TRIBUNALE ORDINARIO MILANO
Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 877/2022

Giudice dell'esecuzione
ILL.MO DOTT. ROBERTO ANGELINI

***

Procedura promossa da
PRISMA SPV S.R.L.
Debitore
[redacted]

***

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
LOTTO UNICO
beni immobili situati in
Limbiate – via Lorenzo Mascheroni n 11

Custode giudiziario
AVV. NICOLA BUQUICCHIO

Esperto Nominato
ARCH. ELISABETTA NICOLETTI
nicolettielisabetta@gmail.com
Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012_UNI 11558:2014_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72

INDICE

INDICE SINTETICO 3
QUESITI SOTTOPOSTI ALL'ESPERTO NOMINATO 4
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI: 7
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: 9
3. STATO OCCUPATIVO: 12
4. PROVENIENZA: 12
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: 13
Eventuali note / osservazioni ai paragrafi 4 e 5 che precedono 14
6. CONDOMINIO: 15
7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE: 15
8. CONSISTENZA 17
9. STIMA 18
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE 21
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' 22
CRITICITA' DA SEGNALARE 22
Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione: 22
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA: 23

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima

INDICE SINTETICO

Lotto **001**

LIMBIATE (MI) – VIA LORENZO MASCHERONI 11

Corpo:	**A**	**Appartamento con cantina**
Livello		Piano 1/T
Categoria:		Abitazione economica [**A/3**]
Dati Catastali:		foglio **38**, particella **387**, subalterno **103**
Diritto e quota		piena proprietà per la quota di 1/1
Continuità delle trascrizioni		**verificata**
Stato occupativo:		**Occupato – cfr paragrafo 3**
Contratti di locazione in essere		nessuno
Comproprietari		nessuno
conformità urbanistica:		verificata - conforme
conformità edilizia:		verificata – conforme appartamento verificata – difforme cantina
conformità catastale:		verificata - conforme

superficie comm. lorda:	mq	**100,73**
valore di mercato stimato	€	141.000,00
valore di mercato per quota	€	141.000,00
Prezzo da libero:	**€**	**131.000,00**
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
Prezzo da occupato:	**€**	**105.000,00**
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%		

QUESITI SOTTOPOSTI ALL'ESPERTO NOMINATO

PROVVEDA *l'esperto ad esaminare la documentazione ipotecaria e catastale depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei;*

PROVVEDA *quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed agli eventuali comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito per il debitore ed i comproprietari a consentire la visita dell'immobile:*

1. *ad acquisire, se non prodotta,* ***copia del titolo di provenienza*** *in capo al debitore del compendio pignorato e ad avvertire immediatamente il Giudice in caso di perdurante impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e dopo essersi comunque recato sui luoghi, richiedendo la nomina di un custode;*

2. *a identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione dei confini e dati catastali; a riportare gli estremi dell'atto di pignoramento specificando se esso riguardi la proprietà dell'intero cespite, una quota di esso (indicando in tal caso i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti ereditari non trascritti;*

3. *a fornire una sommaria descrizione, corredata da rilievo fotografico, del/i bene/i e del relativo stato di manutenzione e ciò sia all'esterno sia, soprattutto, all'interno;*

4. *a riferire sullo stato occupativo del/i bene/i pignorati, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avviene l'occupazione e con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore a quella di notificazione del pignoramento, ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio,* ***anche inoltrando apposita e tempestiva richiesta di informazioni al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate****;*

5. *a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente e in particolare:*

- ***a)*** *domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal/i pignoramento/i e dalle ipoteche;*
- ***b)*** *atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- ***c)*** *convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale) e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione,* ***provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo*** *(atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio);*
- ***d)*** *altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) e, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- ***e)*** ***qualora si tratti di immobile in condominio,*** *l'esperto dovrà inoltre richiedere informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate* ***negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima****, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio;*

6. *a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita;*

7. *a verificare, anche mediante specifiche istanze ai competenti uffici tecnici comunali circa l'esistenza di pratiche edilizie in ordine all'immobile da periziare, la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, così come qualsiasi difformità tra la situazione di fatto e la planimetria catastale o tra la situazione di fatto ed i titoli abilitativi edilizi; ove risultino opere abusive, si pronunci l'esperto sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985, n. 724/1994, del d. l.vo n. 380/2001 e successive modificazioni oltre che sui presumibili costi delle relative pratiche; fornisca, in ogni caso, le notizie di cui all'art. 40 della legge n. 47/1985 ed all'articolo 46 del d.l.vo n. 378/2001, indicando, in particolare, gli estremi del titolo abilitativo edilizio e dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria,* ***da acquisire presso i competenti uffici tecnici***

***comunali**; dichiari, diversamente, che la costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 segnalando comunque i titoli edilizi eventualmente esistenti; qualora siano state presentate domande di condono, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

***8.** a fornire indicazioni, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente, circa la presenza o meno:*

- ***a)** della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge della Regione Lombardia n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009 e successive deliberazioni attuative di giunta;*
- ***b)** della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37;*

***9.** ad indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato e, nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire la valutazione anche della sola quota ed a specificare se l'immobile sia o meno divisibile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato occupativo, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute che potranno gravare sull'aggiudicatario a norma dell'art. 63, comma secondo, delle disposizioni di attuazioni del codice civile;*

***10.** ad indicare la congruità o meno, rispetto ai valori di mercato, del canone di locazione qualora l'immobile risulti locato con contratto opponibile, specificando, in caso di incongruità, quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione e indicando, in ogni caso, l'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo.*

***ALLEGHI** inoltre alla relazione:*
a) le fotografie esterne ed interne del/i bene/i, la relativa planimetria catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite o comunque disponibili;
b) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1;

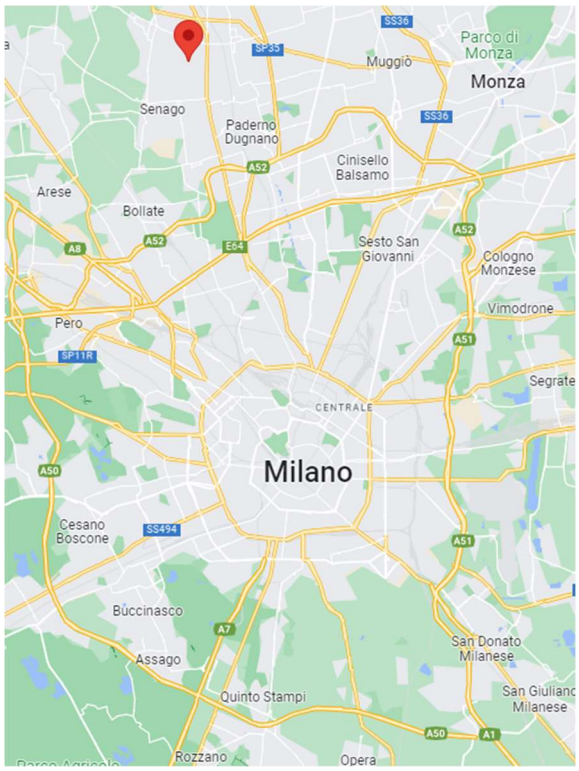
***PROVVEDA** almeno 30 giorni prima dell'udienza a depositare la relazione in cancelleria e ad inviarne copia ai creditori e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica certificata o, se non disponibile, a mezzo posta ordinaria, allegando all'originale della relazione l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.*

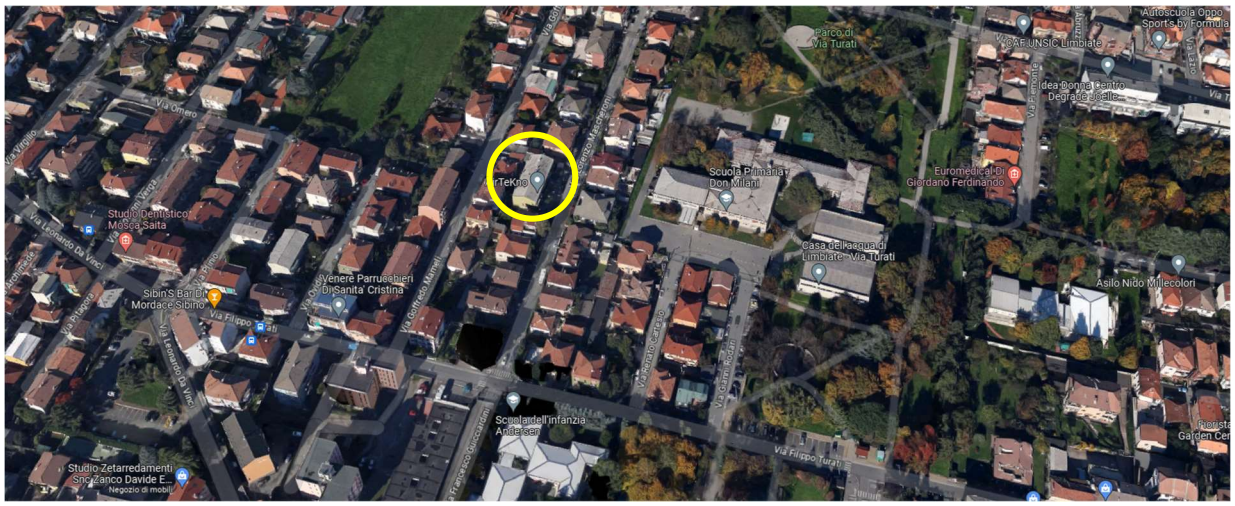
Si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere presso gli uffici pubblici competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento al titolo di provenienza, ai titoli abilitativi edilizi, a certificati e planimetrie catastali, ai contratti di locazione o di affitto registrati.

***INTERVENGA** all'udienza per illustrare i risultati della propria indagine e fornire ogni opportuno chiarimento.*

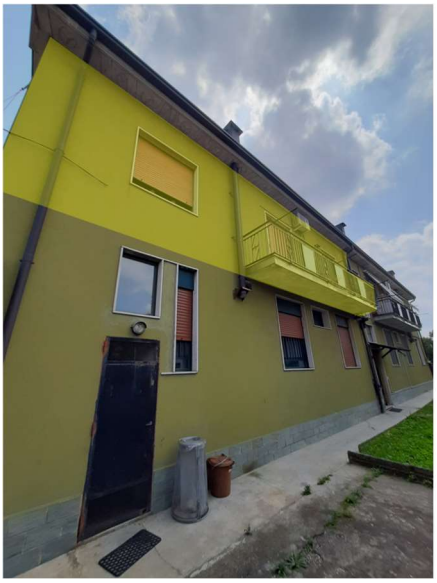
Beni immobili siti in Limbiate (MI)
Via Lorenzo Mascheroni N. 11
LOTTO N° 001

CORPO A **Appartamento con cantina al P1/PT** **foglio 38** **mappale 387** **sub 103**

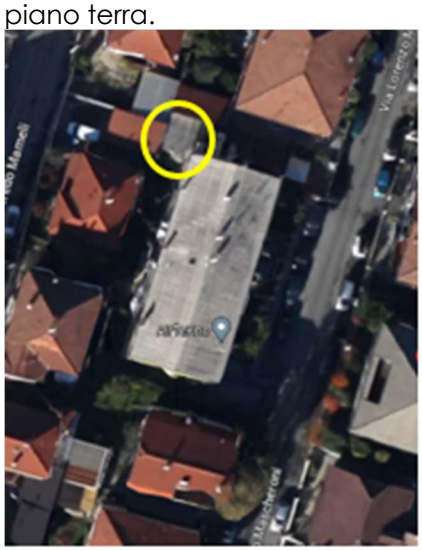




1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:



Bene immobili situato nella zona semicentrale di Limbiate, comune a localizzato a nord di Milano Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è costituito da 2 piani fuori terra a destinazione residenziale, un altro corpo distinto dal primo è destinato alle cantine situate al piano terra.



CORPO A

Descrizione del bene

In Comune di Limbiate (MI) – Via Lorenzo Mascheroni n 11, appartamento ad uso abitazione di tipo economico [A/3] posto al P1, avente doppio accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale, composto di 3 locali con cucina abitabile, ingresso, disimpegno, bagno e 2 balconi, con annesso vano cantina al PT

- L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **95**
- Il balcone n 1 sviluppa una superficie lorda di circa mq **9**
- Il balcone n 2 sviluppa una superficie lorda di circa mq **6**
- La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **9**

Identificato al catasto fabbricati del comune di Sedriano come segue:

- **indirizzo**
  Comune di Limbiate (MI), VIA LORENZO MASCHERONI n. 11 Piano T
- **intestatari**
  [redacted]
  Proprietà 1/1
- **dati identificativi**
  Fg. n. **38;** Mapp. n **387;** Sub. **103;**
- **dati di classamento**
  Categoria A/3; classe 3; consistenza vani 5,5; Superficie catastale totale: 101 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 96 mq; rendita 340,86; posto ai piani 1 - S1
- **dati derivanti da**
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
  - COSTITUZIONE del 05/04/1977 in atti dal 20/12/1999 (n. 14714.1/1977)

Coerenze da nord in senso orario

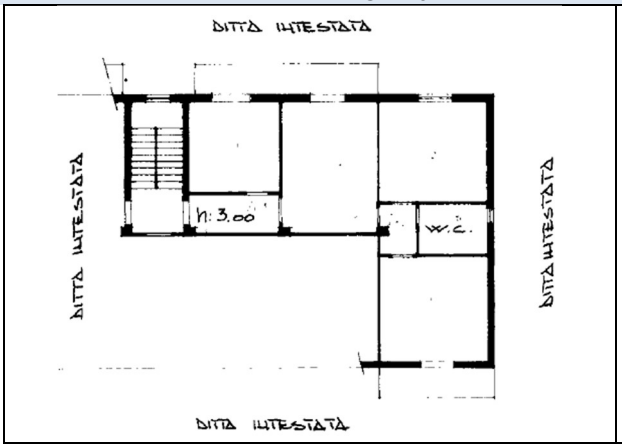
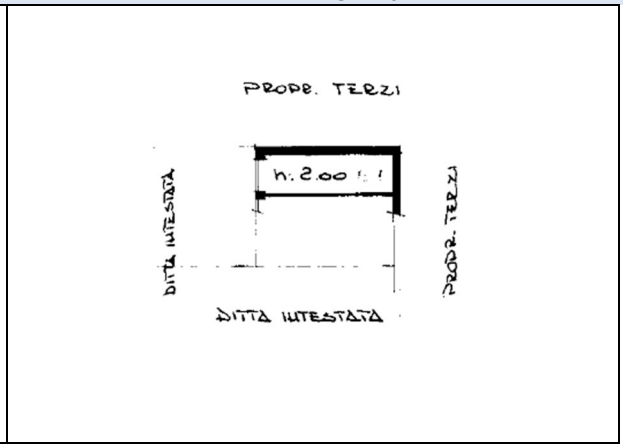
Appartamento:
a.u.i., vuoto su a.u.i. e a.u.i., a.u.i. e corpo scala comune, cortile comune
Cantina
a.u.i. altro mappale, a.u.i., cortile comune, a.u.i

Immobili soppressi o variati, originari del precedente

nessuno

NOTA
Nella visura catastale è indicato solo il Piano Terra, ove è situata la cantina, e non il Piano Primo, livello a cui è situato l'appartamento

La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo. L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte vengono meglio dettagliate al paragrafo 7 dedicato

PLANIMETRIA CATASTALE P1	PLANIMETRIA CATASTALE PT
	

Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutati:

[redacted]

intestatari per il diritto proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari: nessuno

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

nessuna

Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

nessuna

Importo pattuito e dichiarato in atto di provenienza

€ 175.000,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Descrizione sommaria di quartiere e zona

Provincia: MILANO
Comune: LIMBIATE
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale
Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.
Servizi offerti dalla zona: asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).
Principali collegamenti pubblici: linee autobus Z181-Z193-Z205-Z250-Z111-Z195 - circa 800 mt stazione ferroviaria di Varedo
Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 km svincolo tangenziale nord A/52

Caratteristiche descrittive

Fabbricato risalente a primi anni 60 del secolo scorso
Edificio a destinazione residenziale per 2 piani oltre ad un piano terra destinato alle cantine.

DESCRIZIONE FABBRICATO

struttura: cemento armato
copertura: manto in lastre di fibrocemento
facciate: intonaco graffiato
accesso pedonale: cancello in ferro e portoncino metallo/vetro
accesso carraio: cancello in ferro non elettrificato
scala comune: marmo
ascensore: /
portineria: /
accesso ai disabili: non accessibile

DESCRIZIONE CONSISTENZA IMMOBILE

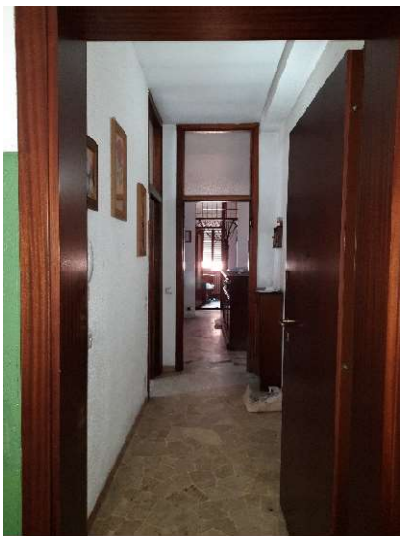
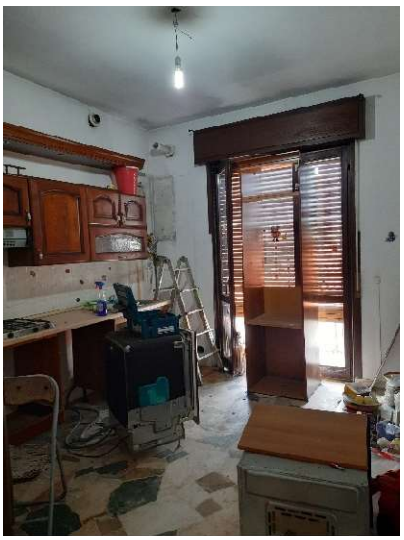
esposizione: tripla nord/est/ovest
altezza dei locali: 300 cm
condizioni generali dell'appartamento: mediocri / sufficienti
scala interna: /
porta d'accesso: blindata
porte interne: a battente legno/ vetro - a libro legno
tavolati interni: forati
pavimenti: ceramica / palladiane marmo

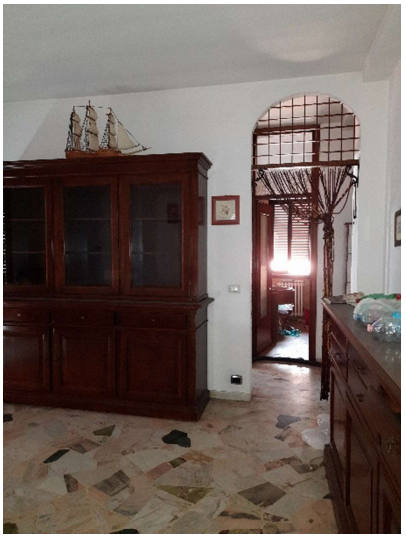
infissi esterni: legno / doppio vetro
sistemi di oscuramento: avvolgibili in pvc
inferriate: /
zanzariere: /
servizio igienico n 1: 1 wc, 1 bidet, 2 lavabi, 1 vasca, 1 doccia
finitura tavolati interni: idropittura / stucco veneziano
finitura plafoni: idropittura
imp. citofonico: presente – non funzionante
imp. elettrico: impianto collegato alla fornitura condominiale – da rendere autonomo
imp. idrico: sotto traccia – fornitura interrotta
imp. termico: autonomo – caldaia asportata
imp. acqua calda: autonomo – caldaia asportata
corpi radianti: in ghisa
valvole termostatiche: /
impianto di condizionamento: non funzionante

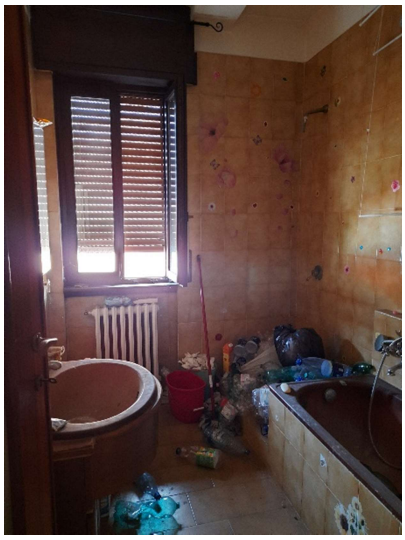
CANTINA

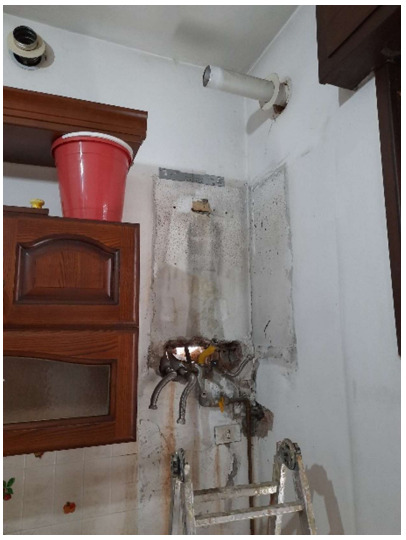
porta d'accesso: metallica
pavimento: battuto di cemento
pareti e plafone: intonacati e tinteggiati
Presenza di finestre: /

Rilievo fotografico appartamento







Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenuta

Certificato di prevenzione incendi CIP

Non rinvenuta

Certificazioni di idoneità statica CIS

Non rinvenuta

Certificato di Agibilità/abitabilità

allegato

3. STATO OCCUPATIVO:

Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 18/07/2023, si è potuto accertare che l'immobile risulta essere in stato di abbandono.

Si è rilevato un contratto di locazione attivo avente come dante causa la debitrice e per oggetto l'immobile staggito.

Il bene risulta occupato per quanto comunicato dall'anagrafe tributaria, anche se in effettivo stato di abbandono.

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cfr. allegati 3**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

1) **periodo di indagine dal 05/09/2010 al 05/10/2022**
2) **proprietari nel periodo di indagine** [redacted]
3) **Immobile su quale limitare la ricerca:**
   Immobile in comune di LIMBIATE - VIA LORENZO MASCHERONI n. 11
   Foglio 38
   Mappale 387
   Subalterno 103

Esistenza di contratti di locazione

Dalla verifica attuata presso l'anagrafe tributaria **risulta in essere il seguente contratto** di locazione avente per oggetto il bene staggito e l'esecutata come dante causa:
contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso l'ufficio DPMI2 UT MILANO 3 al numero 8753 SERIE 3T in data 13/11/2020 con durata dal 12/11/2020 al 11/11/2024.

4. PROVENIENZA:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 26/09/2022 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Nicolò Tiecco, notaio in Perugia, prodotta in atti dal procedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato.

Attuali proprietari:

[redacted]
con atto di compravendita a firma della Dott.ssa Maria Borlone in data 17/10/2007 rep. n. 71552/10849 (notaio in Milano)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **27/10/2007** ai nn. **161154/84931**
a favore di
[redacted]
Relativamente all'unità immobiliare in Limbiate (MI) - via Lorenzo Mascheroni n 11
(foglio **38**, mappale **387**, sub **103**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

[redacted]

Relativamente all'unità immobiliare in Limbiate (MI) - via Lorenzo Mascheroni n 11
(foglio **38**, mappale **387**, sub **103**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni

Precedenti proprietari (nel ventennio):

[redacted]

con scrittura privata - atto di compravendita a firma del Dott. Memoli in data 21/06/1979 rep. n 10771 (notaio in Milano)
Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **05/07/1979** al n. **31037** (reg particolare)

ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 26/09/2022 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Nicolò Tiecco, notaio in Perugia, prodotta in atti dal procedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna

Misure penali

nessuna

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

nessuna

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

nessuno

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

Ipoteche volontarie:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **27/10/2007** ai nn. **161155/42492**
derivante da concessione a garanzia di **mutuo** con atto a firma della Dott.ssa Maria Borlone in data 17/10/2007 rep. n. 71553/10850 (notaio in Milano)
a favore di

[redacted]

Relativamente all'unità immobiliare in Limbiate (MI) - via Lorenzo Mascheroni n 11
(foglio **38**, mappale **387**, sub **103**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
contro

[redacted]

Relativamente all'unità immobiliare in Limbiate (MI) - via Lorenzo Mascheroni n 11
(foglio **38**, mappale **387**, sub **103**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA
[redacted]

Capitale **€ 200.000,00**
Tasso interesse annuo **4%**
Interessi **/**
Spese **/**
Totale **€ 300.000,00**
Durata **30 anni**

Ipoteche giudiziali:

nessuna

Ipoteche legali:

- **Iscrizione di ipoteca legale:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **24/05/2018** ai nn. **66985/11466**
derivante da **ALTRO ATTO- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE- RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO-** n. rep. 12152/6818 del 23/05/2018 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
a favore di
AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - Sede ROMA (RM) - Codice fiscale 13756881002
Relativamente all'unità immobiliare in Limbiate (MI) - via Lorenzo Mascheroni n 11
(foglio **38**, mappale **387**, sub **103**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
contro
[redacted]
Relativamente all'unità immobiliare in Limbiate (MI) - via Lorenzo Mascheroni n 11
(foglio **38**, mappale **387**, sub **103**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Capitale **€ 179.820,19**
Tasso interesse annuo **/**
Spese **/**
Totale **€ 359.640,38**
Durata **/**

Pignoramenti:

- **Pignoramento**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **05/09/2022** nn. **125995/85226**
derivante da atto giudiziario – UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO- atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - del 02/08/2022 rep. n. 19187
a favore di
[redacted]
Relativamente all'unità immobiliare in Limbiate (MI) - via Lorenzo Mascheroni n 11
(foglio **38**, mappale **387**, sub **103**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
contro
[redacted]
Relativamente all'unità immobiliare in Limbiate (MI) - via Lorenzo Mascheroni n 11
(foglio **38**, mappale **387**, sub **103**)
Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Altre trascrizioni:

nessuna

Eventuali note / osservazioni ai paragrafi 4 e 5 che precedono

nessuna

6. CONDOMINIO:

L'immobile risulta essere amministrato dallo Studio PShark building srl. con sede in via Isonzo 29 – 20813 Bovisio Masciago (MB) – allegati 2

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **161,549**

Spese di gestione condominiale

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione
€ 700,00

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto
nessuna

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima
€ 1.350,00

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio relative ad altri condomini morosi
nessuno

indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)
acqua, antenna, energia elettrica parti comuni

indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc
nessuna problematica segnalata

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.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna segnalazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile

Regolamento di condominio

Allegati 2

7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio de comune di Milano

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **non preesisteva alla data del 1° settembre 1967.**
La costruzione del Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima risale ai primi anni 60 del secolo scorso
Si riportano di seguito gli estremi delle pratiche edilizie rinvenute nel fascicolo urbanistico messo a disposizione dell'indagine peritale dalla P.A.

Corpo di fabbrica residenziale

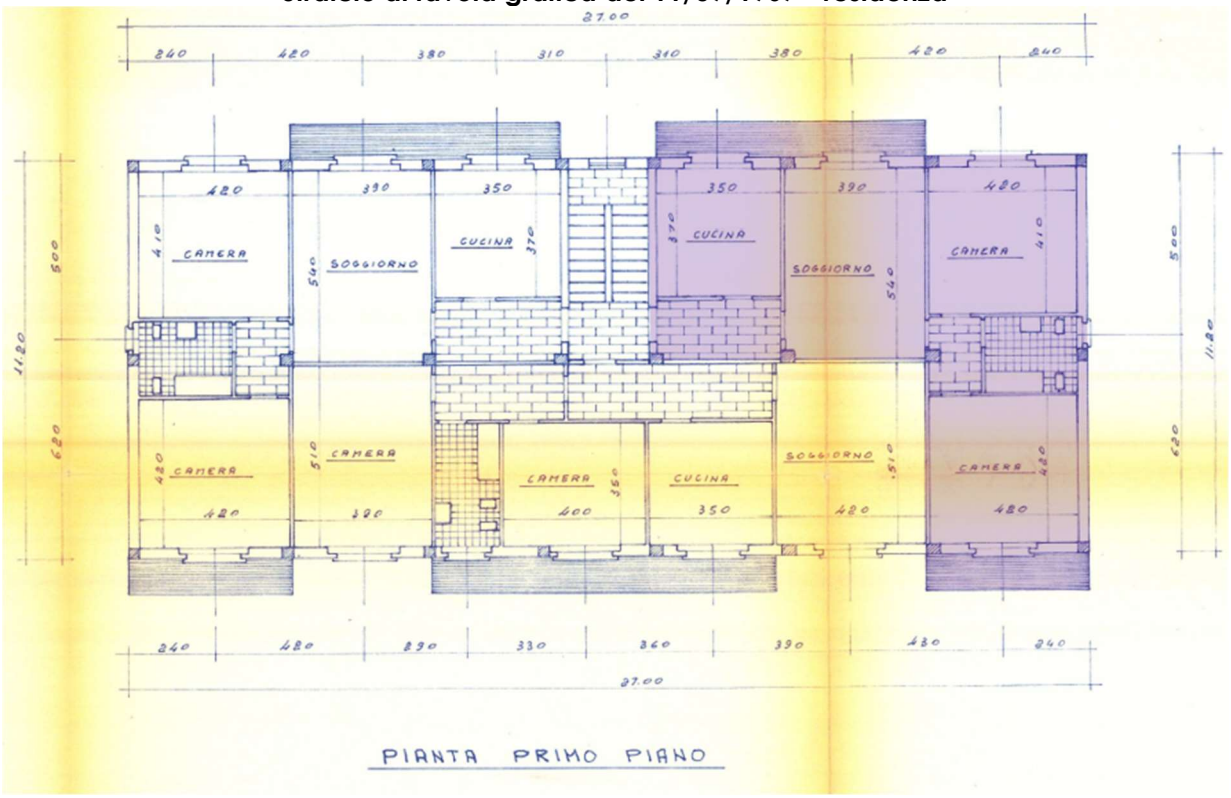
- **Nulla osta** a costruire del 20/06/1967 n 7864
- **Inizio lavori** del 24/07/1967

- **Richiesta di abitabilità** del 29/08/1968 pg 15786
- **Dichiarazione di abitabilità** del 17/03/1977 n 15786 con validità dal 18/09/1968

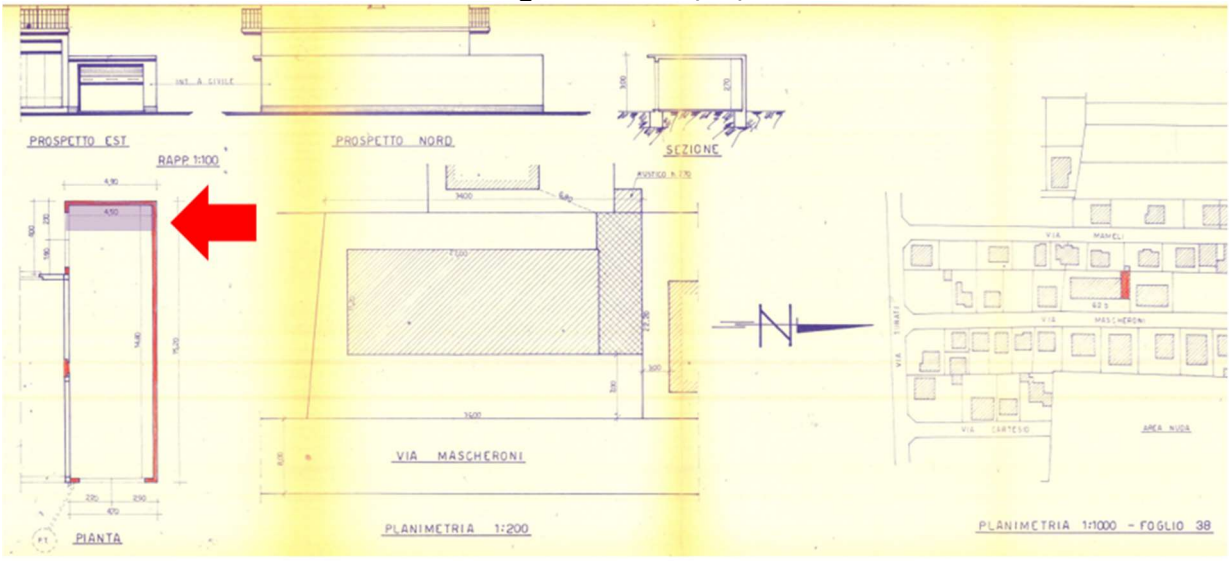
Corpo di fabbrica destinato a cantine

- **Nulla osta** a costruire del 10/04/1972 n 8857

Stralcio di tavola grafica del 11/09/1967 - residenza



Stralcio di tavola grafica del 10/04/1972 - cantina



Analisi delle conformità

Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

Appartamento - verificata, conforme
Cantina - verificata, conforme

Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

Appartamento - verificata, conforme
Cantina - verificata, difforme

Non risulta suddiviso nei 3 vani cantina afferenti l cortile comune il corpo di fabbrica assentito

Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:
Appartamento - verificata, conforme
Cantina - verificata, conforme

***

Seguendo una logica cautelativa viene quantificato l'eventuale importo economico necessario al ripristino della conformità documentale sotto il profilo edilizio relativamente alla cantina **in considerazione anche di eventuali opere correttive e/o di demolizione che l'ente preposto potrebbe ritenere necessarie,** rispetto alle opere realizzate in assenza di titolo tra un minimo di € 1.500,00 ed un massimo di € 2.500,00.
Viene quindi detratto dal valore commerciale dell'immobile l'importo medio tra quelli sopra indicati valutato in **€ 2.000,00**, comprensivo anche di spese tecniche.
Salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti.

8. CONSISTENZA

Criterio di calcolo delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda** (SEL)
  si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda** (SIL)
  si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta** (SIN) si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
  100% delle superfici calpestabili;
  100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
  50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
  100% delle superfici principali (residenziale abitabile)
  25% dei balconi e terrazze scoperti;
  35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
  35% dei patii e porticati;
  60% delle verande;
  15% dei giardini di appartamento;
  10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il compunto della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

50%, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;

25% qualora non comunicanti

TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001				
corpo	**destinazione**	**superficie esterna lorda SEL (m²)**	**rapporti mercantili**	**sup. commerciale lorda (m²)**
A	Appartamento – P1	94,92	1,00	94,92
A	Balcone 1 – P1	9,14	0,25	2,29
A	Balcone 2 – P1	5,51	0,25	1,38
A	Cantina – PT	8,56	0,25	2,14
	totale	**118,13**		**100,73**

9. 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 in cui si trovano

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 in diminuzione o in aumento.

Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).
Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.
Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito:

1. Segmentazione del mercato
2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Sedriano
- osservatori del mercato di:
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI

- Agenzie immobiliari

Bollettini RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI – II SEMESTRE 2022

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: LIMBIATE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1700	L	4,5	6,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2200	L	6,3	8,2	L
Box	Normale	700	1100	L	3,2	5,2	L
Ville e Villini	Normale	1400	1750	L	5,1	6,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1750	2150	L	6,6	8	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

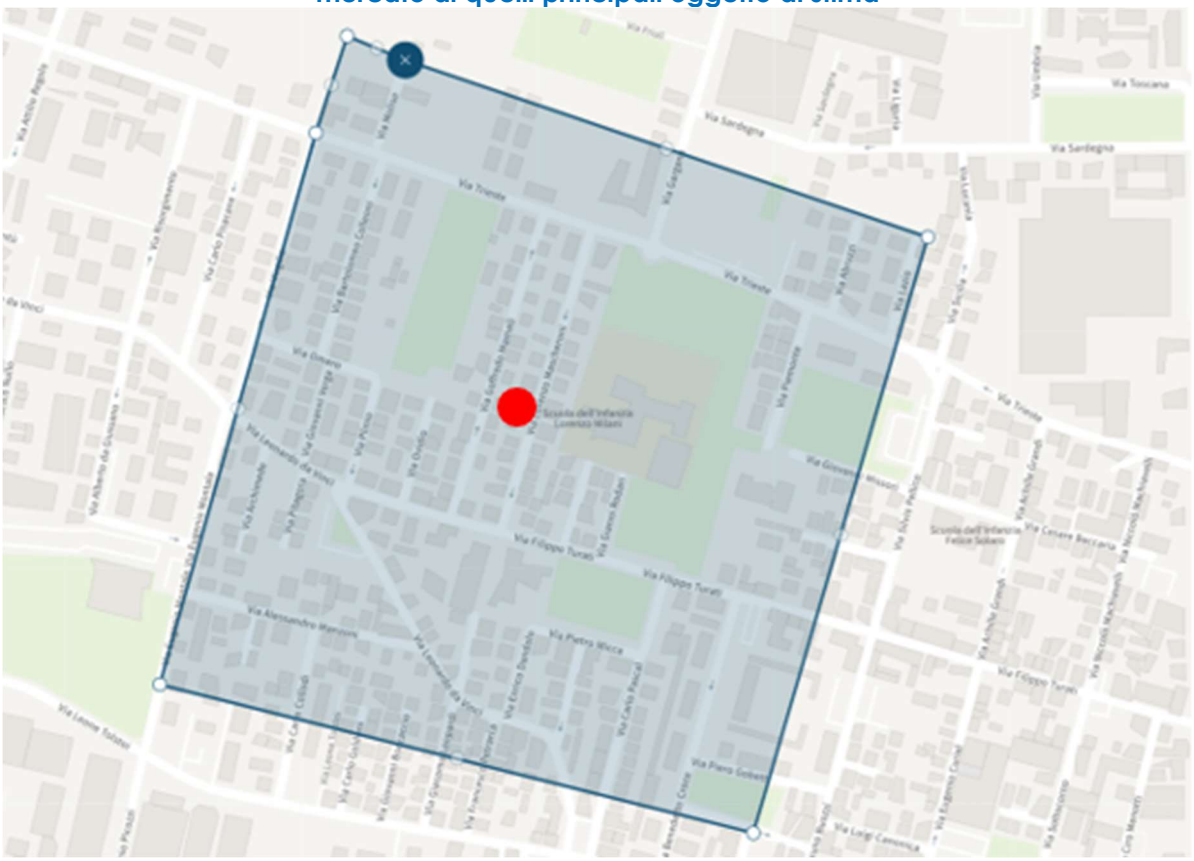
Prezzo medio unitario di mercato da bollettini immobiliari

(media matematica tra i prezzi indicati per la tipologia di interesse)

€/mq (1.200,00 + 1.700,00 + 1.129,00) / 3 = **€/mq 1.343,33**

***

Dati estrapolati dagli annunci immobiliari attuali per immobili appartenenti agli stessi segmenti di mercato di quelli principali oggetto di stima



ESITO RICERCA DI MERCATO PER APPARTAMENTI IN LIMBIATE					
	ubicazione - via /piazza	livello	prezzo proposto	superficie mq	prezzo medio unitario di mercato €/mq
1	LEONARDO DA VINCI 20	1	€ 71.000,00	55,00	€ 1.290,91
2	CENTRO	1	€ 150.000,00	55,00	€ 2.727,27
3	MANZONI 7A	1	€ 188.000,00	100,00	€ 1.880,00
4	LEONARDO DA VINCI 16	T	€ 133.000,00	85,00	€ 1.564,71
5	VIA TURATI	2	€ 118.000,00	75,00	€ 1.573,33
6	VIA TRIESTE	2	€ 155.000,00	95,00	€ 1.631,58
7	VIA GOBETTI 4	2	€ 139.000,00	80,00	€ 1.737,50
8	PITAGORA 2		€ 129.000,00	90,00	€ 1.433,33
9	GALLUPPI 7	R	€ 175.000,00	130,00	€ 1.346,15
10	BENEDETTO CROCE	1	€ 148.000,00	75,00	€ 1.973,33
			€ 1.406.000,00	€ 840,00	**€ 1.673,81**

Occorre precisare che gli annunci immobiliari devono essere scontati del **margine di trattativa** commerciale su base statistica, indicativamente fra il **9%** e l'**11%**, di conseguenza il **prezzo medio unitario di mercato** più attendibile dovrebbe attestarsi intorno a **€/mq 1.489,69**

***

Determinazione del prezzo medio unitario di mercato

Per determinare il prezzo medio unitario di mercato da applicare alla superficie commerciale lorda dell'immobile oggetto di stima viene in questa sede calcolata la media dei prezzi unitari ricavati dalle 3 fonti informative

- Prezzo medio unitario di mercato da bollettini immobiliari €/mq 1.343,00
- Prezzo medio unitario di mercato da annunci immobiliari €/mq 1.489,69

€/mq (1.343,00 + 1.489,69) /2 = €/mq 2.832,69 /2 = €/mq 1.416,35

Considerando tutti gli elementi sopra descritti, le caratteristiche intrinseche e lo stato manutentivo dell'immobile oggetto di stima, si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (**superficie commerciale lorda**) pari a circa

1.400,00 €/mq

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	**sup. comm. lorda (m^2)**	**prezzo medio unitario di mercato (€/m^2)**	**valore di mercato intero 1/1 €**	**valore di mercato di diritto e quota ARROTOND. €**
Appartamento con cantina P1-PT	100,73	1.400,00	€ 141.022,00	€ 141.000,00
Lotto 1			**€ 141.022,00**	**€ 141.000,00**

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 141.000,00**
Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**-€ 7.050,00**
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	**-€ 1.350,00**
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato al paragrafo 7 che precede	**-€ 2.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	**€ 130.600,00**

NB

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA	
Libero: *(piena proprietà 1/1)*	€ 130.600,00
arrotondato:	**€ 131.000,00**
****Occupato**: *(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)*	€ 104.800,00
arrotondato:	**€ 105.000,00**

10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile risulta locato, anche se attualmente in stato di abbandono, ad un canone giudicato congruo (€/mese 400,00) in relazione a quelli determinati secondo i parametri esposti dall'Agenzie dell'Entrate, e cioè €/mese 540,00 circa.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si richiamano di seguito le criticità rilevate

- **Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:**
  Difformità del vano cantina
- **Alimentazione impianto elettrico derivante da impianto condominiale**

***

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;
- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.

Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015
Committente: Tribunale di Milano
Scopo della valutazione: Esecuzione Immobiliare
Data sopralluogo: 18/07/2023
Data valutazione: 10/09/2023
Data relazione: 10/09/2023
Ubicazione immobile: Milano, Via Giovanni Pacini 61

***

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con Osservanza
Milano, 10/09/2023

L'Esperto Nominato
Arch. Elisabetta Nicoletti

ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:

allegato_1_atto di provenienza

allegato_2A_comunicazioni amministratore

allegato_2B_regolamento di condominio

allegato_3A_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE

allegato_3B_esito agenzia entrate

allegato_3C_esito agenzia entrate 2

allegato_3D_esito agenzia entrate 3

allegato_4A_verifica urbanistica-edil

allegato_4B_verifica urbanistica-edil

allegato_A_documenti ipocatastali

allegato_B_documenti catastali

allegato_C_rilievo fotografico