

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 750/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Dr.ssa Marianna GALIOTO**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Limbiate (MI) via D.Birago 2



---

**INDICE SINTETICO**

---

**Dati Catastali**

**Corpo UNICO**

Unità Immobiliare (quadrilocale) in Limbiate via Dalmazio Birago 2

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 019, particella 142, subalterno 012 e

foglio 019, particella 274, subalterno 011 (graffati)

**Stato occupativo**

Corpo UNICO: libero al sopralluogo

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 72.300,00



**LOTTO 001**

(Appartamento)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO: UNICO**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Limbiate (MI) via Dalmazio Birago n.2 unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano quarto composto da n.4 vani oltre servizio igienico.

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

Pignoramento gravante sui diritti immobiliari di:

- , titolare dei diritti di proprietà per ½ in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto,
- , titolare dei diritti di proprietà per ½ in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto.

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di LIMBIATE come segue: (all.01)**

Intestati: , Proprietà ½ e  
Proprietà ½

dati identificativi: **fg.019 part.142 sub.012** (graffato con **fg.019 part.274, sub.011**)

dati classamento: Rendita: Euro 309,87, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani

Indirizzo: VIA DALMAZIO BIRAGO n.2 Piano 4

Annotazione di immobile: PORZ. M

**1.4. Coerenze**

da nord in senso orario:

parti comuni, altra u.i. (identificata catastalmente al foglio 19, part.142, sub 11), cortile comune, altro fabbricato (mapp.338), via dei Mille, altra u.i. (probabilmente part.274, sub.12)

**1.5. 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

Fascia/zona: centrale

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: negozi, bar, farmacie, supermercati

Principali collegamenti pubblici: la stazione "Trenord" di Bovisio Masciago dista 2,2 km; la fermata più vicina di autobus (n.165), che parte dall'ospedale di Limbiate, dista 650m

In automobile il collegamento è assicurato lungo la direttrice da est ad ovest dalla statale 527 "Monza - Saronno" e nord-sud dalle SP 35 ("Milano-Lentate") e SS44bis (dei Giovi)

Da Milano: (piazzale Maciachini - viale E. Fermi) è possibile percorrere la superstrada Milano-Lentate, uscire a Varedo (uscita n. 7) e prendere la direzione di Saronno.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.02)

Edificio di n.5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 1962.

- struttura: cemento armato;
- tamponamenti: laterizio
- facciate: intonaco;
- accesso: portone in ferro e vetro;
- scala interna: a rampe con gradini in cemento;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: scadenti

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 02)

Abitazione di tipo economico, posta al piano quarto e ultimo dell'edificio condominiale, composta da n. 4 locali principali (n.2 stanze da letto, n.1 cucina abitabile, n.1 soggiorno o finello), n.1 disimpegno, n.1 antibagno, n.1 bagno e n.1 balcone.

Gli ambienti hanno tutti altezza pari a 2,95m ad eccezione dell'antibagno, dove è stato realizzato soppalco ad uso deposito in quota, che ha altezza pari a 2,25m

#### **Corpo UNICO:**

##### Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: tinteggiate, non rasate;
- pavimenti: in marmette e piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in alluminio a doppio battente con vetrocamera e avvolgibili;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno e vetro;



- imp. citofonico: presente, non funzionante;
- imp. elettrico: sotto traccia (fuori norma);
- imp. idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo con generatore installato all'interno degli ambienti riscaldati, impianto con tubazioni in multistrato a vista e radiatori (fuori norma);
- acqua calda sanitaria: prodotta dal generatore a metano dell'impianto termico;
- servizio igienico: presente, dotato di lavabo, vaso wc, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,95 ad eccezione dell'antibagno (m.2,25);
- condizioni generali dell'appartamento: scadenti.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Limbiate conta 34.947 abitanti e fa parte della provincia di Monza e della Brianza.

Con decreto del presidente della Repubblica del 26 marzo 2018 il Comune è stato elevato a città.

La città è situata a 15/16 km a nord di Milano, 12 km ad ovest di Monza e 23 km a sud di Como in una posizione di confine tra la zona pianeggiante della valle del Seveso a sud-est e l'altopiano della fascia delle Groane a nord-ovest. Circa un terzo della superficie comunale è parte del Parco delle Groane e della Brughiera Briantea.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento non risulta essere mai stato censito al catasto energetico regionale (CEER)

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

NESSUNA

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

NON PRESENTE

### 3 STATO OCCUPATIVO

---

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del primo sopralluogo, effettuato il 21/12/2022, non è stato possibile accedere all'appartamento per assenza degli occupanti (vd. relazione del Custode incaricato del 16/01/2023).

Al momento del secondo sopralluogo, effettuato il 18/01/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'intervento di un fabbro e di una pattuglia dei carabinieri, è stata constatata l'assenza di occupanti e lo stato di generale abbandono dell'unità immobiliare.

Da certificato di residenza e stato di famiglia (**all. 03**) risulta che i soggetti eseguiti - alla data del 06/12/2022 - risiedono ad altro indirizzo nel comune di Limbiate.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate di Milano II ha segnalato la presenza di n.1 contratto di comodato ad uso gratuito per il bene in oggetto di procedura e avente i soggetti esecutati quali danti causa (**all. 04**).

Detto contratto, comunque non opponibile alla procedura esecutiva, è stato stipulato il 16/10/2018 e registrato il 26/10/2018 al n.7699 serie 3

## 4 PROVENIENZA (**all. 05**)

### 4.1. Attuali proprietari

- [redacted] - proprietà per la quota di 1/2 dal 12/02/2008
- [redacted] - proprietà per la quota di 1/2 dal 12/02/2008

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott Enrico Chiodi Daelli di Milano in data 12/02/2008 rep nn. 168798/34160 trascritto a Milano 2 in data 20/02/2008 ai nn. 22308/12090

### 4.2. Precedenti proprietari

Dal 20/03/2007 al 12/02/2008

- [redacted] - proprietà per la quota di 1/1 dal 20/03/2007

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Paola Cianci di Saronno in data 20/03/2007 rep nn. 13704/9316 trascritto a Milano 2 in data 30/03/2007 ai nn. 48982/26185

Dal 21/09/1989 al 20/03/2007

- [redacted] - per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto dal 21/09/1989
- [redacted] - per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà dal 21/09/1989

In forza di atto di donazione a rogito del Notaio Dott. Luigi Perillo di Cesano Maderno in data 21/09/1989 rep nn. 8435/2390 trascritto a Milano 2 in data 13/10/1989 ai nn. 80303/58964 e successivo consolidamento di usufrutto in morte del Sig. [redacted] deceduto in data 22/10/1989

Dal 11/11/1958 fino al 21/09/1989

- [redacted] - per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dal 11/11/1958;
- [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dal 11/11/1958

In forza di titoli anteriori al ventennio.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (**all. 06**)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Milena Motto Notaio in Besana Brianza alla data del 02/09/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo 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. 06**)) alla date del 06/04/2023 e del 16/04/2023 si evince quanto segue:

**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 20/02/2008 ai nn. 5149/22309 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Enrico Chiodi Daelli in data 12/02/2008 rep. 168799/34161

ESTINTA con comunicazione n.3947 del 18/02/2013 (estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/10/2012)

• **Pignoramenti**

Atto Giudiziario Immobili iscritto il 03/08/2022 ai nn.80531/119038 derivante da atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobili del 31/05/2022 rep. 14951

a favore di CONDOMINIO BIRAGO DUE con sede in Limbiate c.f. 91105370158

contro

per il diritto di proprietà di ½ ciascuna dell'unità negoziale oggetto della presente relazione

• **Altre trascrizioni**

NESSUNA

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

NESSUNA

---

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio CONTRI s.a.s. con sede in Senago (MI) via Rocca Dan

Ambrogio n.9. Quest'ultima ha fornito allo scrivente, oltre a copia del regolamento condominiale, le informazioni che seguono **(all. 07)**

I millesimi di pertinenza dell'unità immobiliare in argomento sono 58,030/1000

#### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme relative alle spese annue sono state arrotondate.

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano a € 1.440,00.ca

Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano a € 2.663,10

Il saldo complessivo delle spese condominiali non pagate alla data della perizia ammontano a € 14.180,36

Eventuali spese straordinarie già deliberate: NESSUNA

Eventuali problematiche strutturali: NON SEGNALATE

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**

Il condominio non è dotato di ascensore né di portineria.

Le parti comuni sono descritte nell'allegato regolamento.

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

NO

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso condominiale è iniziata prima del 1967.

In particolare la sopraelevazione di piani 3° e 4° è avvenuta nel 1962.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Limbiate nel Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10 c. 1 let. a della Lr. 12/2005 e s.m.i.) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

#### **7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 08):**

- Nulla Osta alla costruzione (ampliamento e sopraelevazione del fabbricato) del 01/03/1962 prot n.14090 e relativo rilascio di certificato di abitabilità.

#### **7.2. Conformità edilizia:**

L'unità immobiliare appare conforme dallo stato autorizzato di cui al Nulla Osta sopra citato.

In particolare risulta che al piano 4° (e ultimo) del fabbricato condominiale sono presenti n.3 unità immobiliari e non n.2 come risulta dai disegni allegati alla pratica edilizia reperita presso gli uffici comunali.





L'unità immobiliare oggetto della presente relazione -in particolare- risulta generata dal frazionamento di una delle n.2 unità immobiliari sopra citate (vedasi all.09: pianta confronto).

A specifica richiesta circa l'esistenza, o meno, di pratica concessoria (evidentemente successiva alla pratica di ampliamento e sopraelevazione sopra citata) che giustificasse il predetto frazionamento, l'ufficio comunale ha risposto che non è stato possibile reperire ulteriori titoli edilizi riferiti all'unità immobiliare in oggetto.

In virtù di quanto sopra pertanto, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione - nello stato di fatto attuale (vedasi all.9: pianta dello stato di fatto - rilievo del 18/01/2023) - non risulta conforme agli Atti concessori depositati presso il Comune di Limbiate.

Tale non conformità può essere sanata previa valutazione e verifica dei requisiti igienico-sanitari di entrambe le unità immobiliari (compresa cioè anche quella adiacente non oggetto della presente relazione) e successiva presentazione di pratica di frazionamento in sanatoria.

La spesa stimata per le attività tecniche necessarie, comprensiva dei costi per le sanzioni amministrative per ritardata presentazione (pari ad euro 1.000,00) è pari a 5.000,00 euro

### 7.3. Conformità catastale

Agli atti dell'Agenzia del Territorio risulta non rilasciabile, perché "non trovata", la planimetria catastale dell'u.i. in oggetto.

Da visura storica catastale si presume che l'immobile sia stato costituito all'atto della sua costruzione per cui la consistenza (5 vani) appare coerente con lo stato di fatto.

Agli atti risulta anche l'esistenza di n.3 unità immobiliari al 4° piano per cui si suppone che la non conformità dell'unità immobiliare riguardi esclusivamente l'aspetto edilizio.

Tuttavia, atteso che per l'immobile non esiste planimetria catastale, occorrerà - previa regolarizzazione edilizia sopra descritta - procedere a depositare specifico DocFA per planimetria mancante.

La spesa stimata per le attività tecniche necessarie, comprensiva dei costi per i diritti di segreteria (50,00 euro) è pari a 500,00 euro.

## 8 CONSISTENZA

---

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, in mancanza dei dati catastali relativi alla consistenza, è stata calcolata esclusivamente in base al rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente ed è 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:



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
sup.calpestabile u.i.	mq.	73,9	100%	73,9
muri perimetrali comuni	mq.	3,8	50%	1,9
muri perim di pertinenza	mq.	8,4	100%	8,4
balconi	mq.	7,7	33%	2,5
		<b>93,8</b>		<b>86,7</b>

## 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 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 del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Limbiate

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 1

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.700,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,5 / prezzo max. 6,2 (Euro/mq x mese)

#### Agenzie Immobiliari LIMBIATE

Periodo: 1° semestre 2023

Zona: centrale, via dei mille

Appartamenti di superficie da 80 a 100mq

Stato: da ristrutturare

valore di compravendita prezzo min. 1.500,00/ prezzo max. 2.000,00 (Euro/mq)

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

In funzione delle caratteristiche dell'unità immobiliare (abitazione di tipo economico)



comparabili con le caratteristiche delle unità immobiliari che possono essere prese a riferimento nella zona in esame, atteso che si tratta di appartamento da ristrutturare fortemente penalizzato dall'assenza di ascensore, si ipotizza un valore/mq pari al 70% dei valori minimi registrati sulle fonti di informazioni sopra richiamate, ovvero  $((1.500,00+1.200,00)/2)*0,7=945,00$ .

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	86,7	€ 945,00	€ 81.931,50
				€ 81.931,50

#### 7.4. 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

- **VALORE LOTTO 001** € 81.931,50
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : € 4.096,58
- Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - vedasi parr.7.2 e 7.3: € 5.500,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 72.334,93  
arrotondato € **72.300,00**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato : € 0,00  
Non ricorre il caso

**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

Si omette in quanto l'immobile non risulta locato

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Si omette in quanto l'immobile risulta interamente pignorato

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Oltre alle non conformità segnalate ai precedenti parr. 7.2 e 7.3, si evidenzia che la regolarizzazione edilizia dell'unità oggetto della presente relazione dovrà necessariamente coinvolgere anche l'unità immobiliare adiacente e i rispettivi titolari di diritti.



Il sottoscritto Arch. Achille Nicolò Realmonte 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: 16/04/2023

Arch.Achille Nicolò REALMONTE

**ALLEGATI**

- 1) CATASTO: estratto di mappa e visura storica
- 2) RILIEVO FOTOGRAFICO
- 3) CERTIFICATI DI RESIDENZA E FAMIGLIA ESECUTATI
- 4) INTERROGAZIONE AGENZIA CONTRATTI DI LOCAZIONE
- 5) ATTO DI PROVENIENZA: copia atto compravendita
- 6) CONSERVATORIA: ispezioni ipocatastali su immobile e persona fisica
- 7) INFORMAZIONI CONDOMINIALI: regolamento condominiale, spese e insolufi
- 8) PRATICHE EDILIZIE: copia ultima pratica edilizia rinvenuta e riscontro ufficio comunale
- 9) PIANTE STATO DI FATTO (rilievo del 18/01/2023) E CONFRONTO

