

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 284/2019

Aggiornamento 26.04.2021 (vedi pagina 14).

Giudice delle esecuzioni: dottoressa Simona Caterbi e poi Flaviana Boniolo.

RELAZIONE DI STIMA.

Lotto unico, composto da: appartamento (piano secondo) con cantina (piano interrato), due sottotetti e ripostiglio esterno (piano terra) sito in via XX Aprile 10 a Limbiate (MB).



Immagine 1. Vista d'insieme del fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare in oggetto della relazione.



0. INDICE SINTETICO

Dati catastali.

Corpo A

Bene in Limbiate (MB) via XX Aprile 10; piano secondo, con cantina al piano interrato, due locali sottotetto al piano terzo e ripostiglio al piano terra.

Categoria A4, Abitazioni di tipo popolare.

Dati Catastali: Foglio 28, Particella 556, Subalterno 703.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo, gli immobili oggetto di pignoramento risultavano liberi e liberi al fine della procedura. Il ripostiglio invece è ingombro di oggetti ed utilizzato come deposito immondizia).

Contratti di locazione in essere.

Nessuno.

Comproprietari oltre a

nessuno.

Prezzo lotto unico, al netto delle decurtazioni da libero, Euro 45.000



Per la stesura del presente documento e per i criteri di valutazione del bene, ci si attiene al quesito del giudice e alle consuetudini della III Sezione immobiliare del Tribunale di Milano.

Dei documenti reperiti (e eventualmente allegati) non si assume responsabilità: si tratta di una stima sintetica secondo il principio dell'ordinarietà e con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con verifica del migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato. Si considera l'ambito specifico della vendita forzata.

Durante il sopralluogo è stato possibile accedere ai beni a seguito dell'intervento del custode e grazie al proprietario.

Il rilievo è stato effettuato *in loco* sulla base delle planimetrie opportunamente verificate nella scala.

LOTTO UNICO.

Appartamento con cantina, sottotetto e ripostiglio (Corpo A).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.

Corpo A

1.1 Descrizione del bene.

In Comune di Limbiate (MB) via XXV Aprile 10, unità ad uso abitazione, piano secondo, con cantina al piano interrato, due locali sottotetto al piano terzo e ripostiglio esterno al piano terra¹.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 dell'immobile di _____, nato a _____ il _____, C.f. _____ residente _____ per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Comproprietari, nessuno.

1.3 Identificazione al Catasto fabbricati del Comune di Limbiate (MB).

Intestazione _____, proprietà 1/1.

Dati identificativi, **Foglio 28, Particella 556, Subalterno 703.**

Dati classamento: zona censuaria assente, categoria A4, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 74 mq, rendita catastale 267,01 Euro.

Indirizzo: via XXV Aprile 10 a Limbiate (MB).

(Dati derivanti da: *Atto di Provenienza (Allegato D)*, *Visura storica per immobile (Allegato F1)*).

1.4 Coerenze a Corpo, da Nord in senso orario.

- Secondo piano (appartamento), da Nord in senso orario: proprietà _____ o aventi causa, via XXV Aprile, proprietà _____ o aventi causa, proprietà _____ o aventi causa e ballatoio comune.
- Terzo piano (sottotetto 1): da Nord in senso orario; cortile comune, proprietà di terzi su tre lati.
- Terzo piano (sottotetto 2): da Nord in senso orario; altro solaio, corridoio comune, altro solaio, cortile comune.
- Piano interrato (cantina): da Nord in senso orario; altra cantina, corridoio comune, altra cantina, corridoio comune.
- Piano terra (ripostiglio): proprietà _____ o aventi causa, cortile comune, proprietà _____ o aventi causa, proprietà _____ o aventi causa.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui agli atti di pignoramento e alle note di trascrizione.

Nell'atto di compravendita è indicata anche un'autorimessa che non risulta essere stata pignorata.

¹ Nell'atto di compravendita è indicata anche un'autorimessa che non risulta essere stata pignorata.



2. DESCRIZIONE DEI BENI.

Corpo A

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.

In Comune di Limbiate (MB).

Fascia/zona: periferica: Limbiate (MB).

Destinazione prevalente, residenziale.

Tipologia prevalente, residenze del tipo popolare economico e civile.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole di ogni genere e grado, supermercati, piccole attività commerciali, ampie zone verdi destinate a verde agricolo.

Principali collegamenti pubblici: di superficie, tramite treno (stazione di Bovisio Masciago - Mombello), tramite bus, la fermata più vicina della linea metropolitana è Sesto San Giovanni (dista circa 18 km) sulla linea M1 (linea rossa).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 11 Km l'accesso alla A4 (Torino-Trieste) e, che consente il collegamento con la città di Milano e con la rete autostradale nazionale.

Caratteristiche descrittive esterne (Rilievo fotografico Allegato A).

Il fabbricato in cui si collocano le unità immobiliari oggetto della relazione fa parte di un complesso più ampio, che si sviluppa su un lotto irregolare e che oggi risulta composto da un corpo di fabbrica di tre livelli fuori terra, posto in cortina rispetto a via XXV Aprile, e da due corpi di fabbrica di un solo livello fuori terra che si sviluppano lungo il perimetro del cortile interno; i diversi corpi di fabbrica sono posti in continuità.

Il corpo di fabbrica principale, su tre livelli, è un edificio a pianta ad "L", posto in continuità, sul lato corto, con un altro fabbricato; presenta sistema di distribuzione a ballatoio tipico delle case di ringhiera lombarde; i prospetti sono semplici; quello sulla pubblica via è caratterizzato da finestre allineate su ogni piano e presenta un basso zoccolo in cemento strollato e finitura a intonaco tinteggiato nei toni del rosso mattone; i prospetti sul cortile interno sono pure molto semplici, caratterizzati dalla presenza del ballatoio con soletta in cemento e parapetti in ferro verniciati in marrone testa di moro; anch'esso presenta finestre allineate su ogni livello e finitura ad intonaco tinteggiato nei toni del giallo; il tetto è a falde con manto di copertura in tegole.

I corpi di fabbrica di un livello fuori terra, in cui sono collocate autorimesse e ripostigli, sono disomogenei; presentano serramenti di diversi colori e materiali e finitura a intonaco tinteggiato in diverse colorazioni (toni del rosa e del giallo), il tetto è a falde e il manto di copertura è in tegole.

Si accede al fabbricato da via XXV Aprile, tramite un cancello carrabile e pedonale in acciaio inox, accanto al quale sono posizionati i citofoni da che consente l'accesso al cortile interno; dal cortile, una scala in calcestruzzo consente di raggiungere i diversi livelli del corpo di fabbrica.

Nel complesso il fabbricato versa in pessime condizioni, come è possibile approfondire nella Relazione relativa alla messa in sicurezza del fabbricato (**Allegato F2**).

Per i significativi problemi strutturali richiamati nella suddetta relazione e di cui allo specifico incartamento depositato presso l'archivio comunale l'immobile è stato dichiarato inagibile.

Infatti, come riportato all'interno della relazione,

la copertura del fabbricato richiede intervento di risanamento totale, così come i canali di gronda;

la scala di accesso comune al condominio, i ballatoi e le ringhiere richiedono un'urgente opera di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli intonaci sono in continua fase di distacco e comportano un pericolo per la circolazione pedonale e veicolare.

In sintesi:

- struttura: in muratura;
- struttura del tetto in legno;
- manto di copertura, tegole in cotto.
- facciate con finitura a intonaco tinteggiato;



- accesso al fabbricato dalla strada: cancello pedonale e carrabile in acciaio inox.
- pavimentazione del cortile interno: gettata di cemento e ghiaia.
- ascensore: assente.

Condizioni generali dello stabile: pessime.

2.2 Caratteristiche descrittive interne (Rilievo fotografico Allegato A).

Corpo A (appartamento con cantina due vani sottotetto e ripostiglio).

Appartamento

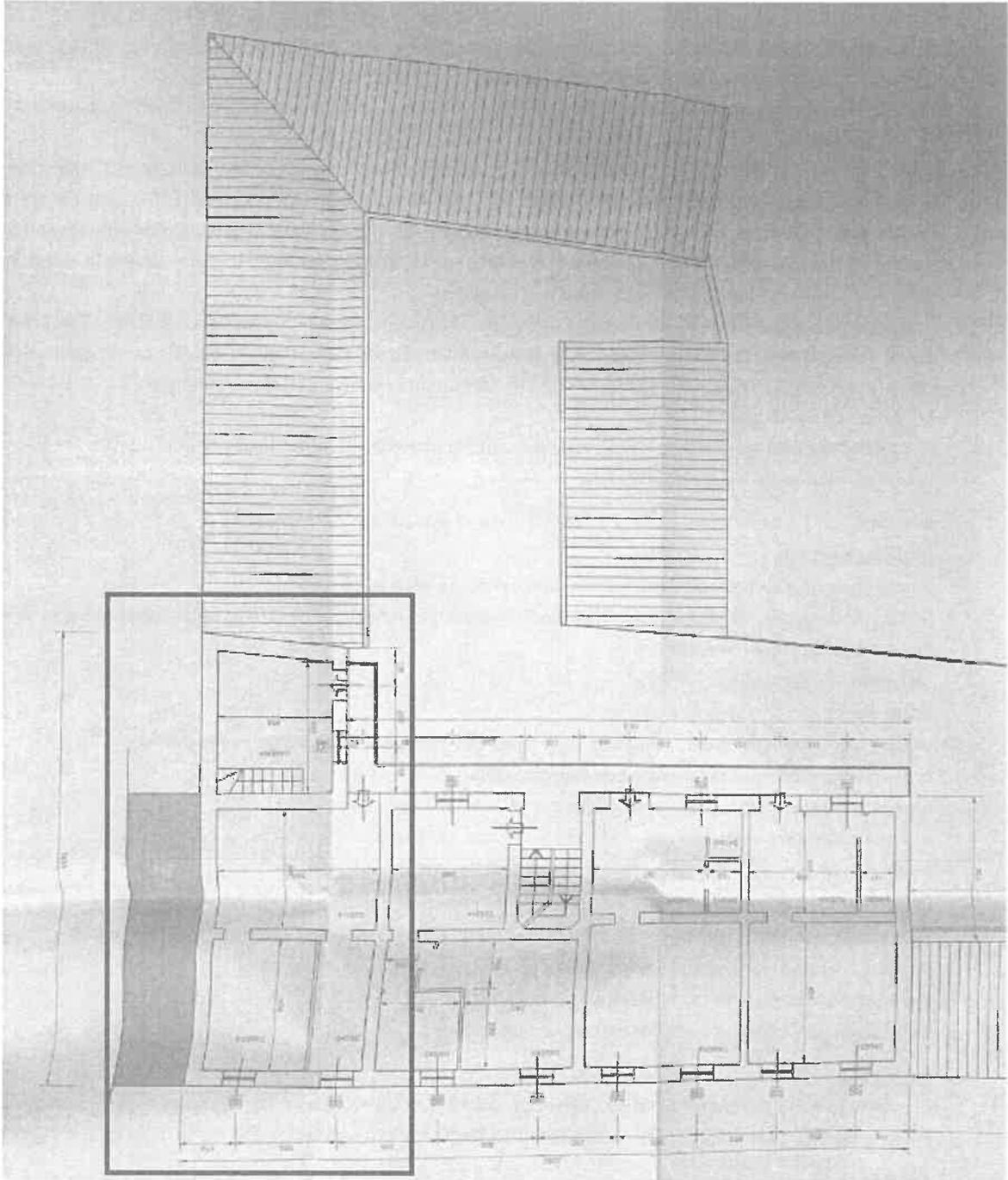


Immagine 2. Planimetria dell'appartamento.



Si accede all'unità immobiliare da via XXV Aprile, tramite cancello pedonale e carrabile in acciaio inox; attraverso il cortile è possibile utilizzare la scala a giorno, con finitura in cemento, che consente di raggiungere i diversi livelli del fabbricato e poi, attraverso un ballatoio con soletta in cemento e parapetto in ferro verniciato è possibile accedere all'unità immobiliare.

Una porzione di ballatoio, antistante la porta di ingresso all'unità immobiliare, è stata chiusa da un serramento del tipo porta in alluminio anodizzato e vetro, facendo presumere la pertinenza all'unità immobiliare della porzione di ballatoio suddetta; tuttavia, tale porzione di ballatoio non risulta ufficialmente citata sull'atto di provenienza, né risulta rappresentata nella planimetria catastale allegata (Allegato G).

L'accesso all'unità avviene, tramite portoncino in alluminio e vetro con serratura semplice, all'interno del soggiorno, da qui è possibile accedere da un lato alla cucina che consente di accedere a sua volta al bagno (sprovvisto di anti-bagno) e dall'altro lato a due camere da letto.

L'immobile presenta un dislivello all'interno del bagno di circa 15 cm e un leggero dislivello di pavimento tra cucina e bagno.

L'appartamento presenta le pareti interamente rivestite in perline in legno, fatta eccezione per la cucina che presenta una porzione di rivestimento in ceramica e per il bagno interamente rivestito in piastrelle ceramiche; il soffitto è con finitura a intonaco tinteggiato nei toni del bianco. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche, i serramenti interni sono in legno tamburato mentre i serramenti esterni sono in legno alluminio con doppio vetro e chiusure del tipo persiane in legno e in alluminio.

Il riscaldamento è autonomo funzionante con caldaia la cui posizione è predisposta collocata all'interno della cucina (attualmente la caldaia è mancante), distribuito mediante radiatori in ghisa collocati in ogni ambiente; il contatore elettrico è collocato all'interno dell'appartamento mentre il contatore del gas è collocato all'esterno in spazio condominiale.

L'appartamento versa in scarse condizioni, si denota la presenza di muffa in alcuni punti, necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In sintesi.

- tripla esposizione;
- un bagno aerato con attacchi per quattro apparecchi sanitari e lavatrice.
- finitura delle pareti: tinteggiatura, rivestimenti in perlinato in legno e piastrelle ceramiche nel bagno fino ad altezza della porta ed in cucina;
- pavimenti: in piastrelle ceramiche.
- porta d'accesso: con semplice serratura;
- infissi esterni: in legno e alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio e in legno.
- porte interne: in legno tamburato con finitura legno;
- impianto citofonico: presente solo audio;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: autonomo distribuito mediante radiatori in ghisa;
- l'acqua calda sanitaria: prodotta da dalla caldaia (oggi rimossa) collocata all'interno della cucina;
- impianto di condizionamento: non presente;
- il contatore dle gas è posto all'esterno sul ballatoio;
- Il contatore elettrico è all'interno dell'unità immobiliare.

Solai 1 e 2

Si accede ai due solai tramite scala in legno dal ballatio dell'ultimo piano; non è stato possibile accedervi a causa della fatiscenza della scala; da quanto visto l'intradosso il sottotetto è in legno, il solaio è al rustico .

Cantina.

Non è stato possibile accedere.



Ripostiglio.

Il ripostiglio estrno è attualmente utilizzato come locale spazzatura ed è ingombro di cose.

(L'autorimessa, che non risulta pignorata, da quanto si legge nell'atto di provenienza sembra essere pertinenziale: si parla infatti di appartamento e relativo box da ristrutturare...)

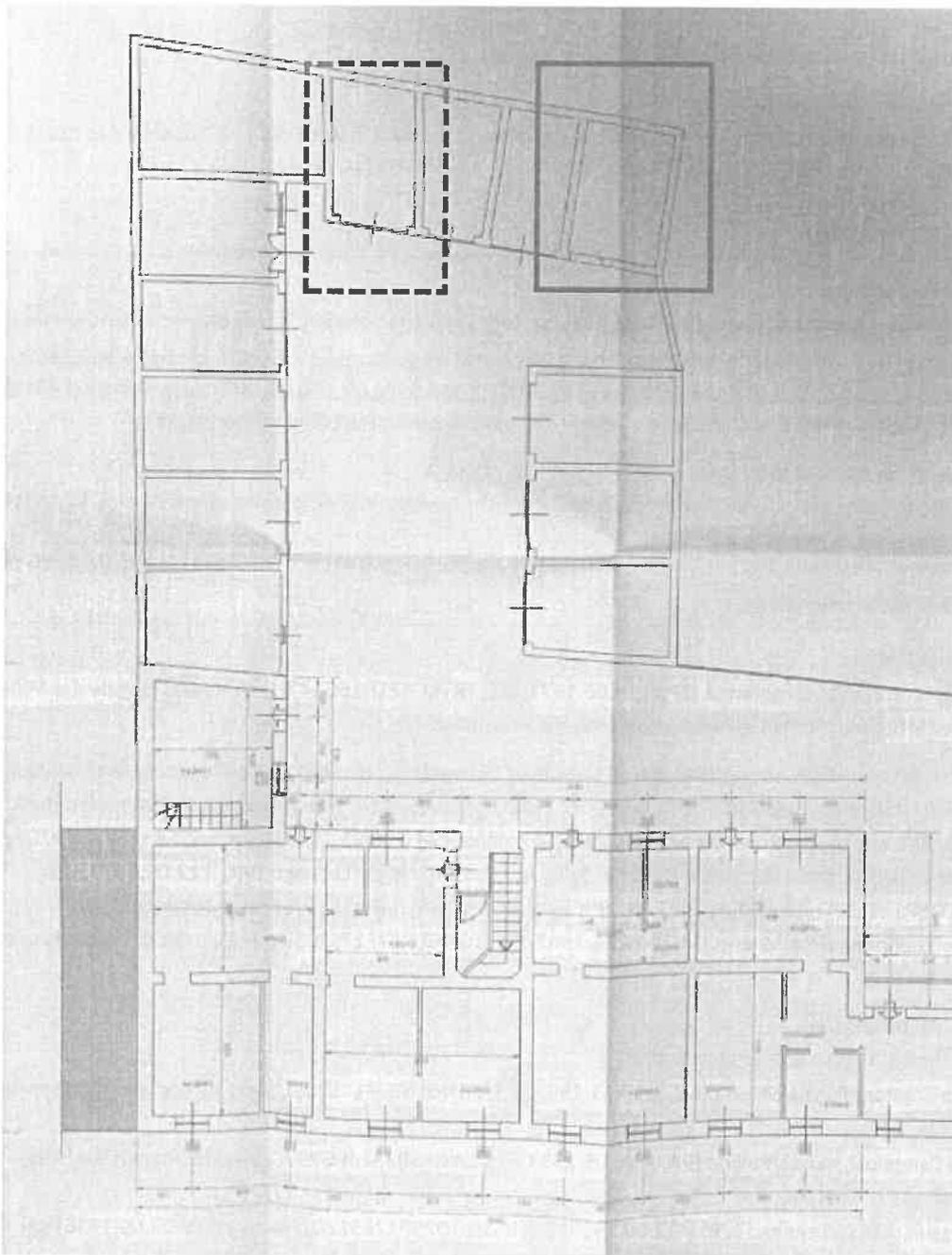


Immagine 3. Planimetria del corpo di fabbrica inetrno basso. In evidenza il ripostiglio e l'“autorimessa” verosimilmente pertinenziale (rif. L'Atto di provenienza, Allegato C). L'ultimo progetto approvato indica “rustico”; la scheda catastale è separata rispetto a quella dlel'immobile principale e rispetto a questo l'autorimessa/rustico ha un diverso subalterno.

2.3 Breve descrizione della zona.

Il fabbricato in cui si colloca l'unità immobiliare oggetto della relazione si trova all'interno del comune di Limbiate (MB), comune collocato a Nord della città Metropolitana di Milano, e ben connesso alla città tramite



treno, autobus e rete stradale. Limbiate è un comune a destinazione prevalentemente residenziale, dotato di tutti i servizi, presenta numerose attività commerciali di vicinato.

2.4 Certificazioni energetiche.

La certificazione energetica è assente.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti.

La certificazione di conformità degli impianti è mancante.

2.6 Certificazioni di idoneità statica.

La certificazione di idoneità statica è mancante; peraltro l'immobile è stato definito inagibile per problematiche strutturali.

3. STATO OCCUPATIVO.

3.1 Detenzione del bene.

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere parzialmente ai beni grazie anche alla presenza del custode, si è constatato che l'immobile principale risulta disabitato (probabilmente dal 2016) sgombero di cose e oggetti (l'appartamento), ma libero ai fini della procedura. (Rilievo fotografico Allegato A). Il ripostiglio esterno, invece, è risultato ingombro di oggetti, utilizzato come immondezzaio.

3.2 Esistenza di contratti di locazione.

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e aventi l'esecutata quale *dante causam* come verificato. (Allegato B).

4. PROVENIENZA (Allegato D).

4.1 Attuali proprietari.

- Riccardo , nato a) il , C.f. , residente in , per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

In forza di Atto tra vivi – compravendita, in autentica del notaio Enrico Chiodi Daelli, con sede in Milano (MB), numero di repertorio 154.610/25.510 del 22.12.2003, trascritto a Milano in data 05.01.2004, ai numeri 190.490/111.881 contro , nata a , C.f.), per il diritto di usufrutto proprietà per la quota di 1/2, l , nato a .f. (deceduto il) per il diritto di usufrutto proprietà per la quota di 1/2, e , nato a il , C.f.), per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1.

4.2 Precedenti proprietari.

Al ventennio il bene era di proprietà di:

- , nato a il , C.f. , per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1,
- nata a il , C.f. , per il diritto di usufrutto proprietà per la quota di 1/2,
- nato a , C.f. , (deceduto il) per il diritto di usufrutto proprietà per la quota di 1/2. Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data dell'8 maggio 2019 a firma del notaio in Messina Andrea Zuccarello Marcolini si evince che non vi è riconcontro dell'accrescimento del diritto di usufrutto in favore della moglie del *dante causam*.
- In forza di Atto tra vivi – compravendita, in autentica del notaio Giuseppe Bellucci, con sede in Monza (MB), numero di repertorio 81.032/1.180 del 29.06.1988, trascritto a Milano 2 in data 18.12.1988, ai numeri 42.178/58.310.



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Allegato E).

Dalla *Certificazione notarile* in atti, alla data dell'8 maggio 2019 a firma del notaio in Messina Andrea zuccarello Marcolini, implementata dall'acquisizione dell'*Atto di provenienza (Allegato D)* e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, per gli immobili in oggetto (elenco sintetico senza restrizioni (**Allegati E**) + estrazione di note al ventennio si evince che, oltre a quanto, già scritto non vi sono altri elementi da osservare.

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni.
Nessuna.
- Misure penali.
Nessuna.
- Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ecc.
Nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso.
Nessuna oltre alla limitazione d'uso derivante dal riconoscimento dell'inagibilità dell'immobile per motivi strutturali da parte dell'ingegnere e di conseguenza degli uffici comunali (Allegati F)
- Eventuali note.
Nessuna.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (CORPI A e B).

– **Iscrizioni e trascrizioni.**

Compravendita trascritta a Milano il 31.12.2003 ai numeri 111.881/190.490, derivante da atto tra vivi-compravendita, con atto del notaio Enrico Chiodi Daelli in Milano (MB), numero di repertorio 25.510/154.610 del 22.12.2003.

Ipoteca volontaria iscritta il 31.12.2003 ai numeri 42.240/190.490, derivante concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito con atto del notaio Enrico Chiodi Daelli in Milano (MB), numero di repertorio 25.511/154.611 del 22.12.2003.

Datrice di ipoteca ma non proprietaria (moglie del proprietario) è anche la signora P _____, nata a _____ il giorno _____ C.f. I _____

– **Pignoramenti.**

- **Pignoramento** del 31.01.2019 numero di repertorio 2.598, notificato il 29.01.2019, trascritto il 07.03.2019 all'Ufficio di pubblicità di Milano 2, ai numeri 18.784/28.509 a carico di P _____, nato a _____ il _____ C.f. _____ residente presso _____, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, in favore di Cordusio RMBS Securitization S.r.l. con sede in Conegliano (TV), C.f. 03991520267 e per essa doBank S.p.a. con sede in piazzetta Monte 1 a Verona (VR), C.f. 00390840239.

– **Altre trascrizioni.**

Nessuna.

5.3 Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6. CONDOMINIO.

L'unità immobiliare attualmente non fa parte di un condominio. Viceversa, negli anni passati vi era un amministratore che peraltro aveva portato avanti senza poi realizzarli per conto del condominio volti alla messa in sicurezza e al contestuale recupero di sottotetto ai fini abitativi.



7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriamente al 01.09.1967.

All'atto di acquisizione veniva dichiarata la conformità edilizia ed urbanistica.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli/caratterizzazioni: il fabbricato si trova all'interno del nucleo di antica formazione, con fascia di rispetto verso i corsi d'acqua e le sponde; "molto bassa" è la classe di sensibilità paesaggistica della zona. Sul retro del corpo di fabbrica in cui hanno sede il ripostiglio esterno 8e (l'autorimessa) è indicato un lotto che fa parte della città dei servizi pubblici e sussidiari disciplinati dal piano dei servizi.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (Allegati H).

- Nulla Osta 13.070 del 27.11.1956 per la realizzazione del corpo di fabbrica basso: nuova costruzione ad uso "rustici".

Si segnalano diversi progetti (2009/2013) per conto del condominio da parte dell'amministratore, sia per la messa in sicurezza che per il recupero di sottotetto; a nessuno dei progetti è stato dato corso per le oggettive difficoltà economiche dei condomini, per la dimissioni dell'amministratore in alcune fasi per la mancanza di un PGT adottato all'epoca delle presentazioni).

Si riporta la cronologia relativa all'agibilità/inagibilità del fabbricato e delle unità immobiliari che ne fanno parte.

- 17.01.2012 Ordinanza del Comune di Limbiate per la messa in sicurezza delle parti pericolanti delle solette dei balconi (ballatoi).
- 28.04.2012 Ordinanza sindacale in cui si dichiara l'inagibilità per alcune unità immobiliari
- 17.05.2012 Revoca parziale a favore di parte dell'unità di cui al sub. 704.
- 27.06.2012 Ordinanza del Comune di Limbiate in cui si dichiara l'inagibilità di tutte le unità immobiliari sul mappale 556; per le altre unità tra cui quella in oggetto si richiede una perizia di idoneità statica al fine di evitare la dichiarazione di inagibilità.
- 28.06.2012 Perizia per l'unità oggetto di relazione in cui si dichiara la non idoneità statica.
- 13.12.2013 Perizia per l'unità oggetto di relazione in cui si dichiara la non idoneità statica.
- 03.02.2014 Dichiarazione di inagibilità e impedimento all'occupazione 3.335.
- 26.02.2014 viene richiesta dal Comune una perizia di idoneità statica al fine di evitare la dichiarazione di inagibilità per l'unità al subalterno 5 a piano terra e primo.

7.2 Conformità edilizia.

Poiché non è stato reperito alcun progetto relativo al corpo di fabbrica principale su strada nulla si può dire circa la conformità dal punto di vista edilizio sebbene si presuma che, dato che il fabbricato viene richiamato nel progetto del corpo di fabbrica interno (1956), esso fosse conforme.

7.3 Conformità urbanistica.

Poiché non è stato reperito alcun progetto relativo al corpo di fabbrica principale su strada nulla si può dire circa la conformità dal punto di vista urbanistico sebbene si presuma che, dato che il fabbricato viene richiamato nel progetto del corpo di fabbrica interno (1956), esso fosse conforme.

7.4 Conformità catastale.

Gli immobili sono conformi alla planimetria catastale (Allegato G) che li comprende tutti (tranne l'autorimessa che però non è oggetto di pignoramento).



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.

Corpo A.

appartamento	Superficie lorda (mq)	Superficie utile netta	S.n.r.	Coefficiente mercantile	Superficie omogeneizzata
secondo piano	73,00	57,00		1	73,00
sottotetti			24,6	0,3	7,38
cantina			3,50	0,2	0,70
ripostiglio deposito			10,50	0,3	3,15
totale					84,23

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Scopo della stima viene identificato con il valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo a cui in condizioni di ordinarietà le unità immobiliari oggetto di valutazione, potrebbero essere oggetto di compravendita.

Più precisamente, l'ipotesi assunta a base del procedimento di stima consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore delle unità immobiliari nelle condizioni di cui sopra e secondo quanto precisato nella presente relazione, coincida con il massimo prezzo che un venditore sarebbe disposto ad accettare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto delle suddette unità, dedotti i costi (materiali, professionali e tributari e di quelli per la loro eventuale messa a norma). L'intero procedimento di stima sarà svolto alla luce del **postulato dell'ordinarietà**: il compratore ipotetico sarà un operatore economico dotato di capacità normali e la formulazione del giudizio in merito al valore al quale i prodotti edilizi potranno essere compravenduti, si baseranno sul medesimo concetto di ordinarietà.

Inoltre si considera il **migliore e il più conveniente uso** che, nel caso specifico per gli immobili oggetto di valutazione (rispetto al relativo segmenti di mercato), corrisponde a quello attuale per localizzazione, dimensione, posizione: il migliore e più conveniente uso, ammessa la risoluzione delle problematiche che oggi hanno portato all'inagibilità, resterebbe quello di abitazione con sottotetti e ripostiglio.

Non si considera, qui, alcun valore di trasformazione sebbene verosimilmente una delle possibili soluzioni alle problematiche che hanno portato all'inagibilità, potrebbe essere la sostituzione di immobile (fermi restando i diritti dei singoli proprietari).

Considerato il tipo edilizio, la destinazione d'uso anche in relazione alle percentuali presenti in zona, si è adottato il procedimento di **stima sintetica** considerando gli immobili **a corpo e non a misura**, così come si sono rilevati al momento del sopralluogo, con le riduzioni proprie del caso: infatti, al valore medio di scambio relativo a zone omogenee da diversi punti di vista (anche sociale) e in un periodo di tempo predeterminato (ultimo anno), sono stati applicati **parametri di differenziazione (qui riduzione)** in base alle specifiche degli immobili in oggetto rispetto ad immobili comparabili confrontati con la superficie e con le caratteristiche quantitative e qualitative delle unità, adeguatamente indicizzate oltre che al caso particolare della vendita forzata. La valutazione tiene anche conto dello stato occupativo.



- Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre 2019 – zona periferica – che dà quotazioni da Euro/mq 1.300 a Euro/mq 1.600; è indicato uno stato di conservazione “normale”; qui si tratta di uno stato di conservazione tale per cui l’immobile è ritenuto inagibile.
- Borsino immobiliare che indica una quotazione “media” di Euro/mq 1.300 per immobili residenziali.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: nessun immobile comparabile trovato (fabbricato inagibile) nello specifico segmento immobiliare.

9.2 Valutazione.

Corpo A.

appartamento	Categoria catastale	Superficie omogeneizzata	Valore per mq (Euro)	Valore complessivo (Euro)
secondo piano	A4	73,00		
sottotetti		7,38		
cantina		0,70		
ripostiglio deposito		3,15		
totale		84,23	550,00	46.326,50

9.3 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 in questa relazione.

Valore stimato	46.326,50
Riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi	2.316,33
Spese tecniche indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale che effettuerà l’acquirente	
Prezzo a base d’asta per il Corpo A al netto delle decurtazioni, libero ai fini della procedura e arrotondato	44.010,18
Se ricorre il caso, prezzo a base d’asta per il Corpo A al netto delle decurtazioni, occupato arrotondato	45.000,00

Totale per il lotto unico, arrotondato 45.000 Euro.

N.B. si tratta di un 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.

Il ripostiglio, essendo una pertinenza indiretta potrebbe essere alienato separatamente.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE.

- Nell’atto di compravendita è indicata come “relativa” all’unità acquistata”, anche un’autorimessa (che a livello edilizio era un “rustico”) ma che non risulta essere stata pignorata. Essa non è sulla medesima planimetria



- catastale e probabilmente ha un subalterno a parte.
- Per i significativi problemi strutturali richiamati nella suddetta relazione e di cui allo specifico incartamento depositato presso l'archivio comunale, l'immobile è stato dichiarato inagibile.
 - Non è stato possibile visionare i sottotetti né la cantina per le problematiche strutturali e generali dell'immobile. Per la valutazione ci si è dunque basati solo sulla planimetria catastale anche confrontata con la documentazione progettuale (elaborati grafici) visionati nel fascicolo archiviato presso gli uffici comunali.
 - Il ripostiglio esterno, invece, è risultato ingombro di oggetti, utilizzato come immondezzaio.

Il sottoscritto architetto, Alessandra Ubertzazi, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto riferisce con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano 2 febbraio 2021



Alessandra Ubertzazi

l'esperto nominato,

13. ALLEGATI

- A. Rilievo fotografico esterno e interno.
- B. Riscontro dell'Agenzia delle entrate circa la non sussistenza di contratti di locazione.
- C. Atto di provenienza.
- D. Ispezioni ipotecarie.
- E. Visure storiche per immobile.
- F. Atti di fabbrica e Relazione sullo stato dell'immobile.
- G. Planimetrie catastali.



Approfondimenti sulla questione dell'inagibilità.

Per i significativi problemi strutturali richiamati nella suddetta relazione e di cui allo specifico incartamento depositato presso l'archivio comunale, l'immobile è stato dichiarato inagibile.

Tale condizione richiede alcune considerazioni su vari temi che poi potrebbero essere oggetto di ulteriori approfondimenti.

Valorizzazione dell'immobile.

- Dal punto di vista della **valorizzazione dell'immobile**, si è considerato un valore minimo, come se: si dovessero tenere in considerazione i costi necessari per il ripristino delle condizioni statiche sufficienti per tornare ad una condizione di agibilità; si fa presente che l'assemblea aveva già deliberato tali interventi, era già stato dato incarico ad un'impresa e avviato il procedimento autorizzativo presso l'amministrazione comunale; tale circostanza fa supporre che fossero possibili opere per il ripristino e che economicamente fossero interessanti rispetto ad alternative più drastiche quali, ad esempio, la demolizione; su tale aspetto la problematica più rilevante riguarda il fatto che si tratta di un fabbricato con diverse proprietà, dichiarate in alcuni casi incipienti (dall'amministratore di allora che in seguito ha rinunciato all'incarico; oggi non c'è più amministratore né "condominio"); l'intervento per ripristinare le condizioni di agibilità interessa le parti comuni e comunque richiede necessariamente un intervento complessivo contestuale e coordinato tra le diverse proprietà. In tal senso, era stato redatto il progetto e poi il preventivo della ditta che, su incarico dell'amministrazione di allora, erano stati predisposti nonché la corrispondenza intercorsa tra il sindaco e l'amministratore condominiale che si conclude con la rinuncia all'incarico da parte di quest'ultimo per l'impossibilità a portare avanti i ripristini, stanti le difficoltà economiche di molti condomini. Solo dopo interventi di adeguamento e nuova Licenza edilizia per l'intero fabbricato sarà possibile ottenere nuovamente l'agibilità.

In alternativa, il valore può corrispondere al valore di una superficie virtuale + un valore di una quota del terreno che, se l'immobile venisse demolito, potrebbe essere oggetto di "utilizzo" per una nuova edificazione. I terreni edificabili nel centro di Limbiate sono sul mercato con richieste comprese tra 100 e 200 Euro/mq. Qualora si fosse in presenza di creditori con capacità imprenditoriali, data la condizione, si potrebbe ipotizzare l'acquisto da parte di questi delle diverse proprietà, a parità di condizioni, nell'ipotesi di un intervento di demolizione e ricostruzione.

Appunti su questioni fiscali².

Nei casi di inagibilità per accertato degrado fisico (immobili diroccati, pericolanti o fatiscenti) e per obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica (non superabile con interventi di manutenzione) è possibile attivare una procedura catastale volta a far risultare la mancanza dei requisiti che determinano l'ordinaria destinazione dell'immobile e, quindi, a ottenere la variazione dell'accertamento catastale. Ciò, naturalmente, a condizione che l'unità immobiliare non sia di fatto utilizzata. Solo dopo che è stata presentata la denuncia di variazione catastale con cui si è dato atto al Comune che **l'immobile è inagibile e inabitabile** (denuncia che, come detto, non va inviata quando il fatto è noto), si possono ottenere gli sgravi sull'Imu e sulla Tasi.

- Tale procedura consiste nell'inoltro all'ufficio tecnico erariale di una denuncia di variazione, corredata dall'attestazione degli organi comunali o di eventuali ulteriori organi competenti con effetto per l'anno in cui la denuncia è stata prodotta e per gli anni successivi. Naturalmente l'indicazione di una rendita presunta può condurre a contestazioni da parte degli uffici finanziari.
- Nel caso specifico, essendo stato il comune a decretare l'inagibilità l'aggiornamento dovrebbe essere automatico.

² Appunti tratti da testi dello studio notarile Busani a Milano.

