

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONDOMINO DI VIA PADOVA 5 LIMBIATE

Contro

RG 1440/2019

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Flaviana Boniolo

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Limbiate (Mi) via Padova, 5



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene Limbiate (Mi) via Padova n. 3

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

Dati Catastali: foglio 22, particella 66, subalterno 30

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 65.000,00

da occupati: non ricorre il caso



LOTTO UNICO
(Appartamento con cantina)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Limbiate, Via Padova, 5, consistente in appartamento al piano terzo composto da bagno, camerette, cucina e soggiorno con balcone; cantina di pertinenza al piano cantinato.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di Limbiate, via Padova, 5,

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate come segue

Intestato 1:
..... piena proprietà
dati identificativi: foglio 22, particella 66, subalterno 30
dati classamento: cat. **A/3**; classe 2; consistenza 3,5 vani; sup. catastale ... mq; rendita € 180,76
indirizzo: Comune di Limbiate, via Padova n. 5 piano 3;
dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Si segnala che sull'atto di compravendita l'indirizzo è via Padova n. 5 mentre catastalmente è indicata via Padova 3. I numeri civici 3 e 5 corrispondono ad un unico ingresso da strada e individuano un unico edificio con distinti corpi scala. L'unità immobiliare e la sua cantina di pertinenza sono serviti da diversi corpi scala.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento in senso orario dall'ingresso: altra unità immobiliare di proprietà di terzi; vuoto su parti comuni per tre lati; enti comuni (vano scala); della cantina in senso orario dall'ingresso: altre UIU per due lati, terrapieno su via Padova; parti comuni (corridoio).

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

Nessuna.

1.1. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento

Si segnala che sull'atto di compravendita l'indirizzo è via Padova n. 5 mentre catastalmente è indicata via Padova 3. Tale doppia identificazione è presente sul rogito. I numeri civici 3 e 5 corrispondono ad un unico ingresso da strada e individuano un unico edificio con distinti corpi scala. L'unità immobiliare e la sua cantina di pertinenza sono serviti da diversi corpi scala.

In ogni caso l'identificazione dell'immobile è univoca.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Limbiate (Mi)

Fascia/zona: B1 centro urbano

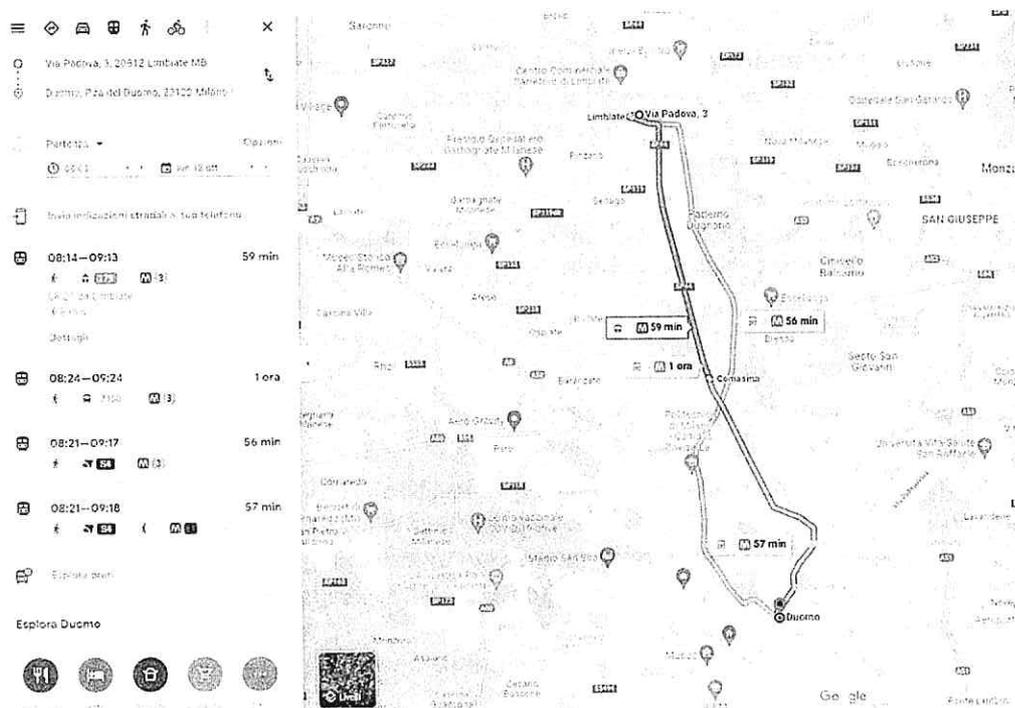
Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: Tram, autobus e a 1,6 km stazione S4 Varedo.

Principali collegamenti viabilistici: ben collegata alla rete viaria brianzola.





2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Il complesso immobiliare sorto negli anni '60 si compone di un edificio d'angolo tra via Roma e via Padova con un corpo ulteriore verso l'interno dell'isolato. Proprio in quest'ala dell'edificio si trova l'unità immobiliare in oggetto. Il corpo su strada si compone di 4 piani fuori terra e un piano seminterrato, il corpo interno di 5 piani fuori terra.

L'accesso è da via Padova, un ingresso pedonale e carraio conduce ad un cortile. L'ala interna è sollevata su di un piano a pilastri ove si trova anche un deposito biciclette.

La costruzione è semplice con struttura in calcestruzzo armato e tetto a falde con copertura in laterizio.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: ad intonaco;
- accesso: portoncino in ferro e vetro;
- androne: non presente;
- scale: a rampe parallele rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Limbiate, via Padova, 5 consistente in appartamento posto al piano terzo, composto da cucina, cameretta, bagno e camera matrimoniale/soggiorno con balcone; cantina di pertinenza al piano cantinato.

Appartamento

- esposizione: tripla esposizione (nord/sud/ovest);
- porta di accesso: non blindata;
- infissi esterni: alluminio con doppio vetro, di vecchio tipo;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;



Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1440/2019

- porte interne: tipo a battente in legno tamburato finitura noce;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno ed in cucina fino h pensili;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa e caldaietta murale a gas installata in cucina; presente ulteriore stufa a gas.
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaietta di cui sopra;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 2,7 circa;
- condizioni generali: mediocri.

Cantina

- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati e imbiancati;

2.4. Certificazioni energetiche**CORPO A**

Appartamento: non risulta censito al catasto energetico.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 03/11/2020.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dall'esecutato che si è dimostrato collaborativo.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esecutati (o uno di essi).

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Ventura Prisca Notaio in Milano, che fa stato fino al 30/10/2019, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Proprietà per 1/1 di _____

- per la **proprietà piena**, in forza di acquisto in autentica del Notaio Maria Bufano di Milano in data _____, di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del



Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il

4.2. Precedenti proprietà

- in forza di atto notaio Cesare Suriani di Milano del trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il '5.
- in forza di atto notaio Mario Lulli di Limbiate del 5 registrato presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il '23
- Te

5. 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. Ventura Prisca Notaio in Milano, che fa stato fino al 30/10/2019, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
.....
- **Misure Penali**
.....
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
.....
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
.....

Eventuali note/osservazioni:

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:▪ **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Cesare Suriani in data
1999
a favore Unicredit Banca spa

Ipoteca volontaria iscritta il ai derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Maria Bufano in data
29/ 1477
a favore Banco di Brescia San Paolo

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 14/10/2019 rep. scritto il 21/10/2019 ai nn.



la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Condominio di via Padova 5 con sede in Limbiate

• **Altre trascrizioni**

.....

Eventuali note/osservazioni:

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Rag. Stefano Castiglioni con sede in Carate Brianza via Riverio Inf. 7. Mail: ste.castiglioni.studio@gmail.com PEC: castiglioni@pec.elsuman.com Tel.: 333 866 72 34.

6.1. Spese di gestione condominiale

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

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Limbiate all'interno del Tessuto Urbano e non interessato da un Ambito di Trasformazione 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:

.....

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

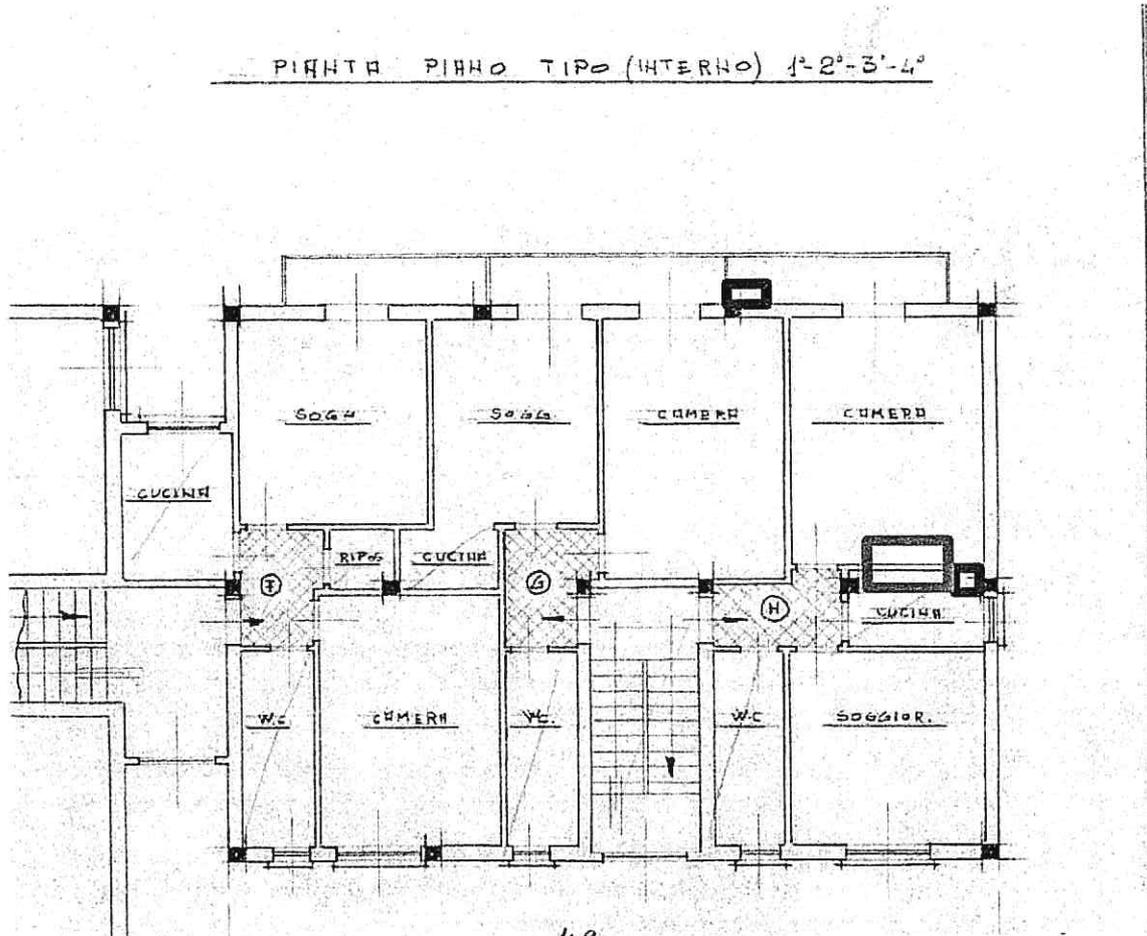
- Nulla Osta a costruire n. 7546 del 28/06/1962
- Autorizzazione di Abitabilità n.17628 del 2/10/1963

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme in quanto la parete di separazione tra



la cucina e la camera risulta in parte demolita (in rosso nel disegno). Vi sono inoltre lievi difformità interne ed esterne (in blu nel disegno)



Gli abusi sono sanabili mediante:

Presentazione di pratica edilizia sanatoria a opera di un professionista abilitato e pagamento di una sanzione e accatastamento.

Costi stimati: circa 2.000 € compresi oneri e sanzioni e aggiornamento catastale.

Si segnala che vi sono anche delle difformità delle parti comuni (differenti dimensioni delle aperture del vano scala). Anche tali abusi sono sanabili ma la presentazione della pratica deve essere effettuata da parte dell'Amministratore di Condominio.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per le difformità elencate al punto precedente.

Costi stimati: i costi sono compresi nella sanatoria edilizia.

8. CONSISTENZA

8.1. 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 lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Vani principali	52,00	1,00	52,00
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	3,50	0,30	1,05
Cantina/soffitta non comunicante	5,50	0,25	1,38
totale	61,00 mq		54,43 mq

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 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.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

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



Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1440/2019

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: LIMBIATE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1150	1600

Valore normale unitario OMI con applicazione coefficienti di Piano e di Taglio come da provvedimento Agenzia delle Entrate del 27/07/2007

	Valore	Coefficiente
Piano (Kp)	Intermedio	0,50
Taglio superficie (Ks)	45 < 70 mq	0,80
$K = (Ks + 3 * Kp) / 4$		0,58
Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMI max - Val OMImin) * K		€ 1.408,75

9.3. Valutazione:

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione Economica A3	54,425	1.300 €/mq	€ 70.752,50
totale			€ 70.752,50

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

Lotto 01	
Valore Appartamento	€ 70.752,50
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	-€ 3.537,63
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo	-€ 2.000,00
	€ 65.214,88
Prezzo a base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni e libero	€ 65.000,00



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. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

.....

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

.....

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

nessuna

Il sottoscritto Arch. Federico Reyneri 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 18/10/2021

l'Esperto Nominato

timbro e firma

ALLEGATI

- all. 1.** planimetria catastale A3
- all. 2.** visura storica catastale A3
- all. 3.** rilievo fotografico
- all. 4.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate
- all. 5.** titolo di provenienza
- all. 6.** ispezione ipotecaria per immobile A3
- all. 7.** titoli edilizi

