

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 965/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERINA TRENTINI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Appartamento al piano secondo di casa a ballatoio in corte
sito in LIMBIATE, via TRENTO 23



SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA

(si rinvia alla lettura dell'intera relazione che la presente scheda introduce e non sostituisce)

LOTTO UNICO composto da:

- Corpo A -

Dati Catastali

- Corpo A -

Bene in LIMBIATE via TRENTO n. 23

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **28**, particella **451**, subalterno **714**

Stato occupativo

- Corpo A -

Al sopralluogo risultava occupato da terzi con contratto di locazione

Contratti di locazione in essere

- Corpo A -

Risulta contratto di locazione n. 3294/17

Comproprietari

- Corpo A -

Nessuno

Valore di mercato al netto delle decurtazioni

- LOTTO UNICO – (Corpo A) -

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 114.660,00
Deprezzamento per altezza interna (m. 2.63 circa) inferiore all'altezza minima di legge per le abitazioni.	25%	-€ 28.665,00	€ 85.995,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	5%	-€ 4.299,75	€ 81.695,25
Ripristino chiusura botola	€ 200,00	-€ 200,00	€ 81.495,25
Regolarizzazione edilizia	€ 2.000,00	-€ 2.000,00	€ 79.495,25
Regolarizzazione catastale	€ 800,00	-€ 800,00	€ 78.695,25
Valore di mercato al netto delle decurtazioni			€ 78.695,25

LIBERO (arrotondato)

Valore di mercato al netto delle decurtazioni -€ 19.673,81 € 59.000,00

OCCUPATO (arrotondato)



LOTTO UNICO

corpo A : APPARTAMENTO

• IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

• Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di LIMBIATE, via Trento 23, consistente in un appartamento al piano secondo di una casa a ballatoio in corte. L'appartamento presenta doppia affaccio, sul ballatoio con finestre e sul retro con 2 luci non vedute (art. 901 c.c. prive di grata di cui al c.1 dello stesso). Ad esso si accede dal ballatoio comune.

• Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] Libero all'atto dell'acquisto.

• Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di LIMBIATE come segue (all. da 1 a 3)

Intestato: [REDACTED] proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **28**, particella **451**, subalterno **714**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 3,5 vani; sup. catastale 87 mq; rendita € 262,10

indirizzo: Comune di LIMBIATE, via Trento n. 23 piano 2;

dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

• Coerenze

Coerenze come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Giovanni Roncoroni:
- "proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, cortile comune";

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

Nessuna.

• DESCRIZIONE DEI BENI

• Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di LIMBIATE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 750 m dalla fermata dell'autobus z251, a circa 1,1 km dalle fermate dell'autobus z205, z250, a circa 1,2 km alle fermate dell'autobus z111, z130, z181, z193, z195, a circa 3,4 km dalla fermata della stazione ferroviaria Varedo.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 3,0 km dalla SP44 Via dei Giovi.

• Caratteristiche descrittive esterne

Stabile residenziale a corte con accesso pedonale e carraio da via Trento al civico 23, che consta di tre piani fuori terra oltre al piano interrato ove sono allocate le cantine.

- struttura: muratura portante;
- facciate: intonaco;
- accesso alla corte: passaggio carrabile;



- drone: non presente
- scale: a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarse.

- **Caratteristiche descrittive interne (all. 4 e 5)**

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina due camere e un servizio igienico con un'altezza interna pari a m 2,63 circa, inferiore alle correnti prescrizioni di legge.

Sopra l'appartamento si trova il sottotetto dello stabile che risulta collegato all'appartamento da scala retrattile, ma che non rientra nella consistenza dello stesso e di cui si dice qui di seguito in merito alla conformità edilizia.

Appartamento

- esposizione: affaccio principale ad est sul ballatoio e due luci non vedute ad ovest;
- porta di accesso: legno;
- infissi esterni in legno;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: tipo a battente in legno con inserti in vetro e sopra-luce;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno e cucina a vista;
- pavimenti: pavimento in piastrelle;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia a metano;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a metano;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: m 2,63;
- condizioni generali: discrete;

Si segnalano ammaloramenti visibili sulle superfici di parte delle pareti di cucina e soggiorno.

- **Certificazioni energetiche**

Appartamento: non risulta censito al catasto energetico

- **Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite

• STATO OCCUPATIVO

- **Detenzione del bene:**

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 14/05/2021.

Lo scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stato ricevuto dall'occupante. **(all. 5)**.

- **Esistenza contratti di locazione:**

L'immobile è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione, registrato in data antecedente al pignoramento. Espresa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti intestati al debitore esecutato ha restituito esito positivo circa un contratto registrato in data 27/04/2017 al n. 3294 serie 3T.

Si allega comunicazione ricevuta in risposta nel merito dall'Agenzia delle Entrate, e copia del contratto di locazione di cui sopra. **(all. 6)**

• PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, che fa stato fino al 17/12/2020 **(all. 7)**,



implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 9 e 10**) risulta quanto segue:

• **Attuale proprietà**

Proprietà per 1/1 di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

- per l'intera **piena proprietà** in forza di atto di compravendita in data 18 febbraio 2010, autenticato dal Notaio Giovanni Roncoroni in Cesano Maderno (MI), numero 104687/23831 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 24/02/2010 ai numeri 22695/14011, da [redacted] nato in [redacted] il [redacted] codice fiscale: [redacted] ed [redacted] nata in [redacted] il [redacted] codice fiscale: [redacted]

• **Precedenti proprietà**

- [redacted] nato [redacted] codice fiscale: [redacted] divenne proprietario per la quota di 1/2 ed [redacted] nata in [redacted] il [redacted] codice fiscale: [redacted] divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 28/04/2004 autenticato nelle firme dal Notaio Giovanni Roncoroni, in Cesano Maderno (MI), numero 78414/10409 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 05/05/2004 ai numeri 61332/30520, da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale: [redacted] e [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] codice fiscale: [redacted]
- [redacted] nato [redacted] il [redacted] codice fiscale: [redacted] divenne proprietario per la quota di 1/2 e [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] codice fiscale: [redacted] divenne proprietaria per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 22/07/2002 autenticato nelle firme dal Notaio Tommasi Enrico, in Nova Milanese (MI), numero 13599/7441 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 29/07/2002 ai numeri 99276/58028, da [redacted] nata [redacted] il [redacted], codice fiscale: [redacted]

Proprietari ante ventennio:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale: [redacted] divenne proprietaria per la quota di 1/1:
 - con atto di divisione del 31/07/1969 ricevuto dal Notaio Lulli Settimio, in Milano (MI), numero 14097 di repertorio;
 - con atto del 31/07/1969 ricevuto dal Notaio Lulli Settimio, in Milano (MI), numero 14098/7198 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 3 in data 07/08/1969 ai numeri 48881/36321;
 - riunione di usufrutto del 29/10/1985 in morte di [redacted]

• **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate, che fa stato fino al 17/12/2020 (**all. 7**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 9 e 10**) risulta quanto segue:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna



- **Misure Penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

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

Nessuna

Eventuali note/osservazioni:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 05/05/2004 ai numeri 61348/14265 per Euro 270.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 135.000,00 A FAVORE di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a., sede in Siena (SI), domicilio ipotecario eletto Siena - Piazza Salimbeni, 3, codice fiscale 00884060526 e CONTRO [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ed [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

- **Pignoramenti**

Trascrizione nn. 140754/89951 del 09/12/2020 presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2. A favore: Siena Mortgages 10-7 S.r.l., sede Conegliano (TV), codice fiscale 03598620262. Contro: [REDACTED] nato d [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. 9 e 10**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

- **DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale.

- **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

- **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

- **REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data antecedente al 1 settembre 1967.

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di LIMBIATE in Piano delle Regole - Tav. 06. Carta di individuazione del tessuto urbano consolidato, ai sensi dell'art. 10 c. 1 let. a della Lr. 12/2005 e s.. (dati tratti dal sito del Comune di Limbiate <https://comune.limbiate.mb.it/servizi/piano-di-governo-del-territorio>).

- **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.11):**

A fronte della richiesta fatta in data 11/02/2021, è stata messa a disposizione del comune, e visionata, documentazione inerente altre unità immobiliari site site all'interno dello stabile, che



risulta essere un fabbricato rurale ante 67.

Non è stata ritrovata altra documentazione, a meno della planimetria catastale presentata il 26 febbraio 1969 nella quale si vede l'immobile rappresentato con la medesima consistenza ed architettura, visibili nella scheda che attualmente lo descrive (a meno di un vano pertinenziale al piano terra frazionato il 17/07/2002 con divisione protocollo n. 597413 in atti dal 17/07/2002 divisione (n. 36143.1/2002).

Da tale scheda è presumibile (in assenza di dati che dicano il contrario) che la dichiarazione resa nell'atto di provenienza, circa la data di costruzione (ante '67) dell'immobile così come oggi lo vediamo, sia veritiera.

A fronte di ciò, si è proceduto all'analisi della conformità urbanistica, edilizia e catastale, evidenziando eventuali difformità negli elaborati grafici (**all. 12**).

- **Conformità urbanistica**

Per quanto sopra detto si può affermare che l'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico

- **Conformità edilizia:**

Alla luce delle vigenti normative l'immobile non ha l'altezza minima richiesta per i locali di abitazione, essendo in sede di sopralluogo stata rilevata un'altezza di m. 2,63.

Tale difformità risulta insanabile.

Risultano invece sanabili le seguenti ulteriori difformità rilevate:

- demolizione di parte del muro di separazione tra cucina e soggiorno;
- spostamento sullo stesso tramezzo, della porta di una delle camere;

Va invece ripristinata la chiusura della botola di accesso al sottotetto che non rientra nella consistenza del bene.

Il ripristino della conformità si potrà ottenere con CILA in sanatoria limitatamente alle opere sopra definite sanabili e dei costi della quale si è tenuto conto nella stima

Vista l'altezza interna inferiore a m. 2,70 l'immobile non ha i requisiti di abitabilità e pertanto essi dovrebbero essere ottenuti per mezzo di deroga ai requisiti igienico-sanitari. Ove tale deroga non fosse concessa l'immobile verrebbe a definirsi inabitabile e pertanto utilizzabile quale spazio senza permanenza di persone ovvero magazzino. Di tale vizio si è tenuto conto nella stima.

- **Conformità catastale:**

Rispetto alla scheda attualmente presente in banca dati, dal confronto con quanto rilevato in sede di sopralluogo, fermo restando quanto già detto al punto precedente, in materia di difformità edilizie, si rileva inoltre:

- presenza di una luce non veduta e nel corridoio non rappresentata in planimetria;

Quanto sopra andrà a risolversi all'atto della presentazione di DOCFA dei cui costi si è tenuto conto nella stima.

- **CONSISTENZA**

- **Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature



interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (appartamento)	88,20	1,00	88,20
	88,20		88,20

• **STIMA**

• **Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

2° semestre 2020 – zona B1 – Centrale/CENTRO URBANO

quotazioni di abitazioni di tipo economico da 1.250 €/mq a 1.600 €/mq

- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE

Zona: CENTRO URBANO

valore di compravendita prezzo min. 1.221,16 €/mq prezzo max. 1.503,89€/mq

valore di locazione prezzo min. 3,90 €/mq prezzo max. 4,78 €/mq

• **Valutazione:**

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Appartamento	A/3	88,20	88,20	€ 1.300,00	€ 114.660,00

• **Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito



VALORE DI MERCATO DEL CORPO A

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 114.660,00
Deprezzamento per altezza interna (m. 2.63 circa) inferiore all'altezza minima di legge per le abitazioni.	25%	-€ 28.665,00	€ 85.995,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	5%	-€ 4.299,75	€ 81.695,25
Ripristino chiusura botola	€ 200,00	-€ 200,00	€ 81.495,25
Regolarizzazione edilizia	€ 2.000,00	-€ 2.000,00	€ 79.495,25
Regolarizzazione catastale	€ 800,00	-€ 800,00	€ 78.695,25

Valore di mercato al netto delle decurtazioni € 78.695,25

LIBERO (arrotondato)

Valore di mercato al netto delle decurtazioni -€ 19.673,81 € 59.000,00

OCCUPATO (arrotondato)

• GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Si è verificata la congruità del canone di locazione, pari a € 450,00 mensili.

• GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Nessuno

• CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE MAZZEO dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità
Con ossequio.

Milano 22/05/2021

l'Esperto Nominato

timbro e firma



ALLEGATI

1. estratto di mappa
2. planimetria catastale
3. visura storica catastale
4. pianta da rilievo metrico
5. rilievo fotografico
6. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
7. certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
8. titolo di provenienza
9. ispezione ipotecaria per immobile
10. ispezione ipotecaria per nominativo
11. titoli edilizi
12. conformità catastale/edilizia e urbanistica
13. nomina e quesito conferito all'esperto
14. giuramento dell'esperto
15. copia privacy

