

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 39 / 2023

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA
unità immobiliare in LIMBIATE (MB)
Via Val Gardena n. 9



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in via Val Gardena n. 9 Limbiate

Categoria: A/3 [abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 34 - particella 362 - subalterno 6

Categoria: C/6 [box auto]

foglio 34 – particella 364 – subalterno 53

Stato occupativo

al sopralluogo – non utilizzato - LIBERO

Contratti di locazione in essere

Nessuno risultante

Comproprietari

Proprietà per l'area:

C.I.M.E.P. CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE

Sede in MILANO (MI) C.F. 80101970152 –

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 142.000,00 (*centoquarantaduemila*)

in proprietà superficaria

- Appartamento con vano di cantina -
- Box auto -

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (all.1)

1.1. Descrizione dei beni

In Comune di Limbiate – via Val Gardena n. 9:

- appartamento d'abitazione posto al piano primo - composto da n. 3 vani, disimpegni, cucina, n. 2 bagni - oltre a vano di cantina;
- box auto posto al piano interrato primo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della proprietà superficaria di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Proprietà per l'area:

C.I.M.E.P. CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE
Sede in MILANO (MI) - C.F. 80101970152 –

1.3. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate: (all. 1)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni

Proprietà per l'area:

C.I.M.E.P. CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE
Sede in MILANO (MI) - C.F. 80101970152 –

dati identificativi: : foglio 34 - particella 362 - subalterno 6

dati classamento: cat. A/3 - classe 4 – consistenza vani n. 6 - superficie

catastale: mq. 84 - 87 - Rendita: Euro 449,32.

Indirizzo: via Val Gardena n. 9 – piano S1-1.

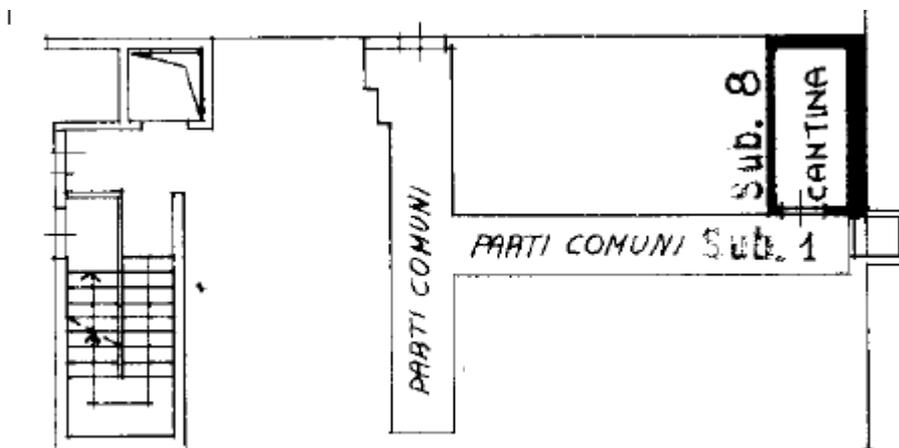
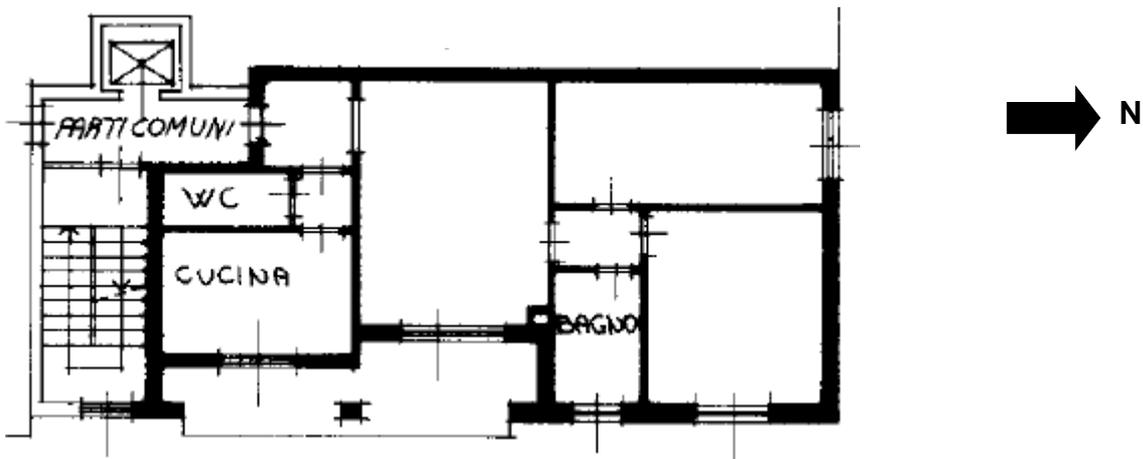
Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 21889/1989)

Coerenze da nord in senso orario:

dell'appartamento : giardino comune su due lati; vano scale, pianerottolo e vano ascensori comuni; appartamento di proprietà di terzi.

della cantina: giardino comune; corridoio comune; cantina di proprietà di terzi – parti comuni.

Stralcio plan catastale anno 1989



e

dati identificativi: : foglio 34 - particella 364 - subalterno 53

dati classamento: cat. C/6 - classe 4 – consistenza mq. 18 - superficie

catastale: mq. 18 - Rendita: Euro 47,41.

Indirizzo: via Val Gardena – piano S1.

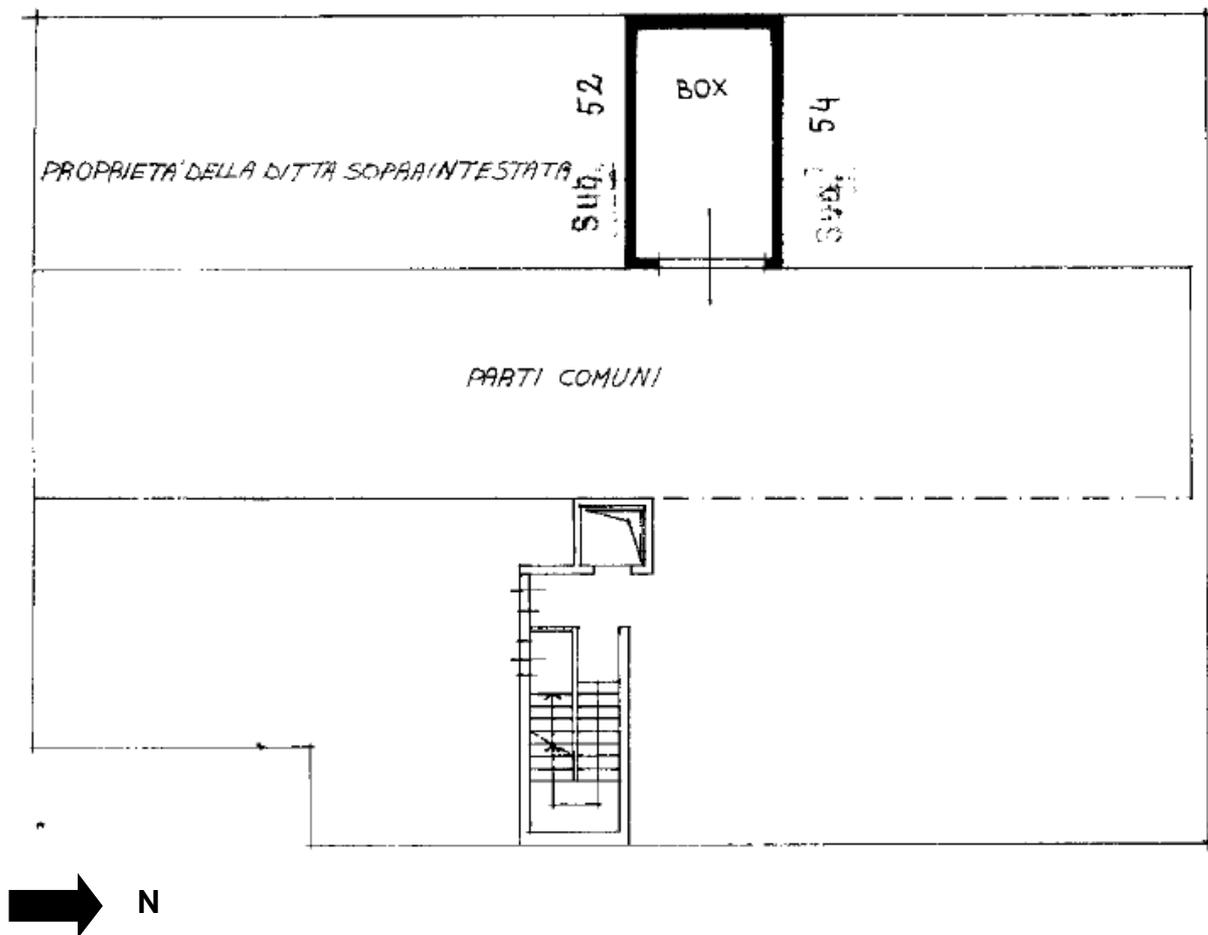
Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 21889/1989)

Coerenze da nord in senso orario:

del box auto: box sub. 54 di proprietà di terzi; area di manovra comune; box

sub. 52 di proprietà di terzi; giardino comune.

Stralcio plan catastale anno 1989



Stralcio estratto mappa catastale

Fg 34 Limbiate



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

Nessuna rilevata

2 DESCRIZIONE DEI BENI (all. 2 A e 2 B)

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Limbiate

Fascia/zona: Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria. Ospedale a Garbagnate Milanese.

Servizi offerti dalla zona:

Principali collegamenti pubblici: raggiungibile in treno da Milano grazie alle vicine stazioni di Bovisio Masciago e Varedo, che si trovano sulla linea Milano-Seveso-Asso delle Ferrovie Nord Milano.

Collegamento alla rete autostradale: statale 527 "Monza – Saronno" e nord-sud dalle SP 35 ("Milano-Lentate") e SS44bis (dei Giovi).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 2 A fotografie)

Il fabbricato si sviluppa lungo la via Val Gardena; è costituito da un unico piano interrato (cantine e box) e n. 3 edifici pluripiano, ognuno distinto da un proprio numero civico.

Il cortile è sistemato a verde.

- struttura: in cemento armato con copertura a tetto ;
- facciate: rivestimento a cappotto intonacato, di recentissima fattura;
- accesso al Condominio: cancelli su strada – accesso carraio sul retro del lotto da uno slargo verso via Cividale;
- ascensori: n. 1 impianto al civ. 9 (non visionati gli altri), a servizio anche del piano cantina;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: esterno: ottime – interno: discrete.

Il Supercondominio comprende i civici di via Val Gardena 9-11-13

2.2. Caratteristiche descrittive interne (all. 2 A fotografie)

Appartamento d'abitazione posto al piano primo - costituito da locale soggiorno aperto verso l'ingresso, cucina abitabile, disimpegno, n. 2 camere, n.2 bagni dei quali uno cieco. Il soggiorno e la cucina sono serviti da terrazzo.

Inoltre: vano di cantina e box auto al piano interrato.

esposizione: est e nord

- pareti e plafoni: rasati e tinteggiati – pareti bagni e cucina piastrellate ad h. 1,70 circa.
- pavimenti: piastrelle di ceramica.
- infissi esterni: in legno con vetro-camera e tapparelle in pvc con zanzariere (da sostituire) - porta blindata.

- porte interne: tamburate in legno – di vecchia fattura.
- imp. elettrico: parzialmente sotto traccia, con vecchio quadro salvavita;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale ubicata in cucina;
- servizi igienici: n. 2 bagni dei quali quello cieco con lavello e vaso e punto lavatrice, quello finestrato con vaso e bidet e vasca (attualmente mancante il lavello) – sanitari di vecchia fattura.
- impianto di condizionamento: no;
- altezza dei locali: m. 2,70;
- condizioni generali dell'appartamento: complessivamente discrete – le finiture sono datate.

Certificazioni impianti non disponibili.

2.3. Breve descrizione della zona

Zona periferica sud ovest del centro abitato, nei pressi della zona agricola / parco Del Grugnotorto.

Riconosciuto ufficialmente dalla Regione Lombardia il 12 novembre 1999, il parco si estende su circa 800 ettari in sei Comuni a nord di Milano. Si tratta di un'area che ha resistito all'edificazione e che è dedicata principalmente all'agricoltura, nascondendo in sé piccoli boschi, filari e percorsi campestri.

Il Grugnotorto deve la sua importanza strategica alla sua collocazione che ne fa un tassello fondamentale del sistema del verde formato, a sud, dal parco Nord e a nord-est dalle Groane. Il parco ha principalmente aree dedicate all'agricoltura, con cascine rurali ancora attive, e dispone di realtà fruibili come la Cava Nord di Paderno, gli ambiti sportivi di Muggiò, Nova e Pader-

no. Spiccano la storica Villa Bagatti-Valsecchi di Varedo insieme al suo parco ed al viale prospettico, il Canale Villloresi, Il Bosco Bello di Varedo, il Parco Sant'Eusebio a Cinisello e l'Oasi dei Gelsi a Paderno.

Non lontano il "Greenland", luna park noto come "Città satellite" che sorgeva all'interno del parco; dopo la chiusura definitiva nei primi anni 2000, è stato oggetto di un progetto di riqualificazione non realizzato, ed attualmente è all'asta.

Certificazioni energetiche (all. 2 B):

La scrivente segnala che dal sito Cened non risultano Certificazioni.

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti: l'Amministrazione condominiale ha verbalmente informato che attualmente non risultano disponibili.

2.5. Certificazioni di idoneità statica:

L'Amministrazione condominiale ha verbalmente informato che è in fase di redazione.

3 STATO OCCUPATIVO (all. 3)

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25 maggio 2023, nel corso del quale è stato reso accesso ai beni con il Custode Giudiziario, l'appartamento è risultato complessivamente libero da cose e persone, con alcuni arredi tuttora ancora presenti; il tutto come verrà meglio relazionato dal Custode medesimo.

Nel vano di cantina e nel box auto risultano lasciate poche masserizie.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come da ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, non risultano contratti validi. **(all. 3).**

4 PROVENIENZA **(all. 4)**

1) Attuali proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX In comunione legale dei beni - ½ ciascuno della piena proprietà superficaria.

C.I.M.E.P. CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE

Sede in MILANO (MI) - Proprietà per l'area

In forza di atto di compravendita stipulato in data 21/12/2005 - rep n. 65884 / 8007 – Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano 2 in data 03/01/2006 ai nn. 564/242.

Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX .

L'Atto – qui all'all. 4 - richiama la Convenzione Urbanistica del 1987 – pure qui allegata – ed in particolare l'art. 9.

2) Precedenti proprietari:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in separazione legale dei beni ½ ciascuno della piena proprietà superficaria

C.I.M.E.P. CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L'EDILIZIA POPOLARE

Sede in MILANO (MI) - Proprietà per l'area

In forza di atto di assegnazione stipulato in data 13/12/1989 - rep n. 17094 – Notaio dr. XXXXXXXXXXXX – trascritto a Milano 2 in data 09/01/1990 ai nn. 1901/1506. Da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 - conservatoria)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dr. Giulia Messina Vitrano alla data del 15 febbraio 2023 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all.5) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - per nominativo e per subalterno, alle date del 27 e 29 maggio 2023, si evince:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni.

Nessuna risultante.

5.2.1 Misure Penali.

Nessuna risultante.

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

Nessuna risultante.

5.2.3 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.

Il Custode Giudiziario ha provveduto a reperire presso il Comune di Limbiate la Convenzione Urbanistica Dott. XXXXXXXX del 9 dicembre 1987 Rep.n.11363/1299, registrata a Monza il 16 Dicembre 1987 al n.11742 e trascritta a Milano 2 il 31 Dicembre 1987 ai nn. 96033/68614.

Il Comune ha precisato che detta Convenzione è tutt'ora valida ad ogni effetto di legge e scadrà il 9 Dicembre 2077;

l'immobile pignorato è dunque soggetto ai vincoli convenzionali.

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

Iscrizioni

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo - iscritta a Milano 2 il 3.01.2006 ai nn. 565 / 121 a rogito Notaio XXXXXXXXXXXX in data 21/12/2005 rep. 65885 / 8008.

a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di ½ ciascuno della proprietà superficaria.

Capitale € 180.000,00 - Importo ipoteca € 540.000,00 – durata 30 anni.

Grava su: Limbiate - Foglio 34 Mapp. 362 Sub. 6 e Mapp. 364 sub. 53.

Pignoramenti

Pignoramento del 13.01.2023 rep. 34248 Tribunale di Milano – trascritto a Milano 2 il 13.02.2023 ai nn. 17831 / 11862.

in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per la quota di ½ ciascuno della proprietà superficaria.

Grava su: Limbiate - Foglio 34 Mapp. 362 Sub. 6 e Mapp. 364 sub. 53.

Altre trascrizioni

Nessuna risultante dalle visure effettuate.

*

6 CONDOMINIO

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è costituito in Supercondominio - è amministrato dallo XXXXXXXXXXXXXXXX, il quale ha fornito le informazioni che seguono e in data 6 giugno '23 i documenti allegati **(all. 6)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

app. MM. 20,95 (22,67 da rogito) box MM. 2,35 (2,09 da rogito)

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa € 1.500,00

Spese condominiali non pagate - debito totale ad oggi: circa € 6.450,00
Comprese spese personali - spese legali.

Spese di manutenzione straordinaria non pagate: € 4.200,00 circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:

nessuna comunicata.

Probabilmente verrà discussa l'esecuzione di opere di sistemazione del giardino, a causa di infiltrazioni nei sottostanti boxes, tra i quali quello oggetto di codesta perizia.

Cause in corso: l'Amministratore ha verbalmente informato che è in atto contenzioso verso un condomino moroso. Le criticità sono indicate nella documentazione allegata.

Eventuali problematiche strutturali: il Certificato di Idoneità Statica (CIS) del fabbricato, non risulta ad oggi emesso.

Allegato il Regolamento di Condominio **(all. 6)**

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

Si rimanda al Regolamento di Condominio ed al Rogito qui allegati.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal **vigente PGT** del Comune di Limbiate in "TUC tessuto urbano consolidato – zone prevalentemente residenziali". L'edificio non risulta vincolato.

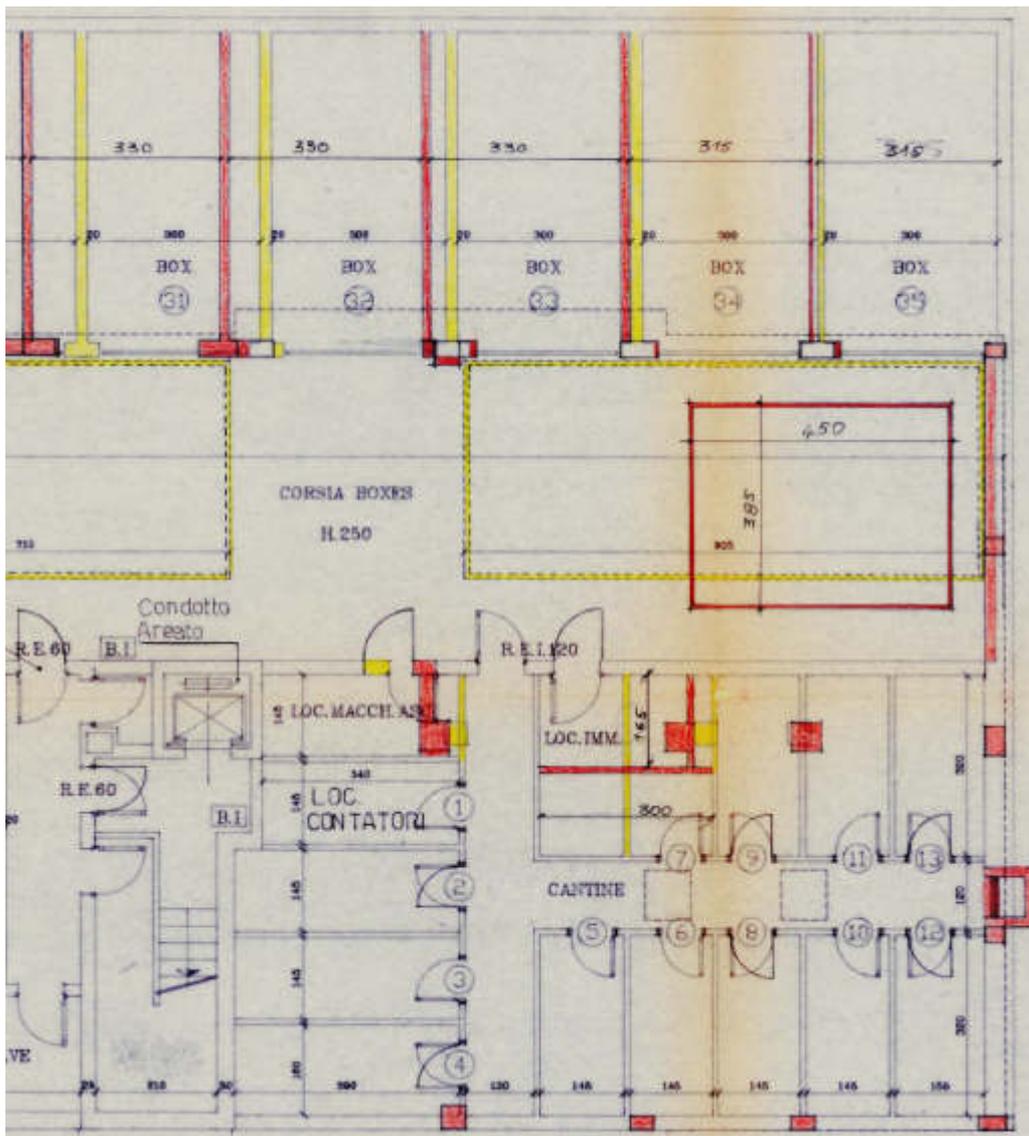
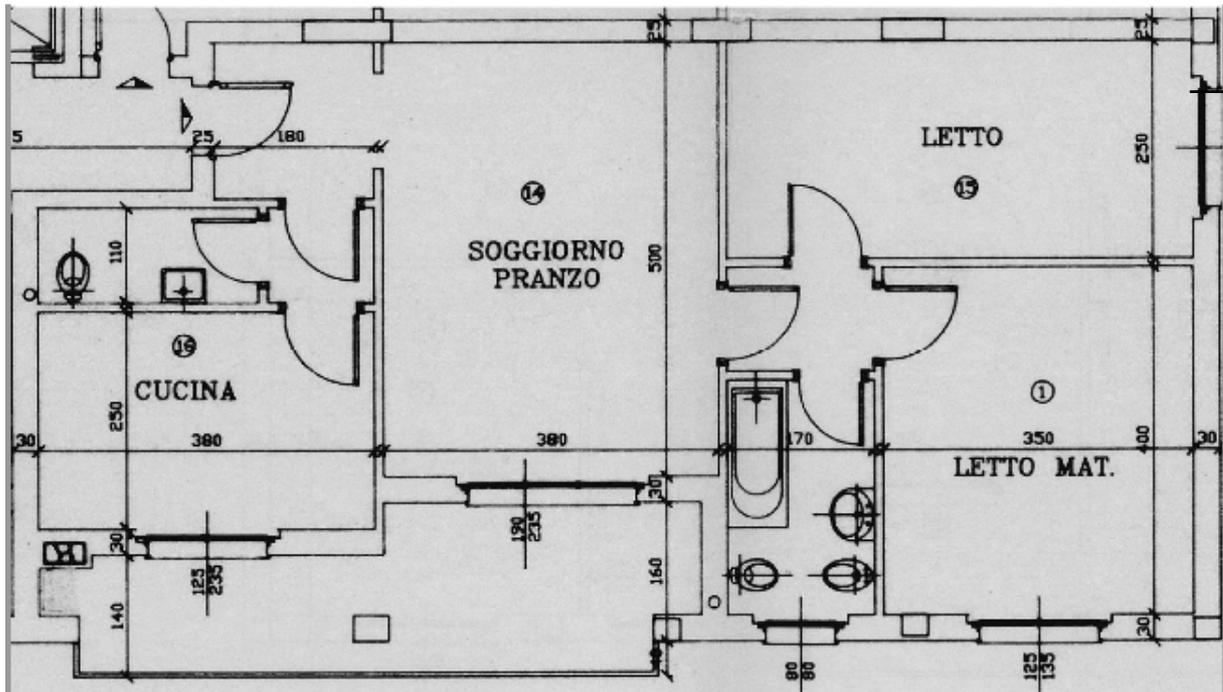
Destinazione: ammessa residenziale - non ammessa: produttivo.

Ambiti di Tessuto urbano consolidato: Art. 27 CER. 3 - ex CIMEP Gli Ambiti ex CIMEP (CER.3), identificati con simbolo grafico nella Tav. 12 (Carta della conformazione del regime dei suoli) del Piano delle Regole, sono costituiti dalle parti dello spazio comunale caratterizzate da tessuto in prevalenza residenziale e consolidato; in tali parti s'ammettono interventi di: A Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, B Ristrutturazione edilizia, C Ristrutturazione urbanistica, D Demolizione e ricostruzione.

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

La scrivente ha provveduto a richiedere accesso atti al Comune di Limbiate, relativamente alle pratiche edilizie citate, ossia la **Concessione Edilizia n. 122/1986 – le Varianti n. 11/1988 e n. 7/1989** ed ha reperito le **3 Certificazioni di Abitabilità** relative al complesso edilizio. Qui allegate.

Di seguito si riportano le planimetrie di progetto dell'appartamento e di cantina e box - da 2° Variante – anno 1989:



Data la pesante consistenza dei files forniti dal Comune, non risulta possibile allegarli al fascicolo telematico; le planimetrie di interesse della Procedura sono qui riprodotte.

7.2. Conformità edilizia: Al sopralluogo, sia l'appartamento sia il vano di cantina ed il box sono risultati conformi al progetto.

7.3. Conformità catastale: Al sopralluogo, sia l'appartamento sia il vano cantina e il box sono risultati conformi alle planimetrie presenti in banca dati.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa è stata calcolata sulla base del rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, ed è comprensiva dei muri di proprietà (esterni al 100% - di confine al 50%) e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna come segue:

U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
mq.	80,0	100%	80,0
mq.	12,0	15%	1,8
mq.	6,0	10%	0,6
mq.	19,0	100%	19,0
	117,0		101,4

Superficie Lorda commerciale Totale mq. 117,00

Superficie Virtuale mq. 101,40

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 del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Ha tenuto anche in debito conto che la proprietà è superficaria.

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

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –
Pubblicità immobiliari.

LIMBIATE **PERIFERIA** (2° semestre 2022)

Tipologia	Stato	Val.min	Val.max	Loc.min	Loc.max
Abitazioni civili	Normale	1200	1450	4,5	5,6
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1900	5,7	7,8
Box	Normale	600	950	2,5	4

BORSINO IMMOBILIARE – periferia – immobili di fascia media

Valori attuali - medio € 1.278,00

Box - medio € 610,00

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

descrizione	piano	Sup virtuale Mq.	Valore €/mq.	Valore Totale €
appartamento	1/ S1	101,40	1.400,00	141.960,00
box auto	S1	19,00	800,00	15.200,00
TOTALE				157.160,00

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 sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente.

VALORE LOTTO	€ 157.160,00
---------------------	---------------------

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 7.860,00
--	-------------------

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 0,00
---	---------------

Riscatto valore terreno	€ 4.330,00
--------------------------------	-------------------

Spese condominiali ordinarie eventualmente non pagate nei 2 anni antecedenti la vendita - indicazione media	€ 3.000,00
--	-------------------

PREZZO BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni - libero-	€ 142.000,00
---	---------------------

Proprietà superficaria

La scrivente segnala di aver inoltrato richiesta al Comune di Limbiate circa il costo del riscatto del prezzo del terreno, nel caso l'aggiudicatario volesse attivare tale procedura volontaria di acquisizione.

Il dato ora ricevuto è stato detratto dal valore del lotto.

La sottoscritta arch. Maria Grazia Mina dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC, e agli Esecutati a mezzo posta elettronica e posta ordinaria.

Milano li: 6 giugno 2023

l'Esperto

arch. Maria Grazia MINA

ALLEGATI

- 1 ispezioni di Catasto - 2 A documentazione fotografica - 2 B ricerca APE**
- 3 ricerche presso Ufficio del Registro 4 rogito e convenzione**
- 4 valore riscatto terreno 5 visure Conservatoria e stampe**
- 6 documentazione Condominio 7 documentazione Comune.**

Copia privacy della Relazione.