



TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 679/2021

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 24/02/2022 ore 9,30

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



RELAZIONE DI STIMA
Lotto 1
Beni in Comune di LIMBIATE
Via Bramante, 1
APPARTAMENTO 4° piano - S1

Esperto alla stima: **Mariella Sporzon**
Codice fiscale e Partita IVA: SPRMLL61R61I602Q - 07059160965
Studio in: Via Leone XIII°, 9 - 20021 Bollate (MI)
Telefono: 329 7504308
Email e Pec: arch.msपो@libero.it - sporzon.7746@oamilano.it

Dati Catastali

Appartamento con cantina

Beni in LIMBIATE Via Bramante, 1 piano 4-S1

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 41, mappale 138, subalterno 18**

Stato occupativo

alla data del sopralluogo 25/11/2021 l'immobile era occupato da....

Contratti di locazione in essere

da interrogazioni in anagrafe tributaria Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale 2 di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 2, risulta registrato al numero 8450 serie 3 del 29/05/2006 il **comodato d'uso gratuito** a tempo indeterminato da parte dei debitori eseguiti a favore

Proprietario

1/2 di piena proprietà a

1/2 di piena proprietà a

Al 13/05/2003, atto dell'acquisto, entrambi erano di stato libero.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 1 da libero: € **111.200,00**

Lotto 1

(Appartamento e cantina pertinenziale)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1 scheda catastale, mappe, visure storiche)

- Descrizione del bene

Appartamento all'interno di un edificio facente parte di un complesso immobiliare in Comune di LIMBIATE (Frazione di Pinzano) Via Bramante, 1.

- Quote e tipologia del diritto pignorato Lotto 1

Pignoramento gravante su:

1/2 di piena proprietà a

1/2 di piena proprietà a

Eventuali comproprietari: nessuno

- Identificati al catasto Fabbricati del Comune di LIMBIATE come segue:

Da Visura storica per immobile (atti informatizzati Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano – Territorio – Servizi Catastali del 17/10/2021) l'immobile risulta intestato ai suddetti debitori.

Appartamento e cantina:

dati identificativi: **foglio 41, mappale 138, subalterno 18**

dati classamento: categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale 97 mq, rendita € 309,87.

Indirizzo: Via Donato Bramante n. 1 piano 4-S1

N.B.: il mappale 138 deriva dai mappali 105-106-109

Dati derivanti da:

Atto di Compravendita Notaio Paolo Mastrolilli in Cinisello Balsamo del 13/05/2003 n. rep. 6099 raccolta n. 2963, trascritto a Milano 2 in data 30/05/2003 con nota ai nn. 83547/51783, daa..... per ½ ciascuno di piena proprietà.

- Confini da nord in senso orario:

Appartamento: appartamento di terzi, giardino condominiale, appartamento di terzi, vano scala;

Cantina: corridoio comune, cantina di terzi, ente comune, cantina di terzi.

- Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla

2 DESCRIZIONE DEI BENI (All. 2 doc.fotografica e APE)

- Descrizione sommaria del quartiere e zona

L'unità immobiliare è situata in zona periferica di Limbiate (MB) nella frazione di Pinzano al confine con il Comune di Senago.

Il complesso immobiliare facente parte di un piano di lottizzazione è composto da 16 edifici in stecche da 4 blocchi, immersi nel verde e collegati da Via Bramante che è suddivisa in tre strade. La Via Bramante è poco trafficata, prevalentemente residenziale e terziaria e fuori dal centro urbano.

L'edificio periziato prospiciente il verde è posizionato ortogonalmente rispetto agli altri 3 fabbricati posti alla sua sinistra e separati dalla strada. Si tratta di un edificio composto da 7 piani fuori terra più un piano interrato per le cantine.

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: residenza

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

Servizi offerti dalla zona: nelle vicinanze sono presenti tutte le principali attività di servizio della residenza: scuola pubblica, supermercati, chiesa, posta, parco, negozi.

Principali collegamenti pubblici: nelle vicinanze tram linea Milano-Mombello

- Caratteristiche descrittive esterne:

L'edificio ha la struttura portante in cemento armato, con lastre prefabbricate in facciata e intonaco plastico. La facciata è caratterizzata da terrazzi con parapetto in ferro e pilastri azzurri e finestre rettangolari incorniciate da lastre bianche.

Il tetto è in tegole. L'unità immobiliare periziata si trova al quarto piano ed è raggiungibile tramite ascensore e scala in marmo con parapetto in ferro.

Ascensore: presente

Portineria: non presente

- Caratteristiche descrittive interne dell'appartamento:

Portone di ingresso tipologia: porta in legno tamburato

Il corridoio disimpegna tutto l'appartamento, sulla destra si trova il soggiorno di seguito una camera da letto (ricavata dalla riduzione del soggiorno) dotata di balcone e altra camera. In fondo al corridoio il bagno e sulla sinistra la cucina con il balcone. Nel corridoio c'è un piccolo ripostiglio cieco.

La pavimentazione del corridoio, ripostiglio, cucina e letto è in grès porcellanato chiaro, quella del soggiorno e della camera da letto (ricavata dal soggiorno) in listoni di finto parquet e nel bagno piastrelle di ceramica rettangolari scure.

Il rivestimento del bagno è piastrelle di ceramica rettangolari scure e bianche e nella cucina in ceramica di colori tenui.

L'appartamento si trova in uno stato manutentivo discreto con presenza di tracce di umidità nel bagno e con parte dei serramenti interni in legno da revisionare, le pareti sono tinteggiate in colori diversi.

I balconi hanno parapetto in ferro e pavimentazione in lastre rettangolari di gres chiaro. Le porte interne e le finestre sono in legno.

Le finestre a doppio vetro, sono schermate da tapparelle in legno. Gli impianti, non avendo reperito le certificazioni, sono da revisionare, il riscaldamento è autonomo con caldaia interna nel locale cucina e radiatori in ghisa.

Impianto di condizionamento: non presente;

Altezza dei locali: a norma;

Condizioni generali dell'appartamento: in discreto stato di manutenzione.

- **Certificazioni di idoneità statica:** non reperita

- **Certificazioni energetiche:** Attestato di Certificazione Energetica Codice Identificativo 108027-000369/15 registrato il 10/09/2015 e valido fino al 10/09/2025 Classe energetica Eph "G" .

- **Certificazioni di conformità degli impianti:** non reperite

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica.

3 STATO OCCUPATIVO (All. 3 Agenzia delle Entrate Comodato d'Uso)

- **Detenzione del bene**

alla data del sopralluogo 25/11/2021 l'immobile era occupato da....

- **Contratti in essere**

da interrogazioni in anagrafe tributaria Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale 2 di Milano, Ufficio Territoriale di Milano 2, risulta registrato al numero 8450 serie 3 del 29/05/2006 il **comodato d'uso gratuito** a tempo indeterminato da parte dei debitori eseguiti a favore

4 PROVENIENZA (All. 4 Atto compravendita)

- **Attuali proprietari Lotto 1**

Atto di Compravendita Notaio Paolo Mastrolilli in Cinisello Balsamo del 13/05/2003 n. rep. 6099 raccolta n. 2963, trascritto a Milano 2 in data 30/05/2003 con nota ai nn. 83547/51783, daa per ½ ciascuno di piena proprietà.

- **Precedenti proprietari**

Nel ventennio l'immobile suddetto figura in proprietà di e....., per atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Carimati in data 05/07/1974 rep. n.1317, trascritto il 23/07/1974 ai nn. 36318/31591;

In morte di, sono stati chiamati a succedergli nei diritti di ½ di piena proprietà il coniugeed i figli, per 1/9 ciascuno di piena proprietà, per successione ereditaria devoluta ex lege, apertasi il 21/03/1996, certificato di successione trascritto il 15/09/2004 ai nn. 131115/69302, per la quale è stata trascritta accettazione tacita di eredità in data 06/08/2021 ai nn. 122495/83501.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 6 ispezioni ipotecarie)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Avv. Marco Galletti in Perugia alla data del 23/08/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano alla data del 17/10/2021 si evince:

- **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** nulla di rilevato
- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nulla di rilevato
- **Misure Penali:** nulla di rilevato
- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite :** nulla di rilevato

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nulla di rilevato

- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura Lotto 1**

Iscrizione:

1. ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Milano 2 con nota nn. 83548/16807 del 30/05/2003 a favore di....., contro per ½ ciascuno della piena proprietà. Atto Notaio Paolo Mastrolilli del 13/05/2003 rep. nn. 6100/2964.

2. ipoteca legale a norma art.77 DPR 29/09/1973 num. 602, iscritta a Milano 2 con nota nn. 55194/12558 il 04/05/2020. Capitale € 27.487,91 – Ipoteca € 54.975,82. A favore contro i debitori eseguiti.

Pignoramenti:

1. trascritto a Milano 2 il **23/07/2014** con nota ai nn. 68383/47655, a favore di con sede in Limbiate e contro i debitori eseguiti.

N.B.: *Oggetto di precedente procedura di esecuzione immobiliare RG 1300/2014 promossa dal contro gli eseguiti.*

2. trascritto a Milano 2 il **23/07/2021** con nota ai nn. 110503/75351, a favore di contro i debitori eseguiti.

Altre trascrizioni: nulla di rilevato

Eventuali note/osservazioni: /

6 CONDOMINIO

Amministrazioni Condominiali di F. Lauriola & C. Sas di Nova Milanese (tel. 0362/368463 email info@studiolauriola.it)

- millesimi di proprietà: 41
- le spese annue sono di c.a. € 1.455,00
- posizione debitoria: scaduto della gestione ordinaria 01/11/2020 – 31/10/2021 (non ancora chiusa al 10/12/2021) € 1.215,00
- l'Amministratore segnala che le canne fumarie non sono a norma e vi è ordinanza da parte dell'ASL (ora ATS).

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad 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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla di rilevato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Unità immobiliare NON accessibile. Per accedere all'edificio vi sono delle scale sia prima della porta d'ingresso condominiale sia per raggiungere l'ascensore. Anche la porta d'ingresso della facciata secondaria è provvista di atrio con scale. Non vi sono servo scale.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All. 6 Atti edilizi)

Immobile classificato nel vigente PGT in zona "B di conferma dell'edilizia esistente e di completamento residenziale" (Art. 15 Nta). Non sottoposto a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale.

Non si tratta di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

Pratiche edilizie visionate:

Nulla osta n. 2656 del 16/02/1966 per nuova costruzione lotto 4 Nuovo Quartiere Pinzano, intestato all'Istituto Romano di Beni Stabili spa;

Rinnovo Nulla osta n. 2656 del 16/02/1966 datato 10/01/1967

L'immobile è stato oggetto di Piano di Lottizzazione tra il Comune di Limbiate e l'Istituto Romano di Beni Stabili s.p.a del 08/04/1972 ai sensi dell'art. 8 della Legge 765/1967 e oggetto di Convenzione formalizzata nella sua stesura finale il 22/04/1975 rep. n. 1513/5368 Notaio dr. Antonio Carimati di Lodi, trascritta a Milano 2 il 24/05/1975 ai nn. 17014/14840.

N.B.:

Le planimetrie del nulla osta n. 2656/1966 non sono conformi allo stato dei luoghi per la localizzazione dell'edificio "A" in parola che risulta posizionato come da tavola planimetrica allegata alle Convenzioni suddette con valore di variante al titolo edilizio.

Tale localizzazione corrisponde anche alla visura del 02/11/2021 dell'estratto di mappa foglio 41 mappale 138 depositato all'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Coastal Comune di Limbiate.

Non sono depositate presso gli uffici comunali le planimetrie dei singoli piani dell'edificio quindi, per la conformità dell'appartamento, si fa riferimento alla scheda catastale quale unico documento reperibile.

Agibilità: dalla richiesta dell'agibilità (prot. 21475 del 14/09/1972) si rileva il nulla osta al rilascio dell'ufficiale sanitario datato 5/10/1972;

- Conformità edilizia e catastale dell'appartamento: NON CONFORME

da quanto visionato in sede di sopralluogo e dal confronto con la scheda catastale del 21/06/1972 si rilevano modifiche interne per lo spostamento dell'apertura del locale soggiorno e riduzione del locale stesso per realizzare una nuova camera da letto. Dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria (o la rimessa in pristino delle opere così come autorizzate) e un nuovo accatastamento.

Le difformità andranno sanate entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle eventuali regolarizzazioni tecniche e documentali atte alla dichiarazione di conformità

urbanistica/edilizia dell'appartamento, i costi per la rimessa in pristino come da stato autorizzato (compreso demolizioni, ripristini edili/impiantisti, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD.) sanzioni, redazione nuova scheda catastale, ricerche d'archivio e costi professionista per redazione pratiche, spese per diritti di segreteria e varie ed eventuali anche non segnalate sono preventivati in **€ 3.000,00**.

- **Conformità edilizia/catastale della cantina** : conforme alla scheda catastale

8 CONSISTENZA

- 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 dalla 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	Sup.Lorda mq arrotondata	Superficie commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata mq
Lotto 1				
disimpegno	16,39		100%	
soggiorno	24,44		100%	
Letto 1	18,90		100%	
Letto 2	15,94		100%	
ripostiglio	1,92		100%	
cucina	8,49		100%	
bagno	5,08			
Totale				91,16
Locali accessori (snr):				
Balconi 2		9,60	1/2	4,80
Cantina		5,50	1/4	1,37
Totale Lotto 1				97,33
<i>Comprensivo degli spazi comuni e area pertinenziale. Salvo errori ed omissioni</i>				

STIMA

- Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale e di eventuali elementi di disturbo, del sistema costruttivo e delle finiture esterne, della tipologia del compendio, della vetustà dell'immobile, della accessibilità all'appartamento, delle finiture interne, dello stato manutentivo dell'appartamento, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti e della

manca di disponibilità delle certificazioni di conformità degli stessi, delle lievi modifiche interne da sanare o rimettere in pristino, 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.

- Fonti d'informazione

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 1° semestre 2021 Abitazioni civili stato conservativo normale

Comune: LIMBIATE Fascia/Zona: periferia

Valore mercato prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 1.550,00 (Euro/mq)

Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: anno 2021

Valore mercato per Abitazioni in stabili di fascia media valore medio € 1.267,00

Valori di vendita mercato Immobiliare

valori medi di vendita €/mq 1.600,00

- Valutazione LOTTO 1

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota arrotondato €
1	Abitazione di tipo economico A/3 con cantina pertinenziale	97,33	1.250,00	121.600,00
<i>Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni e aree pertinenziali</i>				

- 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.

Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5% arrotondato	€ 115.500,00
Deduzione costi regolarizzazione edilizia/catastale:	-€ 3.000,00
Importo dedotto quanto sopra	€ 112.500,00
posizione debitoria: scaduto della gestione ordinaria 01/11/2020 – 31/10/2021 (non ancora chiusa al 10/12/2021) € 1.215,00	-€ 1.215,00
Importo totale	€ 111.200,00

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

nulla

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

null'altro da segnalare

Il sottoscritto Arch. Mariella Spozon dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al Creditore Procedente e agli esecutati a mezzo 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.

Bollate li: 24/01/2022

l'Esperto Nominato
arch. Mariella Spozon

ALLEGATI

1. scheda catastale con visura storica immobile
2. descrizione fotografica dei beni e APE
3. Agenzia delle Entrate per comodato d'uso
4. atto di compravendita
5. ispezioni ipotecarie
6. atti edilizi e agibilità