile comune.

Cantina:

Da nord in senso orario, corridoio comune, altre proprietà per due lati, corridoio comune.

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

Nessuna.



CORPO B

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Limbiate (MI) – Via Donato Bramante n.12 magazzino posto al piano settimo.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile di

all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (MI) come segue (all.2)

Intestati: Proprietà **1/2 ciascuno**

Dati identificativi: **foglio 41, particella 131, subalterno 505**

Dati classamento: categoria C/2, zona censuaria -, classe 4, consistenza 29 mq, superficie catastale 67 mq, rendita Euro 92,86

Indirizzo: Via Donato Bramante n.12, piano 7

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.8. Coerenze

Da nord in senso orario, vano scale comune, corridoio comune, altre proprietà per due lati, cortile comune.

1.9. 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: D1/Periferica/PERIFERIA

Microzona: 2

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: asilo nido, scuola materna, scuole primaria, secondaria e superiori, supermercato, farmacia, ospedale, ristoranti, stazione dei Carabinieri, comando Polizia Locale nel raggio di 2 km.

Principali collegamenti pubblici: autolinee trasporto extraurbano Z130 (Limbiate-Senago (Dir. Milano M3) -Bollate (FNM)), Z181 (Solaro-Limbiate-Senago-Bollate (Istituti)), Z195 (Limbiate-Senago-Paderno D. (Istituti)-Cusano Mil. (Istituti)) e Z251 (Desio FS - Bovisio - Limbiate - Cesano FN) a 500 mt circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 20 km autostrada A4 – Torino – Milano – Venezia - Trieste con lo svincolo di Cormano raggiungibile attraverso la SP44.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Edificio di 7 piani fuori terra oltre 1 piano interrato ed 1 sottotetto costruito a metà degli anni '60 del secolo scorso.

- struttura: portante in c.a. con solai in laterizio armato;
- facciate: in intonaco granigliato plastico di colore trachite e parti aggettanti in intonaco color avorio, completate da cornici attorno ai serramenti in cemento intonacato bianco. I serramenti sono di colore bianco completati da tapparelle di colore avorio. I balconi di tipo a loggia presentano ringhiera in metallo ad elementi verticali di colore beige;
- accesso: all'edificio si accede dal cancello pedonale in ferro di colore verde chiaro posto al civico 12 di Via Donato Bramante. Oltrepassato il cancello a mezzo di una rampa di scale di 5 gradini si accede al portone d'accesso all'edificio in ferro di color marrone testa di moro e vetro;
- copertura: di tipo a falde in tegole marsigliesi;
- vano scale: androne d'ingresso pavimentato in marmo bianco statuario così come la rampa di scale che porta al piano di sbarco dell'ascensore e del vano scale. Le scale sono di tipo a 4 rampe con gradini in bianco statuario completate da parapetto in ferro ad elementi verticali di colore marrone chiaro con corrimano in legno. Tutte le pareti sono in alfatone di colore marrone chiaro.
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Abitazione di tipo economico, posta al piano sesto e settimo, in quanto il magazzino posto al piano sottotetto è stato collegato a mezzo di una scala a chiocciola all'alloggio sottostante. L'appartamento al piano sesto risulta composto da corridoio, cucina, bagno, soggiorno, camera e due balconi, al piano settimo presenta un unico locale non abitabile oltre al bagno.



Al piano primo interrato è presente la cantina annessa all'appartamento al piano sesto.

Corpi A e B:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate di diversi colori; le pareti della cucina e dei bagni presentano rivestimento in piastrelle di ceramica color bianco;
- pavimenti: tutto l'appartamento presenta pavimenti in piastrelle di ceramica di diverse dimensioni e colori;
- infissi esterni: al piano sesto in PVC bianchi con doppio vetro completati da tapparelle in PVC color avorio. Al piano settimo velux in legno e doppio vetro;
- porte d'accesso: in legno a battente sia al piano sesto che settimo;
- porte interne: in legno con vetro centrale;
- imp. citofonico: presente di tipo solo audio, certificazione non fornita;
- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. idrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. gas: presente a vista, certificazione non fornita;
- imp. termico e acqua calda sanitaria: di tipo autonomo a mezzo di caldaia a gas con radiatori in ghisa, che era presente all'atto del sopralluogo ma non in funzione, certificazione non fornita;
- servizi igienici: piano sesto attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca; piano settimo attrezzato con lavabo, vaso con sanitari e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: piano sesto h. 3,00 m circa, piano settimo h.min 0,85 m circa e h.max 3,00 m circa;
- condizioni generali: eccellenti ad eccezione di una situazione infiltrativa presente nell'angolo adiacente alla parte del bagno al settimo piano.

Cantina:

- porta d'accesso: in ferro di colore nero con indicato il n.22;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: in mattoni cemento;
- imp. elettrico: presente, non fornita certificazione;
- altezza dei locali: h. 3,00 m. circa;



trascritto a Milano 2 in data 13/01/2011 ai nn.2883/1617, successivamente la Sig.ra
con rinuncia presso il Tribunale di Milano RG 1179/2015
cron.3900/2015 rep.1144, pertanto l'unica proprietaria della quota di 1/2 precedentemente
del Sig. resta la Sig.

- , - proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 10/12/2009.
In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Enrico Chiodi Daelli di Milano in data
10/12/2009 n.173408/36839 rep. trascritto a Milano 2 in data 16/12/2009 ai nn.170918/108376.
- - proprietario per la quota di 1/1 dal 27/04/2009.
In forza di atto giudiziario derivante da decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di
Milano in data 27/04/2009 n.214 rep. trascritto a Milano 2 in data 22/05/2009 ai nn.61812/37425.

4.2. Precedenti proprietari

Corpi A e B:

Al ventennio i beni erano di proprietà dei Sig.ri , in forza di
atto di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Evelina Pomarici di Monza in data
31/05/1995 n.108558 rep. trascritto a Milano 2 in data 13/06/1995 al reg. particolare n.31644.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia alla data del
09/12/2021, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla
scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per
nominativi sia per immobili (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all.6)**)
alla data del 09/11/2022 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**
Nessuna.
- Eventuali note:** nessuna

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

- **Iscrizioni**



Ipoteca volontaria iscritta il 16/12/2009 ai nn.170919/34261 derivante da concessione a garanzia di mutuo a firma Notaio Dott. Enrico Chiodi Daelli di Milano in data 10/12/2009 rep. 173409/36840

a favore di _____ con sede in _____ C.F. _____
contro _____ e _____

Importo ipoteca € 318.600,00 di cui € 177.000,00 di capitale, 2,5% interesse annuo, durata del vincolo 30 anni

Grava sui beni oggetto della presente relazione.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 27/09/2021 rep.15293 trascritto a Milano il 30/11/2021 ai nn.170248/116096 contro _____ per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in favore di _____

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 09/11/2022 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti i beni oggetto della presente relazione.

6. CONDOMINIO (art.7)

Gli immobili sono amministrati dalla Sharkbuilding S.r.l. con sede in Bovisio Masciago (MB) Via Isonzo n.29 che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: subb.503 e 505: millesimi 43,28.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobili: € 1.300,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: subb.503 e 505: € 2.895,20 circa.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sugli immobili: nessuna.

Cause in corso: sussiste un pignoramento di un conto corrente da parte della società fornitrice di acqua potabile Brianzacque Srl a fronte di un decreto ingiuntivo emesso, per il quale abbiamo formulato un piano di rientro in 20 rate mensili per un totale di € 69.000 oltre ad altri debiti molto datati con vari fornitori per un totale di oltre € 81.000,00 compreso debito acqua.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna a parte la vetustà dell'edificio.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di loro 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

Nessuna.

6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'edificio di cui fanno parte i beni pignorati è stato costruito in data anteriore a 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento risulta azionato da vigente PGT del Comune di Limbiate in Tessuto Urbano Consolidato (ai sensi dell'art.10 c.1 let. A della L.R. 12/2005 e s.m.i.) **(all.8)**.

Gli immobili sono conformi dal punto di vista urbanistico.

Gli immobili sono assoggettati ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.9)

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato il complesso condominiale in cui sono ubicati gli immobili:

- Pratica edilizia n.74/1966 con nulla osta n.prot.2654 del 16/02/1966 e nulla osta in rinnovazione del 10/01/1967
- D.I.A. n.128/2010D del 19/05/2010

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: Abitabilità di edificio prof. n.3633 del 05/10/1972 n.prot.21478.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo:

- l'appartamento e magazzino (subb.503 e 505) si presentavano conformi alla D.I.A: n.128/2010D
- la cantina si presentava conforme a quanto licenziato con la pratica edilizia di n.74/1966.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo:

- l'appartamento e il magazzino risultavano difformi dalle schede catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.



- la cantina risultava conforme alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

Si segnala inoltre che nelle visure catastali di entrambe le unità immobiliari viene riportato erroneamente l'intestazione di 1/2 di proprietà al _____ invece della sig.ra _____ pertanto, si dovrà provvedere a chiedere all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali la correzione dell'intestatario.

È regolarizzabile mediante: Docfa per rendere la situazione conforme alla pratica edilizia D.I.A. n.128/2010D e per correggere l'intestazione dei beni.

Costi stimati: € 800,00.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, sono state calcolate dall'interpolazione tra le piante catastali ed i rilievi planimetrici effettuati sul posto dalla scrivente (**all.10**), comprensivi 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:

Corpi A e B:

| Destinazione | U.M. | Sup. lorda | Coeff. | Superficie omogeneizzata |
|---|------|------------------|--------|--------------------------|
| Appartamento al piano sesto | mq. | 78,7 | 100% | 78,7 |
| MAGAZZINO al piano settimo non abitabile | mq. | 53,8 | 20% | 10,8 |
| Balcone lato camera | mq. | 4,4 | 35% | 1,5 |
| Balcone lato soggiorno e cucina | mq. | 8,8 | 35% | 3,1 |
| Cantina | mq. | 3,5 | 25% | 0,9 |
| | | 149,2 | | 95,0 |
| | | mq. lordi | | mq. commerciali |

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dei compendi, 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.



I valori dei beni come sopra definiti, possono essere considerati i "più probabili" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione (all.11)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2022 – zona D1 – Periferica/PERIFERIA che dà quotazioni da 1.550,00 a 2.000,00 €/mq per le abitazioni civili in stato ottimo
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 1.800,00 €/mq in condizioni di conservazione analoghe ai beni pignorati.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Corpi A e B:

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|--|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Abitazione di tipo economico e annesso magazzino (C/2) | A/3 | 95,0 | € 1 800,00 | € 171 000,00 |
| | | | | € 171 000,00 |

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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

| | |
|---|---------------------|
| • VALORE LOTTO UNICO | € 171 000,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 8 550,00 |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 800,00 |
| • Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c. | -€ 2 895,20 |
| <u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u> | € 158 754,80 |
| arrotondato | € 159 000,00 |

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 misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità delle cose vendute nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: nessuna.

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al legale del Creditore Procedente a mezzo PEC e alle debitorie esegutate a mezzo posta ordinaria presso le loro residenze.

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: 10/11/2022

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione anagrafica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Verifica esistenza contratti di locazione
- 5) Atto di provenienza
- 6) Documentazione ipotecaria
- 7) Documentazione condominiale
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Planimetrie di rilievo
- 11) Quotazioni immobiliari

