

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G.E. 28/23**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Limbiate MB

Via Buozzi n°6



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Limbiate MB Via Buozi 6

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 39, particella 288, subalterno 22 (A3)

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 79.500,00

da occupato: € 58.000,00

## LOTTO 001

(Appartamento)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Limbiate MB Via Buozzi n.6, appartamento ad uso abitazione, posto al piano secondo della scala 2, composto da tre locali oltre bagno, balcone e cantina.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di omissis  
Eventuali comproprietari: nessuno

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate MB come segue: (all. 9)

Intestati: omissis

dati identificativi: **fg. 39 part. 288 sub. 22**

dati classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89€

Indirizzo: Via Buozzi 6

Dati derivanti da: visura storica

##### 1.4. Coerenze

dell'appartamento: a nord: parti comuni ed altra proprietà; a est: Via Buozzi; a sud: altra proprietà; a ovest: cortile comune

della cantina: a nord: altra proprietà; a est: Via Buozzi; a sud: altra proprietà; a ovest: parti comuni

##### 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 MB

Fascia/zona: periferica/PERIFERIA

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: supermercato Carrefour in S.S. dei Giovi 35 in Paderno Dugnano a 500m circa, supermercato U2 in Via dei Mille 70 a 1000m circa, farmacia Nuovo di Ferrari in Via Tolstoj 18 a 500m circa, istituto comprensivo Leonardo da Vinci in Via Leonardo da Vinci 73 a 5000m circa.

Principali collegamenti pubblici: bus 165 (Comasina – Limbiate Ospedale) a 500m circa.

Collegamento alla rete autostradale: svincolo A4 di Cormano a 8,5 Km circa, svincolo A8 di Lainate a 8,0Km circa.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica costituito da edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano nel seminterrato, costruito nel 1963.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: muratura finita con intonaco e piastrelle;
- accesso: cancello pedonale e portoncino in alluminio anodizzato e vetri per la scala 2;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- citofono: presente;
- cortile: presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti;

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, composta da ingresso in disimpegno, soggiorno con cucina a vista, due camere, bagno, balcone e cantina.

### Corpo A:

#### Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in piastrelle in ceramica nel bagno e nel lato cucina a vista del soggiorno;
- pavimenti: in laminato ed in piastrelle in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in metallo e doppio vetro con tapparelle in plastica;  
nota: tapparelle motorizzate in soggiorno
- porta d'accesso: anta singola in legno tamburato blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water, bidè, vasca e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente

- altezza dei locali: m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Cantina:

- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: battuto di cemento.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova in zona sud ovest di Limbiate, ai confini con i comuni di Senago e Varedo, in prossimità della direttrice Via Milano che collega i comuni di Bovisio Masciago e Paderno Dugnano.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibili

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non esistente

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14/06/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode incaricato si è rinvenuto che i locali sono liberi.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa come verificato presso l'Ag. delle Entrate **(all. 5)**

### 4 PROVENIENZA (all. 6)

#### 4.1. Attuali proprietari

omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 18.06.2008.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Grimaldi Nicola in data 18.06.2008 rep. nn. 18176/14025 trascritto a Milano 2 in data 25.06.2008 ai nn. 81703/45638.

#### 4.2. Precedenti proprietari

- dal 17.10.2007 al 18.06.2008 il bene era di proprietà di omissis, in forza di atto di dichiarazione di successione trascritto a Milano 2 in data 26.03.2009 ai nn. 37721/23734.

In forza di atto di accettazione tacita di proprietà in autentica Notaio Dott. Grimaldi Nicola in data 18.06.2008 rep. nn. 18176/14025 trascritto a Milano 2 in data 25.06.2008 ai nn. 81702/45637.

- Dal 31.08.2007 al 17.10.2007 il bene era di proprietà di omissis , in forza di atto di dichiarazione di successione trascritto a Milano 2 in data 23.06.2009 ai nn. 37720/23733.  
In forza di atto di accettazione tacita di proprietà in autentica Notaio Dott. Grimaldi Nicola in data 18.06.2008 rep. nn. 18176/14025 trascritto a Milano 2 in data 25.06.2008 ai nn. 81701/45636.
- Ante ventennio al 31.08.2007 il bene era di proprietà di omissis per titoli ante ventennio.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia alla data del 28.02.2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 1)**) alla data del 08.06.2023 si evince:

### **4.1. 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:

### **4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 25.06.2008 ai nn. 81704/20546 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Grimaldi Nicola in data 18.06.2008 rep. 18177/14026.

Importo ipoteca € 250.500,00

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 01.09.2015 rep. 40263 trascritto il 14.06.2016 ai nn. 67262/42741 contro omissis.

**Pignoramento** del 03.01.2023 rep. 32736 trascritto il 27.02.2023 ai nn. 25548/17304 contro omissis.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

4.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrando di Boscaro Simone con sede in Limbiate MB dal 13.06.2023 che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 46,62

### 5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 1.600,00€

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: 11.792,86€ di spese ordinarie.

Cause in corso: in fase di accertamento dopo il recente passaggio di consegne.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

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.

### 5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

### 5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1963.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Limbiate MB e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

### 5.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7 ed 8)

- Nulla Osta per opere edilizie del 28.06.1962 atti 13409.

- Nulla Osta per variazione opere edilizie del 29.11.1962 atti 23257
- Abitabilità del 12.03.1964 atti n.4203.

L'immobile non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

### 5.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme: nel locale soggiorno è stata rimossa una parete per ampliare il locale e realizzare lo spazio per il lato attrezzato cucina.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria, previa doppia verifica che la costruzione rispetti le norme tecniche attuali e di quando è stato costruito l'immobile.

Descrizione delle opere da sanare: variazione degli spazi interni.

Oneri Totali:

sanzione 1.000,00€

tecnico abilitato 2.500,00€

Oneri Totali: € 3.500,00

### 5.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme: nel locale soggiorno è stata rimossa una parete per ampliare il locale e realizzare lo spazio per il lato attrezzato cucina. Inoltre nella planimetria catastale non compare il disegno della cantina.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria ed aggiornamento scheda a regolarizzazione della pratica comunale.

Tecnico abilitato: 1.000€

## 8 CONSISTENZA

### 6.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la planimetria catastale, planimetria in atti di fabbrica ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, 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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenda del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq	68,00	1,00	68,00
balcone	mq	3,36	0,30	1,01
cantina	mq	6,40	0,25	1,60
<b>TOTALE</b>		<b>77,76</b>		<b>70,61</b>
		<b>mq lordi</b>		<b>mq commerciali</b>

## 9 STIMA

### 7.1. 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.

## 7.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022 zona: periferica/PERIFERIA che dà quotazioni da 1.200,00€ a 1.450,00€
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.300,00€ - 1.500,00€ al mq);
- valore di mercato dell'osservatorio immobiliare di Tecnocasa al 2022 (1.350,00€ al mq).

## 7.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
abitazione	A3	70,61	1.300,00	€ 91.790,40
			Totale	<b>€ 91.790,40</b>

## 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   | € 91.790,40 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi                                      | € 4.589,52  |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale                                     | € 4.500,00  |
| • Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita | € 3.200,00  |

**Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 79.500,88**

**Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 58.000,00**

Nota: 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

Non locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Interamente pignorato

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna

---

Il sottoscritto Ing. Alberto Mariani 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: 24/08/2023

l'Esperto Nominato

**ALLEGATI**

- 1) Elenco iscrizioni e trascrizioni;
- 2) Descrizione del bene;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Report Agenzia Entrate;
- 6) Atto provenienza;
- 7) Nulla Osta per opere edilizie
- 8) Nulla Osta variazione per opere edilizie
- 9) Visure storiche.