

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 27/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **MARIANNA GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: BOX

Via Fratelli Casati n. 12

LIMBIATE



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

BOX sito in Limbiate in via Fratelli Casati n. 12 (identificato con il n. 28)

Categoria C/6 (Autorimessa)

Dati Catastali: Comune di Limbiate - Fg. n. 19; Mapp. n. 339, Sub. 727 Cat C/6, classe 6, consistenza mq 22; posto al piano S1, rendita € 79,53.

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero, ovvero occupato dall'esecutato.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

- Proprietà 1/1 del signor                      nato a Milano il                      (cf:                      )

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero prezzo del lotto (corpo A):                      € 18.000,00

# LOTTO 1

## (BOX)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A (BOX)

#### 1.1. Descrizione del bene

BOX sito in Limbiate in via Fratelli Casati n. 12 al piano interrato di un complesso condominiale. Trattasi di un unico grande locale sufficiente al parcheggio di due autovetture di media dimensione (box doppio). Il bene immobile sviluppa complessivamente una superficie di mq 25,00 commerciali circa (ved. cap. 8).

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

- Pignoramento del 21/12/2021 al numero repertorio 2707 gravante sulla quota di **1/1** di proprietà del signor      nato a Milano il      (cf:      )

#### 1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate come segue:

##### Intestazione:

- Proprietà 1/1 del signor      nato a Milano il      (cf:      )

##### Descrizione:

Dati Catastali: Comune di Limbiate - Fg. n. 19; Mapp. n. 339, Sub. 727 Cat C/6, classe 6, consistenza mq 22; posto al piano S1, rendita € 79,53.

##### Dati derivanti da:

Variazione del 21/10/2016 per variazione toponomastica pratica n. MI0581942 (in atti n. 252718.1/2016)

Variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario

Variazione del 9/11/1977 per variazione identificativo pratica n. MI0828270 (in atti n. 50445.1/1977). Viene soppresso il foglio 19, mapp. 317 sub 125 e si sostituisce con l'attuale foglio 19, mapp. 339 sub 727.

Variazione del 9/11/1977 per costituzione in atti dal 12/10/1999 (n. 50419.1/1977)

#### 1.4. Coerenze

a nord altro box proprietà di terzi; a est altro subalterno; a sud altro box proprietà di terzi; a ovest area comune di manovra.

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

Nessuna discrepanza rispetto agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

- Caratteristiche zona:** Posizione piuttosto centrale nel Comune di Limbiate rispetto al nucleo storico, in prossimità della strada Provinciale 527 e del Municipio. L'immobile pignorato e identificato con il n. 28 si trova al piano seminterrato di un complesso condominiale, in un'area di dimensioni importanti destinata a parcheggio adiacente l'edificio residenziale. La zona è mediamente abitata, il tessuto urbano prevalentemente a carattere residenziale e di commercio al piccolo dettaglio, di tipologia costruttiva semplice e tradizionale, costituito per lo più da edifici degli anni '70 e '80.
- Caratteristiche zone limitrofe:** A carattere residenziale. In prossimità di grandi aree libere a destinazione verde e parco.
- Collegamenti (Km):** Collegamento non molto agevole con il centro della città di Milano (p.zza Duomo): fermata linea autobus n. 165 in Piazza Abbagnano a circa 350 mt, percorso di n. 14 fermate fino alla linea metropolitana gialla (fermata Comasina), quindi collegamento con tutto il sistema di trasporto pubblico di Milano. Il tempo medio di percorrenza per raggiungere il centro della città di Milano è di circa 1h. Considerata la posizione dell'immobile è certamente preferibile l'uso dell'auto privata con un percorso di circa 20 km.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

- Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: non verificata ma certamente in CA.
- Strutture verticali:** materiale: probabile parete perimetrale portante in calcestruzzo e divisori in mattoni forati intonacati e tinteggiati.
- Travi (struttura):** materiale: cemento armato
- Solai (struttura):** tipologia: probabilmente predalles  
Condizione: non verificata
- Muratura (strutture):** Condizioni: superfici esterne non in ottimo stato. Si segnalano evidenze di percolamenti d'acqua, infiltrazioni e ammaloramenti dell'intonaco. All'interno del box qualche residuo salino a pavimento dovuto ad infiltrazioni di acqua.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne

*Portone di ingresso* tipologia: bascula tradizionale in lamiera.  
*(componente edilizia):* Condizioni: sufficienti. Regolarmente funzionante.

*Plafoni(componente edilizia):* materiale: finitura con intonaco e tinteggiatura per interni.  
 Condizioni sufficienti. Non si segnalano infiltrazioni in corso o altri degradi degni di nota.

*Pareti (interne):* materiale: forati e/o CA. Superfici intonacate e tinteggiate di bianco.

*Pavimenti :* Pavimento in battuto di cemento liscio.

*Elettrico (impianto):* tipologia: canalina esterna in PVC, tensione: 220V.  
 condizioni: luce funzionante al momento del sopralluogo.  
 Certificazioni: non disponibili.

### 2.4 Breve descrizione della zona

Servizi di zona: Ipermercato Carrefour di Limbiate a circa 2 km; supermercato Sigma a circa 700 mt; numerosi negozi al dettaglio (discreto), farmacia Gallo in via Matteotti a 400 mt (sufficiente), scuola dell'infanzia Regina Margherita a 200 mt (buono); scuola elementare in via F.lli Cervi a 200 mt (buono); scuola media Verga in via Monte Generoso a 100 mt (ottimo); scuola media superiore nessuna nella zona (insufficiente); ospedale nessuno nella zona, qualche clinica (insufficiente); spazi verdi (ottimo); attrezzature sportive non individuate nella zona (insufficiente). La zona è urbanizzata e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### 2.5 Certificazioni energetiche:

Non necessarie

### 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non necessarie

### 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.2 Detenzione del bene

Il perito ha svolto il sopralluogo in data 04/05/2022.

L'immobile al momento del sopralluogo è vuoto, libero da cose e automezzi, nella disponibilità dell'esecutato signor [redacted] che ha concesso la visita disponendo delle chiavi.

### 3.3 Esistenza contratti di locazione

Il perito ha fatto richiesta di verifiche presso l'Ufficio del Registro competente in data 5/5/2022: all'esito non risultano registrati contratti di locazione relativi al signor Salvalaglio in qualità di locatore (allegato 7).

## 4 PROVENIENZA (allegato 5)

### 4.2 Attuali proprietari

**Proprietà 1/1 del signor** [redacted] nato a Milano il [redacted] (cf: [redacted]) **dal 25/02/1985 fino almeno al 05/2022** (momento della stesura della presente perizia) e comunque dopo gli atti di pignoramento del 12/2021 in forza di atto di compravendita, atto a firma del Notaio Dott. [redacted] (Notaio in [redacted]) del 25/02/1985 al Rep. n. 22060 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 22/03/1985 al Registro Particolare n. 12506 Reg. Gen. 16311.

*Il signor [redacted] acquista l'immobile dai signori [redacted]*

### 4.3 Precedenti proprietari per titoli anteriori al ventennio:

**1978-1985:** Proprietà del signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e proprietà della signora [redacted] nata a [redacted] il [redacted], coniugi tra loro, dal 4/12/1978 al 25/02/1985, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. [redacted] (Notaio in [redacted]) del 4/12/1978 al Rep. n. 16268/36457 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 22/12/1978 al Registro Particolare n. 49330 Reg. Gen. 59191.

*I signori [redacted] acquistano l'immobile dai signori [redacted] ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà.*

Riguardo la storia dell'immobile si segnala una discrepanza tra la certificazione notarile in atti a firma del dott. [redacted] in Como alla data del 15/02/2022 dalla quale si evince correttamente che l'immobile giunge al signor [redacted] dai signori [redacted] e [redacted] (vedi atto di compravendita) e la storia degli intestati dell'immobile riportata nella visura storica (non completa), nella quale non si fa menzione del passaggio di proprietà avvenuto nel 1978 dai signori [redacted] ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà ai signori [redacted]

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. [redacted] in Como alla data del 15/02/2022 implementata dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione eventuale di note al ventennio) alla data del 05/05/2022 si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Non conosciute.
  
- **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**  
Non conosciute

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

- **Iscrizioni**  
Nessuna
  
- **Pignoramenti**  
**Pignoramento:** al n. Rep. 2707 del 21/12/2021. Atto contro il signor \_\_\_\_\_ nato a Milano il \_\_\_\_\_ (cf: \_\_\_\_\_) per la quota di 1/1 di proprietà, atto a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ c.fisc. \_\_\_\_\_ trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 28/01/2022 ai numeri Registro particolare 6004 Reg. Gen. 8812.
  
- **Altre trascrizioni e/o iscrizioni**  
Nessuna.
  
- **Altre limitazioni d'uso**  
Non conosciute

## 6 CONDOMINIO

Queste le risultanze dell'indagine effettuata contattando lo \_\_\_\_\_ che amministra lo stabile del quale fanno parte I box, studio con sede proprio in via \_\_\_\_\_

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che il consuntivo fornito dall'amministratore riporta la gestione che decorre dal 01/01/2019 e termina il 31/12/2021 (ovvero n. 2 annualità) mentre il nuovo preventivo prevede una gestione annuale dal 01/01 al 31/12/2022.

Spese ordinarie annue di gestione immobile (arrotond.)	€ 250,00
Spese straordinarie già deliberate	Rifacimento impermeabilizzazione della copertura

	Quota	<b>€ 4.390,00</b>
<b>Ammontare del debito scaduto al 18/05/2022</b>		<b>€ 717,93</b>
Millesimi generali		36,0000
Millesimi di proprietà		36,0000
Altre cause in corso		Non segnalate

Il futuro aggiudicatario dovrà comunque 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, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 6.2 Particolari vincoli:

Non conosciuti

## 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è conforme al PGT in vigore.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite:

Considerati i tempi a disposizione del CTU a valle del sopralluogo del 04/05/2022 per l'accertamento dello stato dei luoghi, non è stato possibile prendere visione degli atti di fabbrica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate.

Tuttavia, poiché l'immobile si trova all'interno di un grande corpo di fabbrica interrato interamente destinato a parcheggio di pertinenza del condominio di via Casati n. 12, si può ragionevolmente ritenere che la concessione edilizia di riferimento sia quella relativa all'intero condominio.

Al momento della stesura della presente perizia il perito precisa che:

- la costituzione del condominio risale al 1977 con atto ALT-IST n. 691404/07
- la data di redazione della planimetria è il 12/10/1977 (evidentemente al termine dei lavori di costruzione) e la data di presentazione in catasto è il 9/11/1977 con protoc. n. 50445.

Se ritenuto indispensabile, il perito si impegna a fare un accesso agli atti di fabbrica presso il Comune di Limbiate per prendere visione della concessione edilizia originaria.

### 7.2 Conformità edilizia:

L'immobile è un solo locale di forma rettangolare e – fatte salve modeste imprecisioni dimensionali – è conforme alla scheda catastale, non ha subito modifiche ed è regolare in relazione alla sua destinazione d'uso.

### 7.3 Conformità catastale

Allo stato attuale **la scheda catastale del box è conforme.**



A parere del perito sarebbe comunque opportuno un rifacimento dell'elaborato planimetrico generale (e quindi anche della scheda dell'immobile in oggetto) per una migliore identificazione degli spazi, poiché non risulta aperto e libero il passaggio comune del corsello da est a ovest come rappresentato sulla scheda.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e calcolata convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

#### CORPO A (BOX)

Destinazione	U.M.	Superf. Utile	Coeff.	Superf. commerciale
BOX	mq	22,04	100%	<b>24,88</b>
<b>Totale</b>	mq			<b>25,00Arr.</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 dell'immobile, della vetustà, dello stato manutentivo 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

Osservatori del mercato di:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2021 (ultimo disponibile) considerata la zona:  
B1- centro urbano (microzona catastale n.1) per box in stato conservativo normale valori min. e max.
- Agenzie immobiliari di Limbiate e zone limitrofe
- Borsino immobiliare di Limbiate (Zona centrale – via F.lli Casati min-max) per box e locali adibiti a parcheggi in genere
- Fonti emerografiche (Tecnocsa, Cerchi casa, Attico, ecc)

Immobile 1 I valori ufficiali rilevati per immobili aventi medesime caratteristiche di quelli in oggetto variano da 700 €/mq a 1.100 €/mq (Agenzia delle Entrate) e da 720 €/mq a 950 €/mq (Borsino immobiliare).

Il valore medio di mercato raccolto da agenzie immobiliari ed altre fonti è considerato "a corpo" ed è pari a 22.000 € (ovvero circa 900,00 €/mq). Va tenuto in conto che il box si trova nell'area comune del condominio in posizione molto comoda e che è facilmente accessibile dalla strada pubblica (pratico). Va altresì considerato che nella zona c'è possibilità di parcheggio libero nelle immediate vicinanze e che la superficie importante dell'immobile – trattandosi di box doppio – non è particolarmente appetibile per le ricadute sul suo valore. Non ultimo occorre ricordare la necessità di eseguire lavori di impermeabilizzazione su gran parte dell'area di parcheggio condominiale.

**Si ritiene che il valore più probabile del box sia pari a € 20.000,00.**

### 9.3 Valutazione LOTTO 1

Immobile	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore intero
BOX	C/6	mq 25,00	A corpo	<b>€ 20.000,00</b>

### 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.

• Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- €	1.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale (stimate):	- €	300,00
• Spese ordinarie di gestione insolute per amministrazione dello stabile (ultimi 2 anni - arrotondate).	- €	700,00
<b>Totale</b>	<b>- €</b>	<b>2.000,00</b>

### 9.5. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato) **€ 18.000,00**

**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 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.

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna in particolare.

Il sottoscritto Arch. Marco Bonetti 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 mail 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: 19/05/2022

l'Esperto Nominato



### ELENCO ALLEGATI

- 1) Elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti
- 2) Identificazione catastale
- 3) Rilievo metrico
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Atto di provenienza
- 6) Certificati anagrafici
- 7) Contratti di locazione
- 8) Attestazione di invio elaborati peritali alle Parti
- 9) Copia Privacy della relazione peritale