

# TRIBUNALE DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: UBI Banca S.p.A.  
contro: Badra Abd El Monaem , Sakr Shahira

**R.G.E. n.° 2815/2017**

Giudice: Dott. Ssa Caterina Trentini  
Custode Giudiziario: Avv. Giovanni Antonio Santoro

**ELABORATO PERITALE**  
***Immobile in Limbiate ( MB), frazione Pinzano***  
***Via Bramante n.° 7,***  
***Appartamento al piano terra con cantina***

**Perito Estimatore: Arch. Maria Luisa Marzorati**  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n°. 7199  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n°. 10519  
C.F. MRZMLS66H60F205E – P.IVA N. 03618380962  
con studio in Milano, Via Cusani n.10 , 20121 Milano  
Telefono 02878225 – Fax 028052469  
e-mail: [archmarzorati@tiscali.it](mailto:archmarzorati@tiscali.it), pec: [marzorati.7199@oamilano.it](mailto:marzorati.7199@oamilano.it)

Giudice: Dott. Ssa C. Trentini  
Perito: Arch. M. L. Marzorati



**RAPPORTO DI STIMA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2815/2017**

**INDICE SINTETICO**

**1. Dati catastali:**

Indirizzo: Limbiate , Via Bramante n.° 7 ( catastalmente n.° 5 )

Lotto Unico: Appartamento al piano terra con cantina

Categoria: Abitazione di tipo economico ( A/3 )

Dati catastali: Foglio 41, particella 140, sub. 19

2. **Imposta di registro:**

3. **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no

4. **C**

5. **Comproprietari**

6. **Continuità delle Trascrizioni:** sì

7. **Prezzo:** Prezzo di base d'asta da libero: €. 74.000 ( €. 1.100 / mq commerciale )

8. **Consistenza totale :** Mq 79,60 .



**Bene immobile sito in Limbiate , frazione Pinzano,  
Via Bramante n.° 7  
Appartamento al piano terra con cantina  
Foglio 41, mapp. 140, sub. 19**

**a. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo a corpo:

Appartamento (A/3) sito in Limbiate, Via Bramante n.° 7

– appartamento ad uso abitazione posto al piano terra con cantina

L'immobile sviluppa una superficie complessiva di 79,60 mq calcolata come tabella riportata al punto h.

Quota e tipologia del diritto:

proprietà per 1/4 a

regime di separazione dei beni.

Identificato al Catasto:

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate, come segue:

- Foglio 41, mappale 140, sub.19, Via Donato Bramante n.° 5 , piano T-S1, categoria A/3, classe 2, vani 5, superficie catastale mq. 76, rendita catastale € 258,23.

I confini in contorno da nord in senso orario sono:

dell'appartamento: scale e ascensore comuni, parti comuni, altra proprietà, cortile comune su due lati;

della cantina: corridoio comune, diversa cantina, corridoio comune, diversa cantina

Millesimi di proprietà delle parti comuni:

Millesimi spettanti dal Regolamento di Condominio

Conformità catastale:

Si segnala che, una volta sanate le difformità edilizie ( delle quali si dirà più avanti ) , sarà necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare.

**Ventennale:**

- Anteriormente al ventennio il bene era di proprietà

**b. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA E DELL'IMMOBILE:**

L'immobile è situato nella frazione di Pinzano nel Comune di Limbiate ; la frazione è caratterizzata dalla scarsa presenza di attività industriali e commerciali , pochi i servizi pubblici. Buona la presenza di parcheggi pubblici, verde pubblico e privato; nelle vicinanze vi è una Chiesa con l'oratorio, un asilo e una scuola elementare.

Via Bramante è una via a doppio senso di marcia con poco traffico, silenziosa.

L' appartamento fa parte di un condominio di tipo economico, con affaccio su strada e verde pubblico, di 6 piani fuori terra; è composto da un ingresso , una cucina , una camera da letto, un soggiorno, un bagno e un ripostiglio; di pertinenza una cantina al piano interrato.

L' appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 79,60 circa** ( dei quali mq. 75 di superficie coperta e 4,6 mq di cantina ) che corrisponde ad una superficie commerciale complessiva di mq. 76,15 circa.





**RAPPORTO DI STIMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2815/2017**

all'ascensore, nonostante la presenza di un montacarichi per carrozzelle, dimensioni e assetto distributivo del bagno.

- Pratiche edilizie: l'immobile in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 ; non sono state presentate successive concessioni edilizie , permessi di costruire o condoni.
- Conformità urbanistico: si dichiara la conformità urbanistica.
- Conformità edilizia: non si dichiara la conformità edilizia; in particolare è stato ampliato il locale ripostiglio sul lato della camera letto con un tavolato in cartongesso; questa irregolarità edilizia è sanabile presentando una Cila in sanatoria del costo approssimativo di €. 2.000. Questa difformità non incide sul valore di mercato dell'immobile.
- Conformità catastale: dal rilievo dell'unità immobiliare in sede di sopralluogo si è riscontrata una diversa disposizione dei locali ( ampliamento del locale ripostiglio ) . Il costo di un eventuale correzione della scheda catastale è quantificabile in circa €. 1.000. Non si dichiara la conformità catastale.

**g. ATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.

**h. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA:**

Descrizione dell'immobile:

l'appartamento è composto da un ingresso , una cucina , una camera da letto, un soggiorno, un ampio ripostiglio e un bagno; di pertinenza una cantina al piano interrato.

Si segnalano evidenti tracce di umidità nell'intonaco delle pareti e sul soffitto del bagno.

Il riscaldamento condominiale non è collegato alla caldaia.

Superficie totale 79,60 mq. Altezza dei locali dell'appartamento: h. 300 cm. al rustico.

Caratteristiche descrittive:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni pieni e c.a. tipologia: muri in elevazione e pilastri in c.a.
<i>Muratura perimetrale:</i>	tipologia: mattoni pieni e c.a. rivestimento: intonaco plastico da esterno condizioni: buone
<i>Copertura (struttura e rivestimento):</i>	non rilevata
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: porte scorrevoli e a battente in legno tamburato, condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: ante a battente in pvc con vetro doppio condizioni: buone protezioni esterne: tapparelle in plastica
<i>Plafoni:</i>	intonaco tintecciato di bianco
<i>Pareti (interne):</i>	forati da 8 cm con intonaco di diverse tonalità
<i>Rivestimento:</i>	bagni: piastrelle in ceramica cucina: piastrelle su parete attrezzata
<i>Pavimenti :</i>	piastrelle in ceramica
<i>Portoncino d' ingresso:</i>	porta in legno con serratura antieffrazione
<i>Antenna collettiva:</i>	non rilevata
<i>Antifurto:</i>	non rilevato
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non presenti
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220V condizioni: buone certificazioni: non presenti
<i>Impianto Telefonico :</i>	non rilevato,
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: tradizionale condizioni: non funzionante
<i>Idrico (impianto):</i>	produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di uno scaldacqua elettrico ad accumulo con caldaia posto nel locale cucina

Giudice: Dott. Ssa C. Trentini  
Perito: Arch. M. L. Marzorati



**RAPPORTO DI STIMA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2815/2017**

*Termico (impianto):* riscaldamento condominiale con caloriferi in ghisa, non funzionante  
*Ascensore:* presente e funzionante  
*Condizionamento:* non rilevato  
*Bagno:* vasca da bagno, lavabo, bidet e water

Non si ha notizia della Conformità degli impianti ( impianto elettrico e scaldabagno elettrico ) e manutenzione degli stessi.

Dopo attento esame dei particolari sopraesposti si è tenuto conto dei seguenti fattori estimativi:

- tipologia catastale dell'edificio A/3
- vetustà ( edificio con più di 30 anni )
- stato di conservazione e manutenzione : discreto
- piano terra
- coefficiente di orientamento e luminosità: sud e ovest
- esposizione su due lati: cortile interno con verde
- abitazione inferiore a 100 mq.
- appartamento provvisto di cantina di pertinenza
- appartamento sprovvisto di posto macchina o box
- appartamento silenzioso
- attuali quotazioni di mercato: vedi criterio di stima

Criterio di stima: il metodo sintetico comparativo si basa sulla media delle quotazioni di mercato correnti desunte da indagini presso le più importanti agenzie immobiliari della zona interessata, dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare della Camera di Commercio.

Ottenuta poi una quotazione di massima sono state considerate le effettive condizioni dell'immobile in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed ubicazione.

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile in **€ 1.100 /mq.**

Fonti di informazioni:

- Agenzia delle Entrate : Banca dati delle quotazioni Immobiliari , 1° semestre 2018 - Comune di Limbiate, Fascia/zona: Periferica, destinazione residenziale, abitazioni civili stato conservativo normale, € 1.250/1.500 al mq;
- Rilevazione del Borsino Immobiliare Nazionale a Milano, pubblicati nel mese di febbraio 2019, Comune di Limbiate, Zona Periferia, Abitazioni civili in buono stato, € 1.028/1.275 al mq;
- Agenzie immobiliari della zona: abitazioni e box per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive , € 1.000/1.250 al mq.

**Consistenza analitica e valutazione**

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.	Valore/ mq	Valore intero
terra	residenza	75,00	1,00	75,00	1.100	82.500
S1	cantina	4,60	0,25	1,15	1.100	1.265
	<b>totale</b>	<b>79,60</b>		<b>76,15</b>		<b>83.765</b>

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi al piano sono calcolati per ¼ della superficie totale, la cantina al piano interrato è calcolata per ¼ della superficie totale.

**Valutazione commerciale:**

	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con cantina	mq. 76,15	€ 83.765	€ 83.765
<b>Totale</b>			<b>€ 83.765</b>	<b>€ 83.765</b>

Giudice: Dott. Ssa C. Trentini  
 Perito: Arch. M. L. Marzorati



**RAPPORTO DI STIMA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2815/2017**

Da controllo presso l'amministrazione condominiale: amministratore del condominio è il Dott. Raffaele Gardin, Via F. Casati 12, Limbiate, tel. 02.9966323.

a) Ammontare del Consuntivo dell' Esercizio Ordinario dal 1/01/2017 al 30/06/2018: €. 1.557,96

Ammontare del Preventivo dal 1/07/2018 al 30/06/2019 : €. 658,68

Per un totale di €. ( 1.557,96 + 658,68 ) = €. 2.216,64 arrotondato a €. 2.200.

b) Spese condominiali insolute nell'anno in corso e negli anni precedenti: €. 3.558.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: -€ 83.765;

spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: -€. 3.000;

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno;

Eventuali spese condominiali insolute degli ultimi due anni: -€. 2.200;

Immobile		€
app. con cantina	valore medio ponderale	83.765
	abbattimento forfettario 5 %	4.188
	spese tecniche regolarizzazione cat.	3.000
	eventuali spese condominiali	2.200
	<b>totale</b>	<b>74.377</b>

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente:

Cancellazione	€	n.°	€.
Ipoteca volontaria	35,00	1,00	35,00
Ipoteca legale	294,00	3,00	882,00
Pignoramento	294,00	1,00	294,00
<b>totale</b>			<b>1.211,00</b>

Valore finale del bene:

Prezzo base d'asta del lotto:

**Libero:**

- Valore dell'immobile  
al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova € 74.377
- Valore arrotondato € **74.000**
- Valore dell'immobile ( - 20% )  
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 59.200
- Valore arrotondato € 59.000

i- motivato parere sulla comoda divisibilità del bene:

da sopralluogo eseguito si dichiara che allo stato attuale **l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.**

Confidando di aver assolto l'incarico affidatomi, trasmetto alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione, oltre agli allegati, separati su file in formato pdf; trasmetto altresì copia della stessa al debitore esecutato e alle parti intervenute attraverso posta elettronica o posta ordinaria/ raccomandata.

27 febbraio 2019

Il perito

Arch. Maria Luisa Marzorati

Giudice: Dott. Ssa C. Trentini  
Perito: Arch. M. L. Marzorati



**RAPPORTO DI STIMA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2815/2017**

**Allegati:**

1. Atto di provenienza
2. Visura storica per immobile
3. Estratto di mappa, scala 1: 1000
4. Planimetria catastale dell' immobile , scala 1: 200
5. Indagine presso l' Agenzia delle Entrate su eventuali contratti di locazione
6. Fotografie dell'immobile alla data del sopralluogo
7. Spese condominiali
8. Valutazioni immobiliari: Agenzia delle Entrate e Borsino della Camera di Commercio

Giudice: Dott. Ssa C. Trentini  
Perito: Arch. M. L. Marzorati

