

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 1443/2021**

**Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa BONIOLO Flaviana**

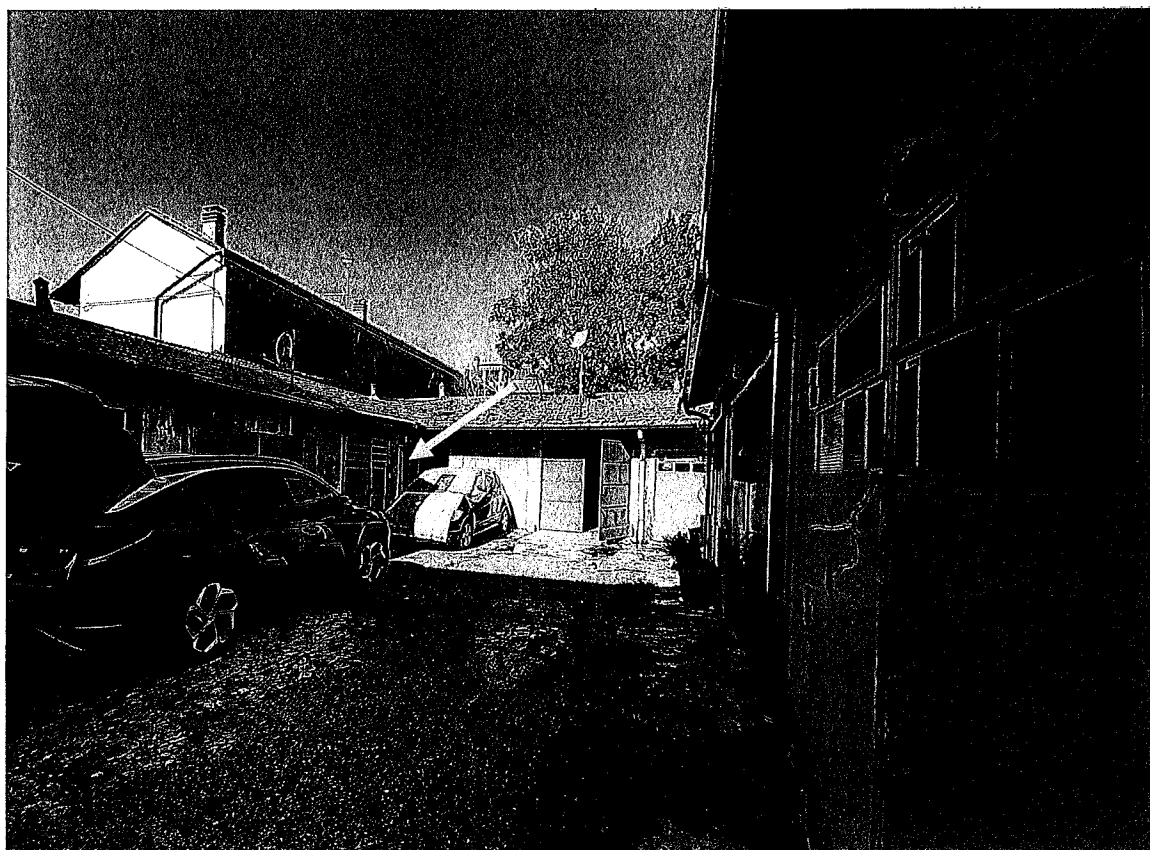
**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO 2**

Intera proprietà di magazzino  
Limbiate (MB) Via XXV Aprile, 10

STUDIO ARCHIMIA

Milano 20147 – Via Novara, 31 – Tel. 02.33.49.60.95 – e-mail archimia@archimia.it



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Quota dell'intero di magazzino in comune di Limbiate (MB), via XXV Aprile, 10

Categoria: C/2 [magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 28, particella 630, subalterno 704

### Stato occupativo

Inutilizzato e in stato di prolungato abbandono al momento del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario in data 25 luglio 2023.

### Contratti di locazione in essere

Non sussistono contratti di locazione regolarmente registrati aventi ad oggetto il bene in esame e come dante causa gli eseguiti.

Verifica effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. dichiarazione allegata).

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero:	Valore dell'intero	= € 3.000,00
Occupato:	Non ricorre il caso	/



## LOTTO 2 (Magazzino)

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione del bene:

In Comune di Limbiate (MB), via XXV Aprile, 10 – magazzino posto al piano terra e al piano primo (sottotetto) costituito da due locali sovrastanti e collegati tra loro da una botola aperta.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero del bene in esame di proprietà di:

- per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni;
- per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni.

#### \*Osservazioni dell'esperto

Si segnala che il signor è deceduto in data 30.07.2015, successione registrata a Monza il 04.11.2020 al numero di rep. 225862/88888 trascritta il 05.11.2020 nn. 124560/79143 a favore dell'Eredità giacente per la quota pari a  $\frac{1}{2}$  dei beni colpiti dalla presente procedura. In data 11.07.2019 l' veniva nominato curatore dell'eredità giacente del sig. dal provvedimento emesso dal Tribunale di Milano, dott. Stefano Rosa.

#### 1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate come segue: (all. 2)

Intestazione attuale del bene:

- ;1 per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni;
- ; per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni.

dati identificativi: **fg. 28, part. 630, sub. 704**

dati classamento: categoria C/2, classe 6, consistenza 14 m<sup>2</sup>, superficie catastale 15 m<sup>2</sup>, rendita € 28,92, scheda catastale presentata in data 29.06.2004 Protocollo n. MI0442914.

Indirizzo: Via XXV Aprile, 10 – Limbiate.

Dati derivanti da: visura e planimetria catastale.

#### 1.4. Coerenze

A corpo da nord in senso orario  
Cortile comune; altra proprietà di cui allo stesso mappale 630; altra proprietà di cui al mappale 557; altra proprietà di cui allo stesso mappale 630.

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

Nulla da segnalare

## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Limbiate (MB).

Fascia/zona: Centrale.

La via XXV Aprile è una via centrale del comune di Limbiate.

Destinazione: la zona ha una connotazione urbanistica mista.

Tipologia prevalente: abitazioni economiche.

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

Servizi offerti dalla zona: scuola primaria e giardini pubblici. Uffici pubblici e negozi a meno di 1 km.

Attrazioni storiche: nulla da segnalare.

Principali collegamenti pubblici: pullman per Varedo e passante ferroviario per Milano-Cadorna.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 10 km lo svincolo di Baranzate della A8.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne del fabbricato (vedi allegato fotografico)

Il magazzino in esame è parte di un fabbricato edificato negli anni '30 del secolo scorso con corte interna, di 1 piano fuori terra oltre ad un piano sottotetto.

- Struttura: mista.
- Facciate: intonaco di colore bordeaux; condizioni: mediocri, conseguenti a prolungato abbandono e assenza di manutenzione.
- Accesso: portone ad arco posto sulla via XXV Aprile.
- Ascensore: assente.
- Portineria: assente.
- Condizioni generali dello stabile: fatiscenti.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedi allegato - fotografico)

Il magazzino è composto da un unico locale al piano terra con accesso dal cortile e da un soprastante sottotetto a cui si accede da un passo d'uomo ricavato nel solaio. Ha una pianta rettangolare con dimensioni di 3,80 m x 2,90 m circa ed h 2,50 m al piano terra ed h massima di m 1,50 al piano sottotetto.

- Esposizione: singola esposizione sul lato nord.
- Pareti: tinta bianca molto degradata.
- Plafoni: intonaco finteleggiato di bianco molto degradato.
- Pavimenti: mattonelle di grès.
- Infissi esterni: porta in legno a doppia anta di colore marrone con specchiatura in vetro e finestra in legno con vetro singolo.
- Porte interne: assenti.
- Impianto citofonico: assente.
- Impianto elettrico: luce non funzionante con canalina fuoritraccia.
- Impianto idrico: assente.
- Impianto termico: assente.



- Acqua calda sanitaria: assente.
- Servizi igienici: assente.
- Impianto di condizionamento: assente.
- Altezza dei locali: 2,50 m/ max 1,50 m.
- Condizioni generali: fatiscenti, in stato di prolungato abbandono, attualmente ingombro di materiali da discarica che ostruiscono l'accesso.

#### 2.4. Certificazioni energetiche

Essendo privo di impianto di riscaldamento non è richiesto l'attestato di prestazione energetica. Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso il CENED in data 12.06.2023 risulta assente l'attestato di prestazione energetica.

#### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

#### 2.6. Certificazione di idoneità statica

Cis non presente.

### 3 STATO OCCUPATIVO

---

#### 3.1. Detenzione del bene

In data 25 luglio 2023 è stato effettuato il prescritto sopralluogo alla presenza dell'Avv. Luca Perata, collaboratore del custode giudiziario; il magazzino si presentava con la porta aperta, nello stato sopra descritto.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto il bene in esame e come dante causa gli esecutati. Si allega la dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate inviata in data 13.06.2023 in risposta all'istanza del sottoscritto.

L'immobile è pertanto da considerarsi libero.

### 4 PROVENIENZA (all. 4)

---

#### 4.1. Attuali proprietari

1. \_\_\_\_\_ 1 per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni e deceduto il 30.07.2015;
2. \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni.

Acquisto in forza di atto del 01.07.2004 a rogito notaio Maria Bufano di Milano rep. 273274/9203 trascritto a Milano 2 in data 14.07.2004 ai nn. 102944/52307 per acquisto dai sigg. \_\_\_\_\_

Dichiarazione di successione registrata a Monza il 04.11.2020 al n. di repertorio 225862/88888 e trascritta il 05.11.2020 ai nn. 124560/79143.



#### 4.2. Precedenti proprietari

acquistarono gli immobili oggetto di procedura con atto di compravendita del 04.12.1992 rep. 111391/4512 a rogito notaio Silvano Squizzato di Milano trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 17.12.1992 ai nn. 94888/66910.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile presente agli atti redatto dalla dottoressa Giulia Messina Vitrano, del 23.03.2022 implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativo sia per immobile alle date del 14.06.2023 e 16.06.2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

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**

Nulla da segnalare.

Eventuali note: nulla da segnalare.

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

- **Iscrizioni**

1) Ipoteca volontaria iscritta il 14.07.2004 ai nn. 102945/24032 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 01.07.2004 rep. 273275/9204 Notaio Bufano Maria di Milano a favore di

contro

- / per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;

- / per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;

Importo ipoteca € 310.000,00 di cui capitale € 155.000,00 gravante sul bene in esame oltre ad altri beni pignorati oggetto della presente procedura trattati nelle rispettive relazioni di cui al lotto 2 e al lotto 3.

2) Ipoteca legale iscritta il 20.04.2015 ai nn. 35402/5800 derivante da Ruolo del 15.04.2015 n. di repertorio 6468/6815 emesso da EQUITALIA NORD S.p.A. Sede MILANO a favore di / sede /

contro

- / per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;

Importo ipoteca € 84.847,10 di cui capitale € 42.423,55 gravante sul bene in esame ol-



tre ad altri beni pignorati oggetto della presente procedura trattati nelle rispettive relazioni di cui al lotto 2 e al lotto 3.

• **Pignoramenti**

Pignoramento immobiliare trascritto in data 04.03.2022 ai nn. 28129/18893, a favore di  
n sede in

contro

- per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni (deceduto in data e la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avv. cui il pignoramento è stato notificato);
- per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;  
per un importo complessivo pari ad € 127.353,29 oltre interessi e spese gravante sul bene in esame oltre ad altri beni pignorati oggetto della presente procedura trattati nelle rispettive relazioni di cui al lotto 2 e al lotto 3.

• **Altre trascrizioni**

Nulla da segnalare.

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nulla da segnalare

---

## 6 CONDOMINIO

---

Il bene in esame fa parte del Condominio di via XXV Aprile n. 10 ma da molti anni (almeno 8) è privo di amministratore e pertanto non possono essere fornite le informazioni relative alle spese ordinarie e straordinarie così come non sono noti i millesimi di proprietà.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: non note.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non note.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: vedi sopra.

Cause in corso: all'interno dello stesso fabbricato vi è un altro immobile oggetto di procedura esecutiva da parte del tribunale di Milano in custodia all'Avv. Sartore.

Eventuali problematiche strutturali: non note né rilevabili a vista.

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**

Nulla da segnalare.

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No.



## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 così come modificata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive modifiche ed integrazioni, le opere relative all'edificazione del fabbricato originario sono iniziate e sono state ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 come risulta dalla documentazione acquisita dal sottoscritto e qui allegata, in particolare come richiamato sull'atto di provenienza. Successivamente non sono state effettuate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

### Strumento urbanistico

- Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato dal vigente PGT del Comune di Limbiate in ambito urbano residenziale e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.
  - L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nulla da segnalare.

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

Il sottoscritto ha depositato in data 19.06.2023 a mezzo PEC una richiesta di copia del Permesso di costruire in sanatoria che è stato dal sottoscritto acquisito ma che riguarda esclusivamente l'appartamento oggetto della presente procedura descritto nella relazione del LOTTO 1.

### 7.2. Conformità edilizia

A seguito del sopralluogo presso il bene in esame, sulla base della documentazione agli atti e di quelli acquisiti, tenuto conto dell'epoca della costruzione (1930 circa), pure in assenza degli atti di fabbrica originari che il Comune non ha fornito, il sottoscritto ritiene che **non vi siano motivi di non conformità edilizia**.

### 7.3. Conformità catastale

Durante il sopralluogo il magazzino risultava conforme a quanto rappresentato sulla scheda catastale.

Si dichiara pertanto la **conformità** catastale.

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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:

**Magazzino - fg. 28, part. 630, sub. 704**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Magazzino P. terra	mq.	13,7	100%	13,7
Sottotetto H < 150	mq.	12,7	10%	1,3
				<b>15,0</b>
mq lordi				<b>mq commerciali</b>





## 9 STIMA

## 10.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile 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.

## 10.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022

Zona B1 – Centrale/Centro urbano

Magazzini con stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 650,00 €/m<sup>2</sup> - prezzo max. 800,00 €/m<sup>2</sup>

- BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: 2° semestre 2022

Comune di LIMBIATE (MB)

Zona: centro urbano

Magazzini:

valore di compravendita prezzo min. 395,00 €/m<sup>2</sup> - prezzo max. 594,00 €/m<sup>2</sup>

- EVENTUALI IMMOBILI ANALOGHI VENDUTI NEL PERIODO:

Dopo aver svolto le più opportune indagini di mercato nel Comune di Limbiate, nella zona in esame, il sottoscritto ha riscontrato prezzi di offerte di vendita per magazzini per ubicazione ma non per stato conservativo che oscillano tra 250,00 e 600,00 €/m<sup>2</sup>.

## 10.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Magazzino	C/2	15,0	€ 200,00	€ 3.000,00
<b>Totale Lotto</b>				<b>€ 3.000,00</b>

#### 10.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla Sezione, si riporta l'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 2	€ 3.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 150,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio:	€ 0,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 2.850,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 3.000,00</b>

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso € 0,00

Si conferma il valore valutato nella condizione di "libero" avendo considerato l'ottima remuneratività del canone di locazione pari a circa il 7% annuo del valore capitale.

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

L'immobile non è locato.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate è stato accertato che non sussistono contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile in esame e gli esecutati quali dante causa (vedi dichiarazione dell'Agenzia delle entrate del 13.06.2023).

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.

### 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Luigi Carretta dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail e agli esecutati a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 08/08/2023

l'Esperto Nominato  
Arch. Luigi Carretta

**ALLEGATI**

- 1) Planimetria catastale magazzino
- 2) Visura catastale magazzino
- 3) Estratto di mappa
- 4) Atto di provenienza
- 5) Trascrizione atto di provenienza
- 6) Dichiarazione di successione
- 7) Trascrizione dichiarazione di successione
- 8) Dichiarazione Agenzia Entrate sullo stato occupativo
- 9) Ispezione ipotecaria del 14.06.2023 per immobile
- 10) Ispezione ipotecaria del 16.06.2023 per nominativo
- 11) Dichiarazione ex Amministratore
- 12) Quotazioni O.M.I. (Agenzia Entrate)
- 13) Quotazioni Borsino Immobiliare
- 14) Fascicolo fotografico

