

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 671/24

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Limbiate MB

Via Fratelli Casati n°4



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Limbiate Via Fratelli Casati 4

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 19, particella 32, subalterno 501 (A4)

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 44.500,00

da occupato: € 33.000,00



LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Limbiate (MB) Via Fratelli Casati n.4 appartamento ad uso abitazione su due livelli, al piano terreno composto da un locale oltre servizio, al piano primo composto da un locale oltre servizio, cantina al piano interrato.

L'ingresso allo stabile avviene da Via Fratelli Casati n.4.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate MB come segue: (all. 8)

Intestati: **omissis** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 19 part. 32 sub. 501**

dati classamento: categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 198,84€

Indirizzo: Via Fratelli Casati 4

Dati derivanti da: visura storica

1.4. Coerenze

dell'appartamento: a nord: cortile comune; a est: altra proprietà e cortile comune; a sud: altra proprietà; a ovest: altra proprietà

della cantina: a nord: cortile comune; a est: altra proprietà e cortile comune; a sud: altra proprietà; a ovest: altra proprietà

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 Via Garibaldi a 200m circa, supermercato OVS in Via Monza a 300m circa, farmacia Gallo in Via Matteotti 2 a 500m circa, Istituto Comprensivo F.lli Cervi in Via F.lli Cervi 6 a 500m circa.

Principali collegamenti pubblici: linea Bus 165 (Comasina M3 – Limbiate Ospedale) a 1.000m circa

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,0 Km dallo svincolo della A4 di Cormano

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica costituito da edificio ricavato da una cascina d'epoca di 2 piani fuori terra, con cortile interno centrale costruito prima del settembre 1967.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: muratura finita con intonaco;
- accesso: libero dall'area cortilizia
- scala interna: esistente;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- citofono: non presente;
- cortile: presente;
- condizioni generali dello stabile: pessime.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo popolare, posta su due livelli, al piano terreno composto da un locale oltre servizio, al piano primo composto da un locale oltre servizio, cantina al piano interrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: in stabilitura normalmente tinteggiate, in piastrelle in ceramica nel bagno e mattoncini klinker nella parete attrezzata a cucina;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: in legno e doppio vetro con persiana in legno al primo piano;
- porta d'accesso: anta singola in metallo e vetro;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: non presente;



- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a radiatori non funzionante;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: insufficienti, da tempo non abitato.

Cantina:

- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: : in stabilitura normalmente tinteggiate.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova a nord, in prossimità della frazione Mombello, vicino alla direttrice S.P. 175 che porta al comune limitrofo di Senago.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificazioni.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non esistente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/03/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode incaricato si è rinvenuto che l'immobile è libero, disabitato ed ingombro di oggetti ed arredi privi di valore economico.

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 17.03.2005.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Cianci Paola in data 17.03.2005 rep. nn. 7672/4452 trascritto a Milano 2 in data 22.03.2005 ai nn. 40388/20713.



4.2. Precedenti proprietari

- ante ventennio 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. Vincenzo Calderini notaio in Santa Maria Capua Vetere CE alla data del 22.07.2024, 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 04.10.2023 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 22.03.2005 ai nn. 40389/9148 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Dott.ssa Cianci Paola in data 17.03.2005 rep. 7673/4453.
Importo ipoteca € 135.000,00

Ipoteca – avviso di accertamento iscritta il 16.10.2018 ai nn. 130501/24008

Ipoteca in rinnovazione iscritta il 06.02.2005 ai nn. 14633/2867 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Dott.ssa Cianci Paola in data 17.03.2005 rep. 7673/4453.
Importo ipoteca € 135.000,00

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 02.07.2024 rep. 14280 trascritto il 22.07.2024 ai nn. 100481/71831

- **Altre trascrizioni**



Nessuna.

4.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile non è amministrato da amministratore professionista.

5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 1.000,00€

Nota: l'importo sopra indicato deriva da esperienza personale dello scrivente per valutazioni di immobili simili.

Spese condominiali non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia: non conosciute

Cause in corso: non conosciute

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 precedentemente al primo settembre 1967.

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.

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7)

Non sono state reperite pratiche edilizie presso il Comune di Limbiate.

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.

6.2. Conformità edilizia:

Non essendo esistenti titoli edilizi, si può supporre che, al sopralluogo, l'immobile risultava conforme, o comunque, non esistendo documenti di confronto che indichino non conformità di titoli edilizi rispetto alla situazione reale, non è possibile presumere irregolarità, benché la planimetria reale non corrisponde a quella catastale presentata nel 1993.

6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile non risultava conforme.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sulla scheda catastale è indicato il civico 3, mentre l'ingresso al complesso è al civico 4.

La planimetria reale dell'appartamento è differente dalla planimetria catastale poiché:

- al piano interrato la finestra è in posizione differente;
- al piano terreno non è presente la parete di divisione con il locale cucina, la porta esterna di accesso alla scala interna discendente è chiusa ed è aperta una porta interna, inoltre è presente una scala chiocciola in luogo della scala fissa lineare ascendente non presente;
- al piano primo è presente una porta di accesso al balcone di altra proprietà prospiciente, la porta di accesso al bagno è in posizione differente.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria ed aggiornamento della scheda catastale
Tecnico abilitato: 1.500€

Totale: 1.500€

8 CONSISTENZA**7.1. 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 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'Agenzia 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	54,00	1,00	54,00
cantina	mq	26,00	0,25	6,50
TOTALE		80,00		60,50
		mq lordi	mq commerciali	

9 STIMA

8.1. 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.

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024 zona: periferica/PERIFERIA che dà quotazioni da 1.050,00€ a 1.450,00€ al mq
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (850,00€ - 2.000,00€ al mq);
- valore di mercato dell'osservatorio immobiliare di Tecnocasa al 2024 (1.100,00€ al mq).

8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
abitazione	A4	60,50	800,00	€ 48.400,00
			Totale	€ 48.400,00

8.4. 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 € 48.400,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi € 2.420,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 1.500,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita € 0,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 44.480,00

Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 33.000,00

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: 14/03/2025

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) Informativa Comune Limbiate;
- 8) Visura storica;
- 9) Certificato di stato civile.



ESTERNI



INGRESSO COMPLESSO IN VIA FRATELLI CASATI



CORTILE INTERNO



IMMOBILE IN ESAME CON FACCIATA SU CORTILE INTERNO



PORTONCINO DI INGRESSO

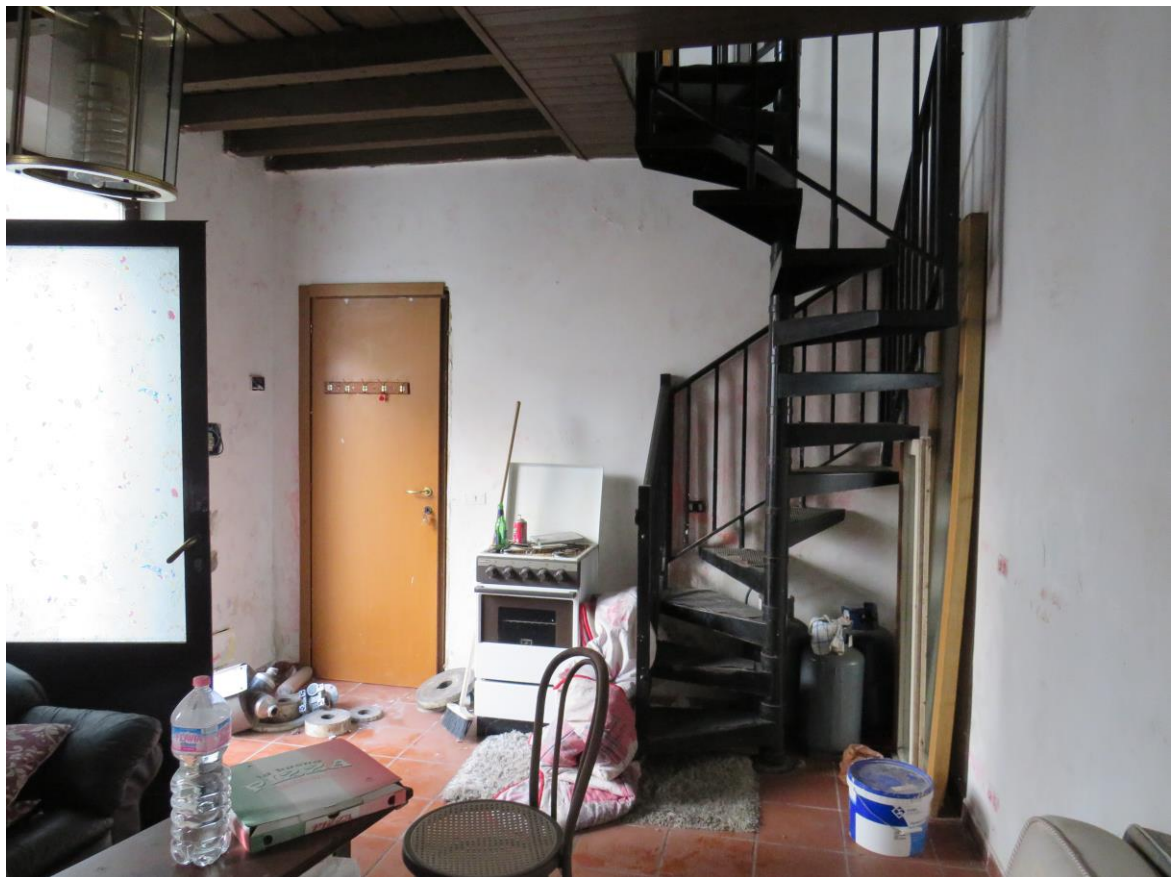
INTERNI



CAMERA PIANO TERRENO LATO ATTREZZATO CUCINA



CAMERA PIANO TERRENO



CAMERA PIANO TERRENO



CAMERA PRIMO PIANO



CAMERA PRIMO PIANO



CAMERA PRIMO PIANO



BAGNO



SCALA CHIOCCIOLA INTERNA



CANTINA



CANTINA



CITTÀ DI LIMBIATE
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

Cat. 1 cl. 6 fasc. 3/2025

Limbiate, data protocollo e firma digitale

Invio a mezzo pec

Egr. Ingegnere Mariani Alberto

pec: alberto.mariani@pct.pecopen.it

Oggetto: Richiesta di accesso atti ID n. 2955 del 15/02/2025 del portale "InPratica" -
rif. immobile sito a Limbiate in via F.lli Casati, n. 4 / via IV Novembre, n. 3.
Conclusione del procedimento.

In relazione alla richiesta di accesso agli atti in oggetto, registrata con Prot. n. 7290 del 17/02/2025 e presentata per l'estrazione di copia di titoli edilizi relativi all'immobile catastalmente identificato al Foglio n. 19, Mappale n. 32, si comunica che in base ai dati forniti non sono stati reperiti titoli edilizi.

Si comunica pertanto la conclusione del procedimento in oggetto.

Distinti saluti.

Limbiate, 20/02/2025



Il Responsabile del procedimento

Architetto Monica Biazzi

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate)

Dirigente del Settore territorio: Arch. Cristiano Clementi
Responsabile del Servizio urbanistica, edilizia privata: Arch. Enrico Galbiati
Referente per la pratica: Arch. Monica Biazzi (tel. 0299097.366 - e-mail: monica.biazzi@comune.limbiate.mb.it)

SETTORE TERRITORIO – Urbanistica, edilizia privata
Tel 0299097.364 – servizio.territorio@comune.limbiate.mb.it
Via Monte Bianco, 2 - 20812 Limbiate (MB)
tel 0299097.1 - PEC: comune.limbiate@pec.regione.lombardia.it
www.comune.limbiate.mb



U

COMUNE DI LIMBIATE

Copia cartacea ai sensi dell'art. 3bis commi 4bis 4ter CAD di originale formato e prodotto secondo art. 3bis comma 4ter CAD
Protocollo N. 0008375/2025 del 20/02/2025
Firmatario: MONICA BIAZZI