

# TRIBUNALE DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 83/2021**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/07/2021 ore 14.30

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento in Limbiate (MI) Viale Piave n. 41



Arch. Antonio Papaccio

Milano, Via Cottolengo 5

e-mail: [architetto@studiopapaccio.it](mailto:architetto@studiopapaccio.it)

C.T.U. Tribunale di Milano n. 11569

Esperto Valutatore Immobiliare – NORMA UNI 11558 / 2014

Certificato En.i.c. n. 01136



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Limbiate (MI), Viale Piave n. 41

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 28, particella 284, subalterno 24

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

Nessuno, mentre è presente una sentenza che riconosce il comodato a favore della mamma dell'esecutata che non occupa più l'alloggio, come riferito in loco dai condomini, e come attesta l'anagrafe in quanto la residenza è stata trasferita nel Comune di Solaro (MI).

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 95.000,00

da occupato: € 76.000,00



**LOTTO UNICO**

(Appartamento posto al piano 5° con cantina al piano seminterrato)

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

In Comune di Limbiate (MI) Viale Piave n. 41, appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto composto da due locali oltre servizi, un balcone e un 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 [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] all'atto dell'acquisto.

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

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 28, part. 284, sub. 24**

dati classamento: cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 79, rendita € 299,55

Indirizzo: Viale Piave n. 41/43, piano 5-S1, scala 1

Dati derivanti da:

- Variazione del 9/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 7/11/2013, codifica piano incoerente
- Variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: altro stabile, appartamento di terzi, pianerottolo comune, appartamento di terzi e Viale Piave.

della cantina: andito carraio, cantina di terzi, corridoio cantine e Viale Piave.

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

Nulla.



## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Limbiate (MI)

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.

Servizi offerti dalla zona: scuole, asili, negozi, farmacie e uffici pubblici

Principali collegamenti pubblici: Z111, Z130, Z205 (collegamenti con la stazione FNM di Bollate, Comuni Limitrofi di Varedo, Nova Milanese, Muggio' e con il comune di Monza)

Collegamento alla rete autostradale: strada statale Saranno – Monza e superstrada Milano - Meda

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di otto piani fuori terra, costruito nel 1964 con cantina al piano seminterrato e un piccolo cortile interno.

- struttura: c.a. e mattoni
- tetto: con lamiera sandwich o pannelli coibentati
- facciate: intonacate a civile con zoccolo in serizzo
- accesso: portoncino in alluminio e vetri
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo
- ascensore: presente
- portineria: non presente
- condizioni generali dello stabile: buone, tetto e facciata ristrutturati nel 2010/2011.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano quinto, composta da ingresso, cucina, soggiorno, una camera, bagno e un balcone.

Un vano cantina al piano seminterrato.

#### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- esposizione: unica su Viale Piave
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno
- infissi esterni: in legno con vetro singolo e tapparella in pvc
- porta d'accesso: in legno del tipo di sicurezza
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri
- imp. citofonico: presente



- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia
- imp. termico: centralizzato a termosifoni con contabilizzatori
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina (in sede di sopralluogo si è appreso non essere funzionante)
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca
- impianto di condizionamento: non presente
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti - ben mantenuto.

#### Cantina:

- porta d'accesso: doppia porta in lamiera e ferro
- pavimento: battuto di cemento
- pareti e plafone: in cemento rustico.

### **2.4. Certificazioni energetiche**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rinvenute.

### **2.6. Certificazioni di idoneità statica**

La certificazione di idoneità statica non è presente.

## **3 STATO OCCUPATIVO**

### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10/06/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere all'immobile con l'ausilio del custode nominato e del fabbro che ha proceduto all'apertura forzata della porta d'ingresso, si è rinvenuto che l'alloggio era disabitato e libero da persone. Da alcuni condomini si è poi appreso che la comodataria, Sig.ra [REDACTED] che lo occupava, aveva lasciato l'immobile da qualche mese; inoltre presso l'anagrafe comunale risulta che la comodataria non sia più residente presso l'immobile e che abbia trasferito la residenza altrove.

#### **Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'agenzia delle entrate.

## **4 PROVENIENZA**

### **4.1. Attuali proprietari**

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 dal 31/07/1987, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Michele Capasso in data 28/07/1987, rep nn. 46387/5650, trascritto a Milano 2 in data 31/07/1987, ai nn. 62017/44906.



Venditore: Meroni Oliviero.

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] con atto indicato al punto 4.1.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria ante ventennio, 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 nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio alla data del 10/06/2021 si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nn

- Misure Penali**

nn

- Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nn

- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nn

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

- Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 14/07/2017, ai nn. 88352/16297, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Franco Rosario di Sesto San Giovanni in data 11/07/2017, rep. 58865/29722, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (non datore d'ipoteca). Importo ipoteca € [REDACTED] di cui € [REDACTED] di capitale, durata 10 anni.

Grava sull'immobile oggetto di procedura.

**Ipoteca giudiziale** iscritta l'8/06/2021, ai nn. 14447/81713, derivante da decreto ingiuntivo del 11/03/2021, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Grava sull'immobile oggetto di procedura.

- Pignoramenti**

**Pianoramento** del 22/01/2021, rep. 199, trascritto il 15/02/2021 ai nn. 18971/12607, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED]



codice fiscale [REDACTED] e di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

Nulla.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nulla.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo [REDACTED] che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 174,60

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 luglio al 30 giugno e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.850,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 0

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna segnalazione dall'amministratore.

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

no

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

no

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è in data antecedente al 1/09/1967.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Nell'atto di compravendita viene riportato che l'edificio è stato edificato in forza di nullaosta del 6.02.1964 e che in data 8/04/1965 è stata rilasciata l'agibilità (le pratiche



sono, alla data di deposito della perizia, ancora in fase di ricerca da parte degli uffici comunali e lo scrivente pertanto procederà a successiva integrazione di perizia)

- Art. 48, legge 28.02.1985, n. 47 per modifiche interne

## 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale agli atti compilata in data 11/06/1965, si ritiene pertanto l'immobile conforme.

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale agli atti redatta in data 11/06/965.

# 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.	72,5	100%	72,5
balconi	mq.	8,8	35%	3,1
cantina	mq.	5,6	25%	1,4
		<b>86,9</b>		<b>77,0</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.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta dall'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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Limbiate (MI)

Fascia/Zona: Centrale / Centro Urbano

Valore mercato prezzo min. 1.250,00 / prezzo max. 1.600,00 Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,30 / prezzo max. 5,10 (Euro/mq x mese)

## 9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	77,0	€ 1.350,00	€ 103.950,00
				<b>€ 103.950,00</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

• <b>VALORE DEL LOTTO</b>	€ 103.950,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.197,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali ultimo biennio	-€ 3.700,00
<b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 95.052,50
<b>arrotondato</b>	<b>€ 95.000,00</b>
Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato	€ 76.000,00



<b>MILANO viale Piave n. 41 piano: 5- S1 foglio 28 particella 284 subalterno 24</b>	
<b>Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "libero":</b>	<b>€ 95.000,00</b>
Prezzo di vendita del LOTTO nello stato di "occupato":	€ 76.000,00
-----	
Al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni; valutati a corpo e non a misura	

**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

Non ricorre il caso.

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

Per l'immobile è presente una sentenza che riconosce il diritto di comodato a favore della sig.ra [REDACTED]. In sede di sopralluogo si è appreso che la sig.ra [REDACTED] non occupa l'immobile da alcuni mesi e presso l'anagrafe di [REDACTED] si è appurato che la residenza della sig.ra [REDACTED] è stata trasferita presso il comune di [REDACTED].

Il sottoscritto Arch. Antonio Papaccio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Creditore Procedente ed all'Esecutato.

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, 11 giugno 2021

l'Esperto Nominato  
Arch. Antonio Papaccio



Allegati

1. Rilievo fotografico (n. 9 fotografie su n. 9 fogli)
2. Planimetria catastale (n. 1 foglio)
3. Estratto di mappa (n. 1 foglio)
4. Visura catastale storica dell'unità immobiliare (n. 3 fogli)
5. Aggiornamento ispezione ipotecaria del 10/06/2021 (n. 7 fogli)
6. Situazione contabile nei confronti del Condominio (n. 51 fogli)
7. Regolamento di condominio (n. 21 fogli)
8. Sentenza comodato (n. 10 fogli)
9. Pratiche edilizie (n. 2 fogli)
10. Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate (n. 1 foglio)
11. Certificato di residenza (n. 1 foglio)
12. Atto di provenienza del bene (n. 6 fogli)
13. Avvisi di ricevimento delle raccomandate e/o dei fax (avvisi di inizio operazioni peritali) (n. 1 foglio)
14. Attestazione di avvenuto invio della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato

