

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RGE 759/2022

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Appartamento

Unità immobiliare in Limbiate (MB) via Venezia n. 20 Piano T



LOTTO UNICO

(Appartamento)

Bene in **LIMBIATE (MB)**
via Venezia n. 20 piano T

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in: LIMBIATE (MB)

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **21** particella **29** subalterno **1**

Detenzione del bene

Non abitato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

No

Conformità catastale

No

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero per la quota di 1/1: € 27.450,00

Occupato per la quota di 1/1: € 23.300,00



LOTTO UNICO**(Appartamento)**Bene in **LIMBIATE (MB)**
via Venezia n. 20 piano T**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione giuridica dei beni**

In Comune di Limbiate, via Venezia n. 20, appartamento posto al piano terra, composto da un locale e servizi (allo stato originario concessionato).

1.2. Quote e tipologia del diritto

Per la piena proprietà

_____.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di LIMBIATE come segue: (all. 1)

Per la piena proprietà

dati identificativi:

fg. 21 part. 29 sub. 1

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 2 vani; sup. cat. Tot. 41 m²

Indirizzo: LIMBIATE via Venezia n. 20 piano T;

1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario come risultante dalla planimetria depositata in catasto e come meglio in fatto: altra unità immobiliare; cortile comune; altra Ditta; Ditta intestata

2. DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione generale del quartiere e zona**

In Comune di Limbiate

Fascia/Zona: Centrale/Centro urbano

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: lree 165, z205, z251

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5 Km Tangenziale Nord Milano.



2.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 2)

Edificio di 8 piani fuori terra oltre piano cantinato;

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: piastrelle in clinker;
- accesso: cancello pedonale su strada indi cortile comune piantumato ed infine portone in metallo e vetro di accesso all'androne;
- scale: a rampe parallele con gradini in marmo;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: ottime.

2.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento (all. 2)

Appartamento posto al piano terreno composto da: soggiorno con angolo cottura, una camera un bagno (allo stato attuale).

- esposizione: singola;
 - pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nella zona cucinino e nel bagno;
 - pavimenti: in marmette di cemento e graniglia di marmo o in ceramica in funzione degli ambienti;
 - infissi esterni: in legno con vetri singoli;
 - porta d'accesso: non blindata;
 - porte interne: in legno con riquadratura in vetro satinato;
 - imp. citofonico: presente;
 - imp. elettrico: sotto traccia;
 - imp. idrico: sotto traccia;
 - imp. termico: centralizzato con termosifoni senza termo-valvole e contabilizzatori di calore;
 - acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico installata in zona cucinino;
 - servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidè e vasca;
 - impianto di condizionamento: non presente;
 - altezza dei locali: da mt. 2,80 circa;
- condizioni generali: da ristrutturare.

3. STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo i beni risultavano non abitati.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 3)

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati a nome dell'esecutata in qualità di dante causa.



4. PROVENIENZA

Dalla relazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo (PA) che fa stato fino al 19/07/2022 (**all. 4**) si evince:

- A [REDACTED] ([REDACTED]) l'immobile in oggetto è pervenuto per atto di compravendita del 04/07/2007 Numero di repertorio 337451/15389 Notaio BUFANO MARIA Sede MILANO (**all. 5**), trascritto il 10/07/2007 nn. 107890/56515, da potere di [REDACTED]
[REDACTED].
- A [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 21/07/1999 Numero di repertorio 192259/12233 Notaio MANTELLI GIORGIO Sede MILANO, trascritto il 23/07/1999 nn. 75272/51557, e successiva rettifica del 02/07/2007 Numero di repertorio 216173/22254 Notaio MANTELLI GIORGIO Sede MILANO, trascritta il 09/07/2007 nn. 107221/56249, da potere di [REDACTED]

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla relazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo Notaio in Palermo (PA) che fa stato fino al 19/07/2022 (**all. 4**) si evince:

- **TRASCRIZIONE NN. 52908/27249 del 14/04/2005** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/02/2005 Numero di repertorio 2796 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede MILANO
A favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
Grava su 1/2 dell'immobile in Limbiate Foglio 21 Particella 29 Sub. 1
- **ISCRIZIONE NN. 107891/29252 del 10/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO del 04/07/2007 Numero di repertorio 337452/15390 Notaio BUFANO MARIA Sede MILANO
A favore di [REDACTED]
(Domicilio ipotecano eletto [REDACTED])
contro [REDACTED]
capitale € [REDACTED] Totale [REDACTED] Durata 30 anni
Grava su Limbiate Foglio 21 Particella 29 Sub. 1
- **TRASCRIZIONE NN. 35140/21651 del 24/03/2009** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/01/2009 Numero di repertorio 21078 emesso da TRIBUNALE Sede MILANO
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
contro [REDACTED]
Grava su Limbiate Foglio 21 Particella 29 Sub. 1



- **TRASCRIZIONE NN. 107161/72349 del 19/07/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/07/2022** Numero di repertorio 17595 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO Sede MILANO

A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Grava su Limbiate Foglio 21 Particella 29 Sub. 1

Aggiornamento delle pregiudizievoli

Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria **(all. 6)** sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati.

6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Spese di gestione condominiale

Il condominio è amministrato dallo studio Malini-Pavanetto di Bovisio Masciago.

Interpellato in merito l'Amministratore del condominio, riferisce quanto segue: **(all. 7)**

- le spese condominiali annue ammontano a circa € 1.000,00
- il debito degli ultimi due anni ammonta a circa € 2.000,00.
- I millesimi sono 13,00
- non sono state deliberate spese straordinarie
- si rileva presenza di amianto per tetto e tubazioni

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

//

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

6.4. Certificazioni energetiche

Il bene non risulta censito al catasto energetico.

6.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dalla documentazione fornita allo scrivente dal competente Ufficio del Comune di Limbiate si evince che l'edificio, di cui fa parte il bene pignorato, è stato edificato tramite:

- NULLA OSTA N. 14197 del 31/07/1963 rilasciato dal Sindaco di Limbiate;



- CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 15463 del 30/07/1965 rilasciato dal Sindaco di Limbiate;
- Si allegano i predetti documenti unitamente a tavole grafiche (**all. 8**).

7.1. Conformità catastale ed edilizia:

Al sopralluogo si è rilevato che il bagno non viene indicato sulla scheda catastale ed inoltre è stata demolita una tramezzatura.

Parimenti negli atti edilizi l'attuale "locale" bagno non è rappresentato.

Il bene non è comunque conforme alle norme vigenti in quanto il bagno non è disimpegnato dal locale cottura cibi.

E' parere dello scrivente che l'attuale "locale" bagno sia un recupero abusivo di un volume.

7.2. Regolarizzazioni edilizie/catastali

E' necessario ripristinare la situazione concessionata (cfr. tavola piano interrato fg. 10 e 45 dell'all. 6 nonché la scheda catastale).

Prudenzialmente si ritiene di non conteggiare la superficie del bagno attuale e considerare il ripristino dei luoghi così come rappresentati nella scheda catastale del 1969 e negli atti di fabbrica.

Costi presumibili per la messa in pristino € 9.500,00 comprensivi di: lavori edili, pratica edilizia a firma di professionista abilitato, presentazione modello DOCFA ad Agenzia delle Entrate – Territorio a firma di professionista abilitato.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. 1**) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	m ²	41,0	100%	41,0
		41,0		41,0
		m ² lordi		m ² commerciali

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

- Catasto di Limbiate
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Uffici del registro di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Limbiate

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Limbiate

Fascia/Zona: Centrale/Centro urbano

Valore mercato prezzo min. 1.000,00 / prezzo max. 1.500,00 (Euro/mq)

9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	41,0	€ 1.000,00	€ 41.000,00
				€ 41.000,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore LOTTO € 41.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi -€ 2.050,00
- Regolarizzazioni edilizie/catastali -€ 9.500,00
- Debiti condominiali ultimi due esercizi -€ 2.000,00

Valore LOTTO al netto delle decurtazioni € 27.450,00



9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

APPARTAMENTO LIMBIATE via Venezia N. 20 Piano T foglio 21 particella 29 subalterno 1	
Prezzo di vendita nello stato di "libero" quota 1/1	27.450,00 €
Prezzo di vendita nello stato di "occupato" quota 1/1	23.300,00 €
<hr/> 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, <u>valutati a corpo e non a misura</u> , 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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.	

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al legale del Creditore procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo e-mail.

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: 30/04/2025



ALLEGATI

- 01) Documenti catastali
- 02) Rilievo fotografico
- 03) Interpello AG. Entrate
- 04) Certificazione notarile
- 05) Atto provenienza
- 06) Elenco sintetico pregiudizievoli
- 07) Interpello amministratore
- 08) Atti edilizi

