

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1443/2021

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa BONIOLO Flaviana

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 001

Intera proprietà di appartamento
Limbiate (MB) Via XXV Aprile, 10

STUDIO ARCHIMIA

Milano 20147 – Via Novara, 31 – Tel. 02.33.49.60.95 – e-mail archimia@archimia.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Appartamento:

Quota dell'intero di appartamento in comune di Limbiate (MB), via XXV Aprile, 10

Categoria: A/5 [abitazione ultrapopolare]

Dati Catastali: foglio 28, particella 556, subalterno 704

Stato occupativo

Disabitata e fatiscente al momento del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario in data 25 luglio 2023.

L'esperto segnala che l'unità immobiliare in esame come peraltro tutto il fabbricato di cui essa è parte identificato con il mappale 556, è oggetto di ordinanza sindacale di inagibilità da parte del Sindaco del Comune di Limbiate del 28.04.2012, a causa delle precarie condizioni statiche (vedi ordinanza allegata).

Contratti di locazione in essere

Non sussistono contratti di locazione regolarmente registrati aventi ad oggetto i beni in esame e come dante causa gli esegutati.

Verifica effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. dichiarazione allegata).

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero:	Valore dell'intero	= € 26.000,00
Occupato:	Non ricorre il caso	/



LOTTO 001
(Appartamento)

IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene:

• **Appartamento**

In Comune di Limbiate (MB), via XXV Aprile, 10 – appartamento ad uso abitazione posto al piano primo costituito da cucina, soggiorno, due camere, e due bagni con annessi due solai pertinenziali al piano terzo sottotetto e due cantine al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero del bene in esame di proprietà di:
 - _____ per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;
 - _____ per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

*Osservazioni dell'esperto

Si segnala che il signor _____ deceduto in data 30.07.2015, successione registrata a Monza il 04.11.2020 al numero di rep. 225862/88888 trascritta il 05.11.2020 nn. 124560/79143 a favore dell'Eredità giacente _____ per la quota pari a ½ dei beni colpiti dalla presente procedura. In data 11.07.2019 l'Avv. _____ veniva nominato curatore dell'eredità giacente del sig. _____ dal provvedimento emesso dal Tribunale di Milano, dott. Stefano Rosa.

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

Intestazione attuale del bene:
 - _____ per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;
 - _____ per la quota di ½ in regime di separazione dei beni.

• **Appartamento**

dati identificativi: **fg. 28, part. 556, sub. 704**

dati classamento: categoria A/5, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 92 m², escluse aree scoperte 92 m², rendita € 201,68, scheda catastale presentata in data 28.06.2004 Protocollo n. MI0439148.

Indirizzo: Via XXV Aprile, 10 – Limbiate.

Dati derivanti da: visura e planimetria catastale.

1.4. Coerenze

• **Appartamento** (da nord in senso orario)

Dell'appartamento al piano primo

Cortile comune; Via XXV Aprile, altra unità e vano scala comune; ballatoio con aldià cortile comune.

Dei due vani solai al piano terzo sottotetto

- Vano d'angolo:

cortile comune; Via XXV Aprile; altra unità e corridoio comune da cui si accede; altra unità.



- Vano centrale:
altra unità; Via XXV Aprile; altra unità; corridoio comune da cui si accede.

Delle cantine al piano interrato

- Cantina lato est;
altra unità; Via XXV Aprile; altra unità; corridoio comune da cui si accede.
- Cantina lato ovest;
altra unità; corridoio comune; altra unità; corridoio comune da cui si accede.

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

Nulla da segnalare

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Limbiate (MB).

Fascia/zona: Centrale.

La via XXV Aprile è una via centrale del comune di Limbiate.

Destinazione: la zona ha una connotazione urbanistica mista.

Tipologia prevalente: abitazioni economiche.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria e traffico modesto.

Servizi offerti dalla zona: scuola primaria e giardini pubblici. Uffici pubblici e negozi a meno di 1 km.

Attrazioni storiche: nulla da segnalare.

Principali collegamenti pubblici: pullman per Varedo e passante ferroviario per Milano-Cadorna.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 10 km lo svincolo di Baranzate della A8.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato (vedi allegato fotografico)

L'appartamento in esame è parte di un fabbricato edificato negli anni '30 del secolo scorso con corte interna, di 3 piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed un piano interrato.

- Struttura: mista.
- Facciate: intonaco di colore bordeaux;
condizioni: fatiscenti.
- Accesso: portone ad Arco posto sulla via XXV Aprile.
- Scala interna: in c.a., a rampe parallele e parapetto in ferro con corrimano in plastica.
- Ascensore: assente.
- Portineria: assente.
- Condizioni generali dello stabile: fatiscenti (vedi la già citata ordinanza sindacale).

2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedi allegato - fotografico)

L'abitazione è composta da soggiorno, cucina, due camere, due bagni e ripostiglio e



con annessi due vani di solaio al piano terzo (sottotetto) e due vani di cantina al piano interrato.

Appartamento

- Esposizione: doppia esposizione sui lati ovest ed est.
- Pareti: tinta verde chiaro; piastrelle in ceramica nei bagni e in cucina.
- Plafoni: controsoffitto con quadrotti di gesso tinteggiati di bianco.
- Pavimenti: ceramica in tutti i locali.

- Infissi esterni: in legno di colore marrone con doppio vetro. Gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle in pvc con comando a cinghia manuale.
- Porta d'accesso: due porte del tipo blindato con spioncino.
- Porte interne: in legno marrone.
- Impianto citofonico: presente ma non funzionante.
- Impianto elettrico: sottotraccia con quadretto d'utenza e contatore a lato ingresso; interruttori, prese e punti luce in quantità sufficiente ed in posizioni idonee non funzionante.
- Impianto idrico: sottotraccia, non funzionante.
- Impianto termico: autonomo con caldaia alimentata a metano collocata in cucina, con radiatori in ghisa in tutti i locali. Funzionalità non verificabile a causa della mancanza del gas.
- Acqua calda sanitaria: fornita dalla stessa caldaia di cui sopra.
- Servizi igienici: bagno cieco lato cucina privo di sanitari; bagno lato camere dotato di lavabo, wc, bidet, vasca.
- Impianto di condizionamento: non presente.
- Altezza dei locali: 3,30 m.
- Condizioni generali: in stato di prolungato abbandono.

Solai

- Le condizioni di fatiscenza e inagibilità hanno reso inaccessibile il sottotetto.

Cantine

- Le condizioni di fatiscenza e inagibilità hanno reso inaccessibile il piano cantina.

2.4. Certificazioni energetiche

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso il CENED in data 12.06.2023 risulta assente l'attestato di prestazione energetica.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.6. Certificazione di idoneità statica

Cis non presente. (Stabile in condizioni di inagibilità – Vedi ordinanza allegata).



3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

In data 25 luglio 2023 è stato effettuato il prescritto sopralluogo alla presenza del dott. Luca Perata, collaboratore del custode giudiziario Avv. Alberto Comaschi; l'abitazione era disabitata.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto i beni in esame e come dante causa gli eseguiti. Si allega la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate inviata in data 13.06.2023 in risposta all'istanza del sottoscritto.

L'immobile è pertanto da considerarsi libero.

4 PROVENIENZA (art. 4)

4.1. Attuali proprietari

1. Eredità giacente per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni e deceduto il 30.07.2015;
2. per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni.

Acquisto in forza di atto del 01.07.2004 a rogito notaio Maria Bufano di Milano rep. 273274/9203 trascritto a Milano 2 in data 14.07.2004 ai nn. 102944/52307 per acquisto dai sigg.

Dichiarazione di successione registrata a Monza il 04.11.2020 al n. di repertorio 225862/88888 e trascritta il 05.11.2020 ai nn. 124560/79143.

4.2. Precedenti proprietari

) acquistarono gli immobili oggetto di procedura con atto di compravendita del 04.12.1992 rep. 111391/4512 a rogito notaio Silvano Squizzato di Milano trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 17.12.1992 ai nn. 94888/66910.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile presente agli atti redatto dalla dottoressa Giulia Messina Vitrano, del 23.03.2022 implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativo sia per immobile alle date del 14.06.2023 e 16.06.2023 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**

Ordinanza 10 del 17.01.2012: per messa in sicurezza immediata e ripristino parti pericolanti.

Ordinanza 10 del 28.04.2012: per dichiarazione di inagibilità e immediato ripristino.

Ordinanza 98 del 27.06.2012: per dichiarazione di inagibilità di tutte le abitazioni sul fronte strada appartenenti al fabbricato di cui al mappale 556.

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

- **Iscrizioni**

1) Ipoteca volontaria iscritta il 14.07.2004 ai nn. 102945/24032 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 01.07.2004 rep. 273275/9204 Notaio Bufano Maria di Milano a favore di _____ p.A. con sede in _____

contro

- _____ per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;
- _____ per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;

Importo ipoteca € 310.000,00 di cui capitale € 155.000,00 gravante sul bene in esame oltre ad altri beni pignorati oggetto della presente procedura trattati nelle rispettive relazioni di cui al lotto 2 e al lotto 3.

2) Ipoteca legale iscritta il 20.04.2015 ai nn. 35402/5800 derivante da Ruolo del 15.04.2015 n. di repertorio 6468/6815 emesso da EQUITALIA NORD S.p.A. Sede MILANO a favore di EQUITALIA NORD S.p.A. Sede MILANO c.f. 07244730961

contro

- _____ per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;

Importo ipoteca € 84.847,10 di cui capitale € 42.423,55 gravante sul bene in esame oltre ad altri beni pignorati oggetto della presente procedura trattati nelle rispettive relazioni di cui al lotto 2 e al lotto 3.

- **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare trascritto in data 04.03.2022 ai nn. 28129/18893, a favore di _____

contro

- _____ 51 per la quota di ½ in regime di separazione dei beni (deceduto in data 30.07.2015 e la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avv. _____ cui il pignoramento è stato notificato);
- _____ per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;

per un importo complessivo pari ad € 127.353,29 oltre interessi e spese gravante sul bene in esame oltre ad altri beni pignorati oggetto della presente procedura trattati nelle rispettive relazioni di cui al lotto 2 e al lotto 3.

- **Altre trascrizioni**

Nulla da segnalare.



5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla da segnalare.

6 CONDOMINIO

Il bene in esame fa parte del Condominio di via XXV Aprile n. 10 ma da molti anni (almeno 8) è privo di amministratore e pertanto non possono essere fornite le informazioni relative alle spese ordinarie e straordinarie così come non sono noti i millesimi di proprietà (vedi dichiarazione ex Amministratore).

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: non note.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non note.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: vedi sopra.

Cause in corso: si segnala che all'interno dello stesso fabbricato vi è un altro immobile oggetto di altra procedura esecutiva da parte del tribunale di Milano in custodia all'Avv. Sartore.

Eventuali problematiche strutturali: si rimanda alle già citate ordinanze.

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

Nulla da segnalare.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione del fabbricato originario sono iniziate e sono state ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 come risulta dalla documentazione acquisita dal sottoscritto e qui allegata, in particolare come richiamato sull'atto di provenienza. Successivamente è stata presentata al Comune di Limbiate la richiesta per il rilascio di Permesso di Costruire a sanatoria ai sensi della Legge 24 novembre 2003 n. 326, in data 28 giugno 2004 n. 18183 di protocollo per opere di modifiche interne e adeguamento igienico al piano primo.

Strumento urbanistico

- Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Limbiate in ambito urbano residenziale e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.
 - L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: vedi ordinanze già citate di inagibilità.

7.1. Pratiche edilizie reperate presso il competente Ufficio del Comune di Limbiate:

Il sottoscritto ha depositato in data 19.06.2023 a mezzo PEC una richiesta di copia del Permesso di costruire in sanatoria sopra citato che è stato dal sottoscritto acquisito e che qui si



allega che riguarda il bene in esame.

7.2. Conformità edilizia

A seguito del sopralluogo presso il bene in esame si è potuto constatare che lo stato dei luoghi coincide con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 28.06.2004 e con quanto autorizzato con la pratica edilizia sopra richiamata di Permesso di costruire a sanatoria.

Si dichiara pertanto la **conformità** edilizia.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme a quanto rappresentato sulla scheda catastale.

Si dichiara pertanto la **conformità** catastale.

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 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) come segue:

Appartamento - fg. 28, part. 556, sub. 704

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Abitazione	mq.	88,5	100%	88,5
Cantine	mq.	8,1	10%	0,8
Solai	mq.	26,7	10%	2,7
				92,0
mq lordi				mq commerciali

9 STIMA

10.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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.

In particolare, **il sottoscritto ha tenuto conto delle già citate ordinanze di inagibilità che rendono difficilmente commerciabile l'unità in esame.** Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato e anche quello del costo di ricostruzione al nuovo che risultano i più idonei per individuare il più probabile valore del bene. Quest'ultimo metodo consiste nel sottrarre al valore del nuovo i costi necessari per renderlo tale. Tali costi vengono stimati dal sottoscritto in base a dati pubblicati dall'ANCE e conte-



stualizzati dal sottoscritto sulla base della propria pluriennale esperienza in 1.700,00 €/mq comprensivi di oneri professionali.

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.

10.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022
Zona B1 – Centrale/Centro urbano

Abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 €/m² - prezzo max. 1.700,00 €/m²

Abitazioni di tipo civile con stato conservativo ottimo:

Valore mercato prezzo min. 1.750,00 €/m² - prezzo max. 2.200,00 €/m²

- BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: 2° semestre 2022

Comune di LIMBIATE (MB)

Zona: centro urbano

Abitazioni in stabili di 2° fascia:

valore di compravendita prezzo min. 973,00 €/m² - prezzo max. 1.285,00 €/m²

- EVENTUALI IMMOBILI ANALOGHI VENDUTI NEL PERIODO:

Dopo aver svolto le più opportune indagini di mercato nel Comune di Limbiate, nella zona in esame, il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per abitazioni consimili per ubicazione e stato conservativo che oscillano tra 250,00 e 500,00 €/m².

10.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A/5	92,0	€ 300,00	€ 27.600,00
Totale Lotto				€ 27.600,00

10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'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	€ 27.600,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 1.380,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 26.220,00
arrotondato	€ 26.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

Si conferma il valore valutato nella condizione di "libero" avendo considerato l'ottima remuneratività del canone di locazione pari a circa il 7% annuo del valore capitale.

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

L'immobile non è locato.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile in esame e l'esecutata quale dante causa (vedi dichiarazione dell'Agenzia delle entrate del 13.06.2023).

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Immobile dichiarato inagibile con ordinanze già citate e qui allegate.



Il sottoscritto Arch. Luigi Carretta dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail e agli esecutati a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 08/08/2023

l'Esperto Nominato

Arch. Luigi Carretta

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale appartamento
- 2) Visura catastale appartamento
- 3) Estratto di mappa
- 4) Atto di provenienza
- 5) Trascrizione atto di provenienza
- 6) Dichiarazione di successione
- 7) Trascrizione dichiarazione di successione
- 8) Dichiarazione Agenzia Entrate sullo stato occupativo
- 9) Ispezione ipotecaria del 14.06.2023 per immobile
- 10) Ispezione ipotecaria del 16.06.2023 per nominativo
- 11) Dichiarazione ex Amministratore
- 12) Permesso di costruire in sanatoria
- 13) Ordinanze comune di Limbiate
- 14) Quotazioni O.M.I. (Agenzia Entrate)
- 15) Quotazioni Borsino Immobiliare
- 16) Fascicolo fotografico

