

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

G.E.: Dott.ssa Silvia Vaghi

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep.
promossa da:

1937/2018



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Esperto alla stima: Arch. Carlo Cuppini
Codice fiscale: CPPCRL56B01F205I
Partita IVA: 07007420156
Studio in: MILANO via Astolfo 29
Telefono: 0270608210
Cell. 3355927010
Email: carlocuppini@fastwebnet.it
Pec: Cuppini.4195@oamilano.it



INDICE SINTETICO

LOTTO UNICO

(locali per attività commerciali + appartamento)

CORPO A

(locali per attività commerciali)

LOCALI PER ATTIVITÀ COMMERCIALI in LIMBIATE

via XXV Aprile n. 45 piano: S1-T-1;

Categoria: D/8 [Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.]

Dati Catastali: foglio **35**, particella **188**, subalterno **701**,

Detenzione del bene

al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

CORPO B

(appartamento)

APPARTAMENTO in LIMBIATE

via XXV Aprile n. 45 piano: 1;

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **35**, particella **188**, subalterno **702**,

Detenzione del bene

al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

Nessuno

LOTTO UNICO

(locali per attività commerciali + appartamento)

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 1.445.000,00

da occupato: € 1.230.000,00

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Lo scrivente, dopo aver verificato la congruità della documentazione ipocatastale in atti depositata dal Creditore procedente, provvedeva a reperire il titolo di provenienza dei beni i cui dati sono specificati al successivo punto "5".

In accordo e congiuntamente al Custode Giudiziario lo scrivente ha avuto accesso ai luoghi in data 05/09/2019 ed ha potuto effettuare i rilievi metrici e fotografici.



Beni in LIMBIATE
(locali per attività commerciali + appartamento)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPI A + B

1.1. Descrizione giuridica dei beni

In comune di Limbiate via XXV Aprile n. 45 piano: S1-T-1 edificio cielo-terra composto da un piano cantinato; da un piano terreno composto da un ampio locale più altri quattro vani e servizi; da un primo piano composto da un ampio locale oltre ad altro vano e servizi ed infine appartamento composto da due locali e servizi.

1.2. Quote e tipologia del diritto

KENT SRL con sede in SARONNO c.f. 04713500157 proprietà 1/1

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

KENT SRL con sede in SARONNO c.f. 04713500157 proprietà 1/1

locali per attività commerciali

dati identificativi: **fg. 35 part. 188 sub. 701**

dati classamento: cat. D/8 classe //, vani //, Sup Cat. Tot. // m². rendita 6.631,31

Indirizzo: Via XXV Aprile n. 45 piano: S1-T-1;

appartamento

dati identificativi: **fg. 35 part. 188 sub. 702**

dati classamento: cat. A/3 classe 2, vani 3,5, Sup Cat. Tot. 73 m². rendita 180,76

Indirizzo: Via XXV Aprile n. 45 piano: 1;

1.4. Coerenze

In un sol corpo, a partire da nord e proseguendo in senso orario: cortile comune; mapp. 96, 100, via XXV Aprile, mapp. 99.

2. DETENZIONE DEI BENI

2.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo i beni risultavano non occupati.

2.2. Esistenza contratti di locazione (all. 2)

Agenzia Entrate, interpellata in merito, ha riferito che in banca dati non risultano registrati contratti di locazione per i beni in oggetto.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato ipotecario speciale in atti a firma del Conservatore Dott.ssa Lezzi Maria Chiara che fa stato fino al 27/10/2018, che qui si allega (**all. 3**), si evince che sugli immobili gravano:

- **ISCRIZIONE CONTRO del 28/09/2001 - Registro Particolare 24288 Registro Generale 102880**

Pubblico ufficiale Sechi Cristina Repertorio 19838 del 26/09/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore di

Contro: l'esecutata e gravante su tutti i beni in oggetto per la quota di 1/1



- **ISCRIZIONE CONTRO del 13/04/2007 - Registro Particolare 13991 Registro Generale 55942**
 Pubblico ufficiale GALLAVRESI ROBERTO Repertorio 10490/5968 del 02/04/2007
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
 A favore di [REDACTED] per €
 300.000,00 capitale € 150.000,00
 Contro: l'esecutata e gravante su tutti i beni in oggetto per la quota di 1/1
- **ISCRIZIONE CONTRO del 23/04/2012 - Registro Particolare 6790 Registro Generale 41224**
 Pubblico ufficiale NAPOLI ANNA Repertorio 8577/3494 del 30/03/2012
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE D'IPOTECA
 A favore di [REDACTED] € 1.000.000,00 capitale €
 760.000,00
 Contro: l'esecutata e gravante su tutti i beni in oggetto per la quota di 1/1
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2018 - Registro Particolare 88005 Registro Generale 134313**
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 33863 del 27/09/2018
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 A favore di [REDACTED]
 gravante su tutti i beni in oggetto per la quota di 1/1
- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti (all. 4)**
 La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sui nominativi/immobili oggetto della presente procedura esecutiva (mediante banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate) non rilevando ulteriori gravami.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale

I beni non fanno parte di un condominio

4.2. Particolari vincoli e/o dotazioni

//

4.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

4.4. Attestazione ACE

I beni non risultano censiti al catasto energetico

4.5. Certificazioni di conformità degli impianti

//

5. PROVENIENZA

Dal certificato ipotecario speciale in atti a firma del Conservatore Dott.ssa Lezzi Maria Chiara che fa stato fino al 27/10/2018, che qui si allega **(all. 3)**, si evince:

- **Compravendita trascritta a Milano 2 il 14/01/1981 ai nn. 2808/2335** per atto Dott. Alfredo Aquaro Notaio in Milano (MI) rep. 11979 racc. 2991 del 19/12/980
 Vende: [REDACTED]
 I beni in oggetto. **(all. 5)**



N.B.

Dal certificato ipotecario speciale si evince che non è stata trascritta alcuna compravendita tra la [REDACTED].
 Si evince invece che [REDACTED] e [REDACTED] hanno lo stesso numero di codice fiscale.
 Ciò fa supporre che [REDACTED] ha mutato il proprio nome in [REDACTED].
 In atti tuttavia non è presente alcun documento che indichi questo fatto.

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 6)

Gli immobili risultano essere stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie di cui si allegano stralci:

- Nulla Osta del 30/08/1968 PG 8645 per ampliamento e sopraelevazione ad uso abitazione.
- Dichiarazione di Abitabilità del 15/02/1972 PG 7542
- Condonò Edilizio presentato il 30/03/1987 PG 897 ai sensi Legge 47/85
- Concessione Edilizia del 30/11/1988 PG 3846 pratica 106/88 per cambio di destinazione ad uso commerciale al piano terra ed adeguamento igienico al piano terra e piano primo.
- Dichiarazione di Abitabilità del 09/05/1990 PG 18412
- Concessione Edilizia del 29/05/1991 PG 51/91 prot. 17456/90 per apertura porta sul lato nord del fabbricato.

6.2. Conformità edilizia/catastale:

D/8: al sopralluogo il bene risultava conforme ai titoli edilizi sopracitati ed alla scheda catastale del 26/04/2001.

A/3: al sopralluogo il bene risultava conforme ai titoli edilizi sopracitati ed alla scheda catastale del 26/04/2001 fatta eccezione per la parete divisoria tra cucina e corridoio che risulta essere stata demolita.

6.3. Regolarizzazioni edilizie/catastali

A/3: tramite professionista abilitato sarà necessario presentare al Comune di Limbiate pratica edilizia a sanatoria ed al N.C.E.U. nuovo modello DOCFA.

Costi presumibili per sanzioni, oblazioni, diritti al Comune e ad Agenzia Entrate nonché compensi al professionista incaricato **€ 3.000,00**

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di LIMBIATE

Fascia/zona: centrale/INTERO 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: NN

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7,6 Km Tangenziale Nord di Milano svincolo di Paderno.



7.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 7)

In comune di Limbiate via XXV Aprile n. 45 piano: S1-T-1 edificio cielo-terra composto da un piano cantinato; da un piano terreno composto da un ampio locale, altri quattro vani e servizi; da un primo piano composto da un ampio locale oltre altro vano e servizi ed infine appartamento composto da due locali e servizi.

I due piani sono collegati internamente da due scale di cui una a servizio delle parti accessibili dal pubblico.

Una striscia di terreno circonda l'edificio su tre lati.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco stollato;
- accesso: cancelletti pedonali su strada;
- scale interne: a rampe in pianta rettangolare con gradini in marmo;
- condizioni generali dello stabile: buone.

7.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 7)

Piano cantina **D/8**:

- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: in piastrelline di clinker;
- infissi esterni: in ferro verniciato vetri singoli;
- porta d'accesso: in lamiera di ferro;
- porte interne: //;
- imp. elettrico: in parte sotto traccia in parte in canaline;
- imp. idrico: sottotraccia;
- altezza dei locali: mt. 2,35 circa;
- condizioni generali: si rilevano numerose macchie di umidità.

7.4. Componenti edilizi specifici ed impianti dei beni (all. 7)

Piano terreno e primo **D/8**:

- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni ed in cucina fino h. porta circa;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in legno a finitura naturale e vetri singoli o in alluminio anodizzato con vetri singoli o ancora in ferro smaltato con vetri singoli;
- porte d'accesso: blindata (quella di accesso alle parti private), bussola in cristallo con serranda estensibile in metallo (quella di accesso alle parti aperte al pubblico);
- porte interne: in legno tamburato con finitura naturale o laccata;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato ad aria con macchinario installato nel sottotetto;
- acqua calda sanitaria: N.D.
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza;
- altezza dei locali: mt. 2,80/2,90 circa;
- condizioni generali: buone.

Piano primo **A/3**:

- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nei bagni ed in cucina fino h. porta circa;
- pavimenti: in ceramica o in similparquet;
- infissi esterni: in legno a finitura naturale e vetri singoli;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno tamburato con finitura naturale e modanature;



- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: garantito da split con motocondensante installato all'esterno;
- acqua calda sanitaria: fornita da caldaietta murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- altezza dei locali: mt. 2,90 circa;
- condizioni generali: buone.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra le piante catastali (**all. 1**) e i rilievi planimetrici 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
P. S1 cantina	mq.	143,5	25%	35,9
P. T. D/8	mq.	355,7	100%	355,7
P. 1°. D/8	mq.	281,6	100%	281,6
		780,8		673,2
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
P.1° appartamento	mq.	74,1	100%	74,1
		74,1		74,1
		mq. lordi		mq. 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 di Limbiate

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2019

Comune: Limbiate

Fascia/zona: centrale/INTERO CENTRO URBANO

Beni in categoria D/8 prezzo di mercato min./max 1.500,00 Euro. 2.100,00 €/mq

Beni in categoria A/3 prezzo di mercato min./max 1.400,00 Euro. 2.100,00 €/mq

9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Locale commerciale	D/8	673,2	€ 2.000,00	€ 1.346.400,00
Appartamento	A/3	74,1	€ 2.400,00	€ 177.840,00
				€ 1.524.240,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore LOTTO € 1.524.240,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi **-€ 76.212,00**
- Regolarizzazioni edilizie/catastali **-€ 3.000,00**
- Debiti condominiali ultimi due esercizi € 0,00

Valore LOTTO al netto delle decurtazioni € 1.445.028,00

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

INTERO STABILE IN LIMBIATE via XXV Aprile n. 46 - P:S1-T-1 D/8 foglio 35 particella 188 subalterno 701 A/3 foglio 35 particella 188 subalterno 702	
Prezzo di vendita nello stato di "libero"	€ 1.445.000,00
Prezzo di vendita nello stato di "occupato":	€ 1.230.000,00
Stima al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni. valutati a corpo e non a misura	



10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini 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 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: 20/10/2019

Allegati totali: ff 101



ALLEGATI

- 1) Documenti catastali (ff. 7)
- 2) E-mail AG. Entrate (ff. 1)
- 3) Estratto certificato speciale ventennale (ff. 18)
- 4) Aggiornamento ispezioni ipotecarie (ff. 2)
- 5) Atto di provenienza (ff. 6)
- 6) Atti Edilizi (ff. 70)
- 7) Fotografie (ff. 18)
- 8) Nomina e quesito (ff. 9)
- 9) Giuramento dell'esperto (ff. 1)

