

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE: 1170/2023

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. CARLO STEFANO BOERCI

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. COSIMA BITETTI


PERITO ESTIMATORE: ING. GIUSEPPE CAMINITO

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Appartamento con cantina sito in
Limbiate – viale dei Mille 117 scala A piani 5°-S1



 **ing. Giuseppe Caminito**

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Indirizzo: **Limbiate viale dei Mille 117 scala A**

Identificato al: **foglio 22, particella 116, subalterno 22**

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

Stato occupativo

Occupato

Contratti di occupazione in essere

Contratto con decorrenza dal 5/10/2018 – 4+4 – scaduto 4/10/2022 e rinnovato al 4/10/2026

Comproprietari diversi dagli esecutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **108.000,00**

Occupato: **96.000,00**



1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: Limbiate

Intestati: in regime di separazione dei beni
..... di separazione dei beni

Corpo A: dati identificativi: fg. 22 part. 116 sub. 22

dati classamento: cat. A/3 classe 4 consistenza 4,5 vani sup. cat. 83 m² (escluso aree scoperte 81 m²)
R.C. 336,99

Indirizzo: viale dei Mille n. 117 scala U piano 5-S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 06/11/2013 Pratica n. MI0583346 in atti dal 06/11/2013 GAF
CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 133458.1/2013).

1.4. Coerenze

dell'appartamento: altra U.I.U.; parti comuni e con salto altra U.I.U, cortile su altri due lati.

della cantina: parti comuni; altra cantina; cortile comune; altra cantina.

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

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Limbiate viale dei Mille

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato, cinema, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, carabinieri, scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di I grado, spazi verdi/aree agricole.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 300 m e a 11 km M3 Comasina

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3 Km A52 Paderno Dugnano



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

CORPO: A

Si tratta di un appartamento sito al piano quinto all'interno di un condominio composto da tre palazzine di 9 piani fuori terra oltre al piano seminterrato dove si trova la cantina. L'immobile pignorato si trova nella scala A del civico 117 del viale dei Mille nel Comune di Limbiate.

All'appartamento si accede dal pianerottolo del piano quinto, la porta a sinistra uscendo dall'ascensore.

Lo stabile è ubicato in Limbiate, viale dei Mille, 117 scala A in zona periferica del Comune, anche se, viste le dimensioni del Comune, vi è un'unica area identificativa a livello valutativo che è denominata Centrale.

L'edificio si presenta in ottime condizioni esterne e discrete interne. È appena stato realizzato il cappotto esterno.

Le finiture sono di tipo civile. L'appartamento è con le stesse finiture e impianti risalenti alla sua realizzazione.

Entrando nell'appartamento, troviamo l'ingresso da cui si accede al soggiorno e da qui alla cucina, non dotata di porta; sempre dall'ingresso si va nel disimpegno che porta alla camera, con balcone, e al bagno, anch'esso con balcone. La cantina è al piano interrato con accesso da una scala esterna posta sul cortile.

Tutti i locali hanno finiture di tipo civile.

La porta d'ingresso non è blindata.

L'altezza dei locali è 2,90 m nell'appartamento e 3,45 m in cantina.

Tutti gli impianti (idrico, elettrico, gas, telefonico, antenna TV) sono funzionanti, ma privi di certificazione. Il riscaldamento è autonomo, ma gli occupanti sostengono che non funziona. È presente l'ascensore. È presente la portineria in edificio separato.

L'edificio è realizzato in cemento armato con copertura a falde; le tamponature esterne sono in muratura con cappotto esterno. Le pareti esterne sono intonacate. I serramenti esterni sono in legno e vetro con avvolgibili in PVC.

All'interno tutti i pavimenti sono in ceramica. Le pareti sono con rivestimento in piastrelle in bagno (h. 2,00 m), nella cucina fino a 1,60 m solo nella zona attrezzata; intonacate e tinteggiate negli altri locali. Tutti i serramenti interni (porte) sono in legno e vetro.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è scarso.

L'appartamento ha una superficie commerciale di m² 84,00, computando i balconi al 30% e la cantina al 25%.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni di [redacted] girato in [redacted]

Eventuali comproprietari: nessuno



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di nove piani fuori terra (terra e dal primo all'ottavo), oltre a un piano interrato dove sono ubicate le cantine, costruito prima del 1° settembre 1967.

- struttura: cemento armato;
- facciate: intonaco su cappotto appena realizzato;
- accesso: portoncino in ferro e vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: presente.
- condizioni generali dello stabile: ottime;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano quinto, composta da ingresso, soggiorno da cui si accede alla cucina, disimpegno con camera dotata di balcone, bagno con balcone.

Un vano cantina al piano interrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h 2,00 m ed in cucina fino ad h 1,60 m nella sola zona cottura;
- pavimenti: in piastrelle ceramica;
- infissi esterni: in legno e vetro con avvolgibili in PVC;
- porta d'accesso: non blindata;
- porte interne: in legno e vetro;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: autonomo a termosifoni; gli occupanti segnalano malfunzionamento all'impianto; ai fini della stima si considera cautelativamente il riscaldamento assente.
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;



- altezza dei locali: fino a m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse.

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona, pur ricadendo in zona centrale, è molto vicina alla periferia di Limbiate. È molto tranquilla a prevalenza residenziale, sono presenti tutti i servizi essenziali, mentre altri servizi sono facilmente raggiungibili in auto.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti. Gli impianti, seppur funzionanti, sono vetusti e non certificati.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta.

2.8. Fotografie

Vedi allegato 3.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10/12/2024 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie ai locatari si sono rinvenuti il [redacted] ha dichiarato di occuparli con la propria famiglia.



3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come da foto allegate. Il contratto del tipo 4+4 con decorrenza dal 5/10/2018 al 4/10/2022, tacitamente rinnovato al 4/10/2026.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

..... - proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni dal 18 novembre

In forza di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Maria Bufano in data 18/11/2004 rep nn. trascritto a Milano 2 in data ai nn.

A/c dei Sigg.ri

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di ato in
17 di az nata 14/03/1970 per acquisto con atto in autentica
Notaio Giorgio trascritto il 19/06 ai nn.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Giulia Messina taio in Corleone alla data del lementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 14/01/2025 si evince:

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

- Domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche

Nessuno



- Convenzioni matrimoniali (come, ad esempio, il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540, c. 2, anche ove non trascritto

Nessuno

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

Nessuno

- Altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il _____ nn. _____ derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio dott.ssa Maria P. _____ in data 18/11/2004 ep

a favore _____ A. - _____ di Genova e Imperia con sede in _____ :f.

contro _____

Importo ipoteca € 260.000,00 di cui € 130.000,00 di capitale e durata del vincolo 25 anni

Grava su bene staggito

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

- **Trascrizioni**

Pignoramento del 4/03, _____ sp. _____ ascritto il _____ nn. _____ tri
e _____ per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà in regime di
separazione dei beni in favore di _____ a. con sede in _____
c.f. _____

- **Altre trascrizioni**

Nessuna



5.3. Verifica immobile ricadente art.1 comma 376 ss. L.178/2020

Non rientra.

5.4. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrativo Galbiati con sede in Senago via San Carlo 4 che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 9,23

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 aprile al 31 marzo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2025 € 1.700,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (come da indicazione dell'Amministratore (allegato 7): € 18.800,03. Tuttavia si ritiene che tale importo tenga conto delle spese pregresse agli ultimi due anni e pertanto, ai fini della stima, si ipotizza un debito negli ultimi due anni di esercizio un importo a detrarre di € 3.500,00. Vale comunque quanto riportato in grassetto alla fine del presente paragrafo.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del 2023 (impianto videocitofono) gravanti sull'immobile per € 161,96

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno



6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Limbiate in Costruzioni prevalentemente residenziali in Tessuto Urbano Consolidato e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Permesso di costruire n. 16541 del 17/10/1961
- Permesso di costruire n. 16528 del 17/06/1964 (sopraelevazione)

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

Costi stimati: nessuno

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

Costi stimati: nessuno

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale lorda è la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici



coefficienti di confronto stimati dal valutatore. Sono escluse le porzioni dei locali ove l'altezza risulta minore di 1,50 m.

La superficie commerciale lorda indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m ²	79,80	100%	79,80
Balcone	m ²	5,94	30%	1,78
Cantina	m ²	7,80	25%	1,95
		93,53		83,53
		Superficie commerciale lorda		84,00

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Limbiate

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Valore mercato prezzo min. 1.100 / prezzo max. 1.600 (€/m²)



Valore di locazione prezzo min. 4,6 / prezzo max. 6,8 (€/m² x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: gennaio 2025

Zona: Centrale / CENTRO URBANO

valore di compravendita prezzo min. 1.210 / prezzo max. 1.490 (€/m²)

valore di locazione prezzo min. 3,86 / prezzo max. 4,73 (€/m²xmese)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Si è fissato un valore di €/m² 1.400,00 pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale ridotta del 5% per mancanza di quotazione di tipologia (circa 1.421,05 €/m²), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (circa 1.350,00 €/m² - 0 % = circa 1.350 €/m²).

9.3. Valutazione del Lotto Unico

Descrizione	Cat. Catasto	Superficie	Valore €/m ²	Valore complessivo
Appartamento con cantina	A/3	84,00	1.400,00 €	117.600,00 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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



Valore Lotto	UNICO	117.600,00 €
riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito		-5.880,00 €
spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,		0,00 €
bonifiche da eventuali rifiuti		0,00 €
stato d'uso e manutenzione (già valutato in sede di stima)		0,00 €
eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63,		-3.500,00 €
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del		0,00 €
Totale da decurtare		-9.380,00 €
Prezzo a base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni		108.220,00 €
che si arrotonda a:		108.000,00 €
Valore a base d'asta in caso di immobile OCCUPATO		96.000,00 €

In caso di pignoramento di quota indicare il valore della quota pignorata
 quota pignorata pignorato intero

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.



10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Valore unitario medio di locazione	4,86 € /m ² /mese	
Valore medio per l'immobile	408,24 € /mese, ovvero	4.898,88 € /anno
Canone annuo come da contratto		5.400,00 € /anno
Differenza		501,12 € /anno, ovvero
Differenza in percentuale rispetto al valore medio	10%	
Il canone da contratto risulta maggiore rispetto al valore medio di mercato, con uno scarto minore del 15%		

Si ritiene quindi che il canone di locazione è congruo

ALLEGATI

1. Descrizione del bene
2. Vincoli giuridici
3. Fotografie
4. Planimetria catastale
5. Contratti di locazione
6. Titolo di provenienza
7. Spese Condominiali
8. Regolamento condominiale
9. Valori di stima

