

# Tribunale di Milano

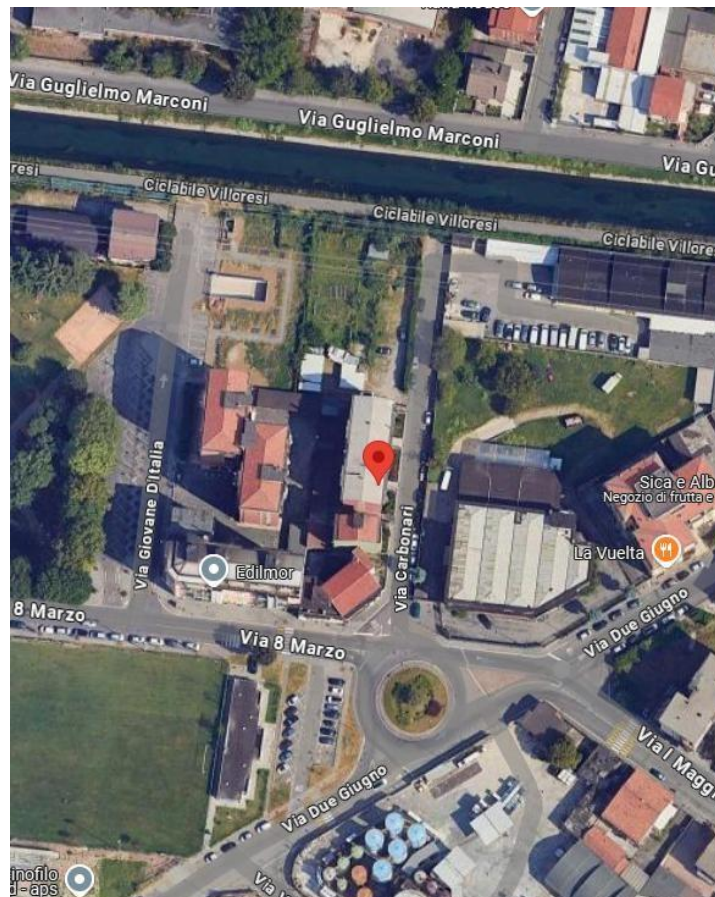
## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 992/24**

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

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Limbiate via Crabonari 5/7



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Limbiate (MI) via Carbonari 7

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 45 particella 89, subalterno 35,

#### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal Proprietario Ferrara Fabrizio

#### Contratti di locazione in essere

Nessuno

#### Comproprietari

Nessuno

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 42.000,00**



**LOTTO 001****(Appartamento con cantina + box)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Limbiate (MI) via Carbonari n. 7 appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da due locali oltre servizi e un balcone e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di xxxxxxxxxxxx nato a Milano il xxxxxxxxxxxx CF: xxxxxxxxxxxx celibe all'atto dell'acquisto.

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

Intestati: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg. 45 part. 89 sub. 35**

dati classamento: A/3

Indirizzo: Via Carbonari 7

Dati derivanti da:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Salvo Morsello

Notaio in Bollate (MI), del 25/02/2005 rep.48656/18139, trascritto

presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare

di MILANO 2 il 07/03/2005 al n. 15216 di formalità

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: a nord passaggio comune, ad est cortile comune verso via Carbonari, a sud vano scala comune e pianerottolo comune, ad ovest appartamento sub.34,

della cantina: a nord cantina di terzi, ad est terrapieno, a sud altra cantina di terzi, ad ovest corridoio comune di accesso

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

**NB.** Si accede alla cantina in uso all'esecutato tuttavia si nota che la stessa risulta collocata nella parte di seminterrato corrispondente al civico 5 di via Carbonari: la rappresentazione catastale, non riproducendo alcuna parte comune di riferimento, non offre punti di riferimento esaustivi per una precisa identificazione (vedi capitolo verifica urbanistica edilizia e catastale)



**1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di xxxxxxxxxx  
 xxxnato a a Milano il 29/10/1975 CF: FRR FRZ 75R29 F205 W celibe all'atto dell'acquisto.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Limbiate

Fascia/zona: Periferica "villaggio dei Giovi"

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: campo sportivo comunale

Principali collegamenti pubblici: bus di superficie, collegamenti con M3, passante ferroviario S4 Palazzolo Milanese

Collegamento alla rete autostradale: a circa 8 Km svincolo Cormano

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

Edificio di 5 piani fuori terra (rialzato + 4 piani) oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni '60 del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco
- accesso: portoncino alluminio anodizzato color ottone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Mediocri;

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

Abitazione di tipo economico, posta al piano quarto, composta da ingresso, soggiorno, una camera, cucinotto, bagno e piccolo balcone.

Un vano cantina al piano seminterrato

**Corpo A:****Appartamento:**

- esposizione: monoaffaccio;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestimento in ceramica nel bagno fino ad ha Mt.2,10 circa e in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle ceramiche;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato vetri doppi;
- porta d'accesso: in legno tamburata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri;



- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: in condizioni mediocri.

Cantina:

- porta d'accesso: in metallo
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati al rustico.

**2.4. Breve descrizione della zona**

Periferica, ai margini del canale Villoresi e della zona industriale

**2.5. Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (all.3)**

Certificazione impianto elettrico condominiale del 22/05/2009 a seguito di manutenzione straordinaria

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Certificato di collaudo originale del 02/04/1961 **(all.4)**

**STATO OCCUPATIVO**

**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09/05/2025, è stato possibile accedere ai beni grazie al proprietario che dispone dei locali **(all. 5)**.

**Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura

**PROVENIENZA (all.6)**

**4.1. Attuali proprietari**

- 1.1. xxxxxxxxxxxx nata a nato a Milano il xxxxxxxxxxxx CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx- proprietà per la quota di 1/1 dal 25/02/2005 In forza di atto in autentica Notaio Dott. Salvo Morsello in data 25/02/2005 rep nn. 48756/18139 trascritto a Milano 2 in data 07/03/2005 ai nn. 30349/15216

A/c della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Milano il 30/07/1971

**4.2. Precedenti proprietari**



- Al ventennio il bene era di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Milano il 30/07/1971 per acquisto con atto in autentica Notaio Stefano Venezia di Bresso in data 07/02/2002 rep. 35728 trascritto a Milano 2 il 07/02/2002 ai nn. 14989/9057

A/c della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Milano il 01/12/1970 e di xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Cerro al Volturno (I) il 04/01/1967 per i diritti di ½ ciascuno

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Nicolò Tiecco Notaio in Perugia alla data del 31/10/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (**all. 7**)) alla data del 07/06/2025 si evince:

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni**
- Misure Penali**
- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Eventuali note:

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

#### • **Iscrizioni**

##### Ipoteca volontaria

iscritta il 07/03/2005 ai nn. 6874. derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Salvo Morsello di Bollate in data 25/02/2005. rep. 48657/18140 a favore xxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx con sede in Verona (VR), (domicilio ipotecario eletto: Milano, Largo Cairoli) contro xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx

Importo ipoteca € 240.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 30 anni

Grava sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di xxxxxxxxxxxxxxxx nato a a Milano il xxxxxxxxxx CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

#### • **Pignoramenti**

Pignoramento del 27/09/2024 rep. 20223 trascritto il 30/10/2024 ai nn. 144059/101687 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di xxxxx xxxxxxxxxxxxxx con sede in Roma c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

#### • **Altre trascrizioni**

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrativo Vicedomini con sede in Milano via Lussu 7 che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 8**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 29,310



Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025: € 900,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 995,00

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

Non presenti

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

No

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Limbiate Tav.06 in "Tessuto urbano consolidato", e Tav.03 "Edifici residenziali" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è assoggettato a vincoli.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.9):

- Nulla osta per Opere Edilizie n. 13858 di prot. del 16/09/1960
- Autorizzazione di Abitabilità n.17672 di prot. del 25/10/1961

### 7.2. Conformità edilizia:

- Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme al Nulla osta per Opere Edilizie n. 13858 di prot. del 16/09/1960. Si rilevano difformità realizzate all'atto dell'edificazione e successive.

Difformità all'atto dell'edificazione:

Per quanto riguarda l'appartamento il confronto di quanto rilevato e con la scheda catastale con le tavole approvate nel 1960 evidenziano una diversa conformazione del locale cucina /soggiorno dovuto all'ampliamento del piccolo vano cucina e alla contemporanea riduzione del balcone.

Inoltre il piano seminterrato, secondo quanto autorizzato, risulta composto da un unico locale privo di partizioni dove si evidenziano solo le scale di accesso e la centrale termica. Di fatto il locale è stato ripartito in vani cantina che non risultano essere stati mai autorizzati.

Non si ravvisa infatti la presentazione di una variante, ma la scheda catastale evidenzia la realizzazione di cantine.

Difformità realizzate successivamente:



L'immobile ha subito ulteriori modifiche consistenti nell'eliminazione della parete di separazione tra disimpegno e locale cucina e nella realizzazione di una parete con un varco aperto al fine di ricavare un locale cucinotto separato dall'unico locale originariamente destinato a soggiorno cucina, senza però costituire un nuovo piccolo locale autonomo.

Sostanzialmente l'immobile presenta difformità realizzate in corso d'opera e realizzate successivamente.

L'immobile oggetto della presente procedura risulta quindi difforme da quanto autorizzato, ma con possibilità di sanatoria alla luce del DPR 380/01 così come modificato dalla L.105/24.

Costi stimati: € 2.500,00 circa compreso sanzione

### 7.3. Conformità catastale

La scheda catastale illustra lo stato originale, per quanto difforme dalle tavole approvate in Comune. Le difformità rispetto alla scheda catastale, dovute agli interventi successivi all'edificazione, dovranno essere denunciate tramite aggiornamento.

Costi stimati: € 300,00 circa

## 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/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) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	47,3	100%	47,3
balconi	mq.	1,5	30%	0,4
cantina	mq.	5,0	25%	1,3
		<b>53,8</b>		<b>49,0</b>
		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. Si segnala comunque la necessità di intervenire per la sistemazione delle conseguenze di una consistente infiltrazione dalla copertura a seguito di nubifragio.

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**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 –zona periferica Limbiate che dà quotazioni da € 950,00/mq. a 1.400,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Limbiate

Fascia/Zona: Periferica

Valore mercato prezzo min. 950/mq. / prezzo max. 1.400,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,4 / prezzo max. 5,9 (Euro/mq x mese)

CAMERA DI COMMERCIO

Periodo: 2° semestre 2024

Zona: Brianza ovest

valore di compravendita prezzo min. 800,00 / prezzo max. 1.100,00 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 3.900,00 / prezzo max. 6.600,00. (Euro/mq/anno)

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	49,0	€ 950,00	€ 46.550,00
				<b>€ 46.550,00</b>

**9.4. 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 001	€ 46.550,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.327,50
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.800,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 41.422,50</b>
arrotondato	<b>€ 42.000,00</b>

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

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Il sottoscritto Arch..... 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: 09/06/2025

l'Esperto Nominato

