

**TRIBUNALE CIVILE DI MILANO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione: Italfondario S.P.A /

RGE 3470/12

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE per cespiti immobiliari  
ubicati nel Comune di Limbiate (MB)

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Il sig. Giudice dott.sa Cogliandolo, Giudice Esecutore della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Milano, nell'udienza del 13 febbraio 2013 ha conferito al sottoscritto dott. ing. Michele Imponente, con studio in Via Mario Bianco n.5, Milano, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Milano al n°21840, l'incarico di Esperto per la valutazione dell'immobile di proprietà del signor



## **Capitolo 1 Premessa**

Il sottoscritto, per procedere alla valutazione ed al reperimento della documentazione, ha effettuato le seguenti operazioni:

- ha inviato comunicazione dell'incarico ricevuto in data 9 gennaio 2013 con lettera raccomandata A/R al debitore signor \_\_\_\_\_, lettera per posta certificata PEC al creditore Italfondario spa, presso lo Studio Legale avv. Roberto Gambini Via Menduzzo n.10, Milano PEC robertomassimo.gambini@milano.pecavvocati.it, per avvertire dell'inizio delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare in Via Turati n.39 a Limbiate (MB) del giorno 14 febbraio 2013 alle ore 9,30, per la visita dell'immobile (v. All.D);
- la lettera Raccomandata inviata all'indirizzo del signor \_\_\_\_\_ | è ritornata al mittente;
- In data 3 luglio 2013 è stato possibile accedere nell'unità immobiliare con la Sivag;
- sono stati effettuati sopralluoghi nelle zone limitrofe e reperimento informazioni presso istituti immobiliari e finanziari per stabilire il valore commerciale unitamente a ricerche di mercato comparative per stabilirne il giusto prezzo;
- presso gli Uffici Tecnici del Comune di Limbiate è stata richiesta la certificazione edilizia e di agibilità (v.All.E);
- visura presso la Conservatoria RR.II di Milano 2 per la richiesta della piantina catastale dell'unità immobiliare;

## **Capitolo 2 Identificazione Catastale dell' immobile**



In base alle risultanze dei vigenti registri catastali, l'unità immobiliare sita in Via Turati n.39 a Limbiate (MB) di proprietà del signor

censita:

immobile n.1

Appartamento N.C.E.U. del Comune di Limbiate, al Foglio 39, Part. 117, Sub.15, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, al piano rialzato scala 2 (B), rendita Euro 216,91 (All.A).

L'unità immobiliare risulta di proprietà del signor \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà intero (v.All.A).

## **2.2 Coerenze dell'unità immobiliare**

L'appartamento al piano rialzato di Via Turati n.39 a Limbiate (MB), secondo la piantina catastale mostra le seguenti coerenze in linea di contorno ed in senso orario partendo dal lato nord: altra proprietà, affaccio su cortile comune, scala condominiale (v. All.C).

La cantina al piano seminterrato mostra le seguenti coerenze in linea di contorno ed in senso orario partendo dal lato nord: corridoio comune, altra proprietà, cortile condominiale, altra proprietà (v. All.C).

## **2.3 Estremi atto di pignoramento**

L'unità immobiliare, appartamento al piano rialzato e cantina al piano Seminterrato, è stata oggetto di pignoramento come da Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Milano n. Rep. 15128 del 06/08/12, richiedente Intesa San Paolo Spa Piazza San Carlo n.156, Torino, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano,



Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di Milano 2 in data 14/09/12 ai numeri Rg/Rp 91374/62557.

L'atto di pignoramento riguarda il valore di € 108.825,66 oltre gli interessi legali e spese, a favore di Intesa San Paolo Spa con sede a Torino, C.F.00799960158 contro il

### **2.3.1 Estremi atto di provenienza**

L'unità immobiliare, appartamento al piano rialzato e con cantina al piano seminterrato in Via Turati n.39 a Limbiate, risulta al 10/12/2012

, per  
Istrumento (Atto pubblico) del 31/01/2005 rep. N. 57938/7045 atto di compravendita del notaio dr. Stefano Venezia di Bresso, Trascrizione a Milano 2 in data 10/02/2005 n. 17563/8816 (All.A).

### **Capitolo 3 Descrizione del Bene**

Il condominio di Via Turati n.39 a Limbiate è costituito da due edifici residenziali costruiti nel 1961, costituiti da due corpi di fabbrica di quattro piani fuori terra, con corte piantumata antistante, da cui si dipartono n.3 gruppi scale ciascuno ( v.All.C Foto n.1-4).

La tipologia degli edifici è di tipo popolare residenziale con finestre e balconi, e posti auto esterni al piano terra; le cantine sono al piano seminterrato.



La copertura degli edifici è con tetto piano e le facciate dei fabbricati sono rivestite di intonaco di ocre chiaro, con una zoccolatura grigia fino al piano primo (v.All.C Foto n.1-4).

Dalla Via Turati un doppio cancello pedonale con i citofoni e carrabile accede ad un marciapiede ed un percorso carrabile asfaltato che porta al corpo scala B (v.All.C Foto n.1,2,4).

Da un portoncino con citofono si accede al gruppo scale B, con ascensore (v.All.C Foto n. 5).

L'appartamento è situato al piano rialzato della scala B; da un portoncino in legno si accede ad un piccolo disimpegno (v.All.C Foto n.6-7), sulla destra il bagno con vasca e finestra (v.All.C Foto n.9); di fronte il soggiorno con cucinino (v.All.C Foto n.7,8,10,11); a sinistra un'ampia camera da letto con finestra che affaccia sulla corte retrostante l'edificio (v.All.C Foto n.9).

Le pareti dell'appartamento sono tinteggiate di bianco nel soggiorno; nel disimpegno e nella camera da letto sono rivestite con carta da parati; la cucina presenta una zoccolatura di laminato con disegno a marmo; i pavimenti sono tutti in piastrelle di graniglia di colore giallo; il bagno ha una bassa zoccolatura di piastrelle di ceramica colore verde (v.All.C foto n.9).

I plafoni sono tutti tinteggiati di bianco.

Le finestre hanno infissi in legno di colore bianco con vetro singolo e tapparelle in plastica di colore chiaro. Le porte sono in legno di colore chiaro con vetro.

Il riscaldamento dell'appartamento è centralizzato.

L'altezza dell'appartamento è H3,30m.



Per consistenza edilizia si intende la superficie lorda di pavimento, misurata al filo esterno dei muri perimetrali ed alla mezzeria di quelli a confine con spazi comuni o con proprietà di terzi. La superficie commerciale è la sommatoria delle superfici lorde abitabili e delle aree pertinenziali ragguagliate con coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi

Residenziale 1

Cantina 0,20

Dalla piantina catastale la superficie dell'appartamento risulta di 46mq; la cantina ha una superficie complessiva di 6 mq.

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>Superficie Commerciale (mq)</b>
T	Residenza	46	1,00	46
S1	Cantina	6	0,20	1,2
<b>Totale</b>		<b>52</b>		<b>47,2</b>

Le spese annue condominiali per l'appartamento ammontano per la gestione 2012/2013 a €1.263,28.

Il debito verso il condominio per le gestioni precedenti è di €2.988,79.

### **3.1 Descrizione Urbanistica**

L'unità immobiliare si trova in Via Turati n.39 a Limbiate (MB), in un edificio residenziale di edilizia popolare.

Il Comune di Limbiate si trova nella zona nord della provincia di Milano, con aree industriali e residenziali, Ville storiche, e dista circa 18 km.



Il quartiere è attrezzato con scuole, aree per il tempo libero a verde attrezzato, servizi commerciali.

La Via Turati dista circa 9 km dalla SP 32 Milano-Meda.

La linea tramviaria per Milano, il consorzio Trasporti Nord Milano collega con bus le città di Monza e Saronno; le Ferrovie Nord Milano collegano Limbiate collegano le stazioni di Varedo e Bovisio con Milano, Seveso e Mariano; la stazione di Saronno collega la città con Como, Milano e l'aeroporto internazionale di Malpensa.

#### **Capitolo 4 Stato Occupativo**

L'unità immobiliare in oggetto in Via Turati n.39 a Limbiate al piano rialzato risulta occupata dalla proprietà.

#### **Capitolo 5. Formalità, vincoli e oneri**

Alla data del 10 dicembre 2012 le formalità pregiudizievoli a carico dell'unità immobiliare del signor

per il diritto di proprietà di

quota intera sono elencate di seguito.

##### **5.1 Ipoteche**

- Ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Circostrizione 2 iscritta in data 10/02/2005 ai nn. 17464/3877 per Euro 240.000.000 a favore di San Paolo IMI spa, contro

per il

diritto di proprietà di quota intera.



Ipoteca presa a garanzia del contratto di mutuo di Euro 120.000,00 ricevuto in data 31/01/2005 al n.57939/7046 di rep. dal Notaio Stefano Venezia di Bresso, registrato a Milano 2 in data 8/02/2005 al n.1326, Serie 1T, Atti Pubblici, concesso al signor I con gli interessi da restituire in 25 anni, ipoteca gravante sugli immobili ed iscritta con le agevolazioni del DPR 601/1973.

## **5.2 Pignoramento**

- Atto Esecutivo o Cautelare del Tribunale di Milano n. Rep. 15128 del 06/08/12, richiedente Intesa San Paolo Spa Piazza San Carlo n.156, Torino, trascritto presso l'Agencia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione di Milano 2 in data 14/09/12 ai numeri Rg/Rp 91374/62557.

L'atto di pignoramento riguarda il valore di € 108.825,66 oltre gli interessi legali e spese, a favore di Intesa San Paolo Spa con sede a Torino, C.F.00799960158 contro il

per il diritto di proprietà di quota intera (v. All.A).

## **Capitolo 6 Ventennale storico Trascrizioni e Iscrizioni**

### **6.1 Trascrizioni**

Dal controllo del ventennale storico della Conservatoria dei R.I. di Milano 2 al giorno 10 dicembre 2012 si ha la seguente situazione dell'appartamento al piano rialzato e cantina al piano seminterrato, scala B, sito in Via Turati n.39 a Limbiate, in atti:



Al ventennio:

a) Con atto di compravendita a rogito dott. Giovan Giuseppe Sessa, notaio in Cesano Maderno, registrato a Desio in data 11/12/1991 rep. N. 190477/10672, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 9/01/1992 ai n.ri 3344/2694 l'appartamento era di proprietà di Carelli Alesio e Langella Maddalena in regime di comunione legale dei beni;

b) con atto autenticato in data 20/06/2002 al n.16440/9197 di rep. dal Noatio Mario Lulli di Limbiate, registrato e trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 2 il 5/07/2002 ai nn.85050/49513, Carelli e Langella hanno venduto a Langella Omar;

c) con atto di compravendita del 31/01/2005 rep. N. 57938/ del notaio dr. Stefano Venezia di Bresso, Trascrizione a Milano 2 in data 10/02/2005 n. 17563/8816 Langelli Omar ha venduto a

### **Capitolo 7 Regolarità edilizia ed urbanistica**

I documenti relativi all'unità immobiliare in oggetto in Via Turati n.39 a Limbiate sono (v. All.E):

- Licenza Edilizia prot. n. 4763 del 6 aprile 1961
- Autorizzazione Abitabilità è stata rilasciata in data 23 agosto 1962, prot. gen.nr.15840.

### **Capitolo 8 Certificazioni**

Il Condominio non ha fornito la dichiarazione di conformità relativa all'adeguamento dell'impianto elettrico condominiale Decreto alla legge 46/90.



## Capitolo 9 Superficie immobile

Dalla piantina catastale la superficie dell'appartamento risulta di 46mq;  
la cantina ha una superficie complessiva di 6 mq.

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>Superficie Commerciale (mq)</b>
T	Residenza	46	1,00	46
S1	Cantina	6	0,20	1,2
<b>Totale</b>		<b>52</b>		<b>47,2</b>

### 9.1 Valutazione immobile con il metodo sintetico comparativo

Una valutazione del bene oggettiva si ottiene tenendo presente tutti i fattori che concorrono alla definizione commerciale, senza trascurare i valori reali correnti e di mercato, basati su criteri comparativi con immobili aventi le stesse caratteristiche commerciali, tipologie analoghe ed ubicati nella stessa area urbana.

I valori sono stati assunti da effettive transazioni commerciali definite nell'ultimo periodo.

Infine non si possono trascurare, i problemi di carattere giudiziario.

Il valore di mercato di un appartamento nella zona secondo le tabelle dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio Mercato Immobiliare) per il II semestre 2012 per il Comune di Limbiate, fascia/zona centrale, codice di zona D, Microzona catastale n. 1, tipologia prevalente abitazioni di tipo civile con tipologia prevalente Scadente è di 1.100,00-1.300,00 €/mq.



Secondo le quotazioni di altre agenzie immobiliari, il costo di appartamenti residenziali in buono stato abitabili risulta di circa 1.500,00 €/mq, a causa della forte stagnazione del mercato.

I fattori correttivi del valore a favore dell'appartamento al piano rialzato di Via Turati n.39 a Limbiate sono l'affaccio su un cortile tranquillo (+5%), la luminosità (+5%), la facilità di parcheggio nella strada (+5%), la richiesta di appartamenti inferiori a 60 mq (+5%), sommano il 20% di incremento.

Pertanto il valore dell'appartamento al piano primo, supposto in stato di manutenzione buono, risulta: 1.100,00 €/mq + 20% = 1.320,00 €/mq ottenendo un valore di:

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>Superficie Commerciale (mq)</b>	<b>Valore di Mercato Unitario (€/mq)</b>	<b>Valore di Mercato (€)</b>
T	Residenza	46	1,00	46		
S1	Cantina	6	0,20	1,2		
<b>Totale</b>		<b>52</b>		<b>47,2</b>	1.320,00	<b>62.304,00</b>

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento con cantina risulta di **€ 62.304,00**.

## 9.2 Ipotesi di immobile occupato

Il valore, nel caso di appartamento e box locato, si riduce con una oscillazione tra il 30% ed il 20% a seconda della regolarità del contratto di affitto.



Immobile 1)

Si suppone una riduzione del valore del 20%, ottenendo per l'appartamento al piano primo il valore di:

$$47,2 \text{ mq} \times 1.320,00 \text{ €/mq} \times (100\% - 20\%) = \mathbf{€ 49.843,20}$$

### **Capitolo 10 Conclusioni**

L'unità immobiliare ad uso abitazione al piano rialzato con cantina al piano seminterrato consiste in un bilocale composto da ingresso, soggiorno con cucina, disimpegno, bagno e camera da letto.

L'appartamento al piano primo ha una superficie commerciale di 47,2 mq.

L'unità immobiliare è stata oggetto di atto di pignoramento in data 21/05/12 da parte della Intesa San Paolo per l'importo di €108.825,66 oltre agli interessi legali ed alle spese necessarie.

Il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento (immobile 1) al piano rialzato con cantina al piano seminterrato, di Via Turati n.39 a Limbiate (MB), nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione supposte buone, libero da persone e cose, risulta pari ad **Euro 62.304,00.**

Il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento (immobile 1) al piano rialzato con cantina al piano seminterrato, di Via Turati n.39 a Limbiate (MB), nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione supposte buone, occupato, risulta pari ad **Euro 49.843,20.**



Ritenendo di aver completato il mandato conferitogli dall'Ill.mo Giudice Esecutivo dott.sa Cogliandolo, il sottoscritto rassegna la presente relazione costituita da n. 13 pagine ed Allegati, e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Milano, 31 luglio 2013

**Il Perito Estimatore**

**dott. ing. Michele Imponente**



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Michele Imponente". To the left of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA MILANO" around the perimeter, "DOTT. ING. MICHELE IMPONENTE" in the center, "SEZIONE A SETTORI: (1) CIVILE AMBIENTALE (2) STRADALE (3) DELL'INFORMAZIONE" around the inner edge, and "N° A 21840" at the bottom.

**Allegati**

- A** Elenco trascrizioni
- B** Descrizione del bene con identificazione catastale
- C** Fotografie esterne ed interne dell'appartamento, planimetria catastale ed estratto di mappa
- D** Avvisi di ricevimento delle Raccomandate per inizio Operazioni Peritali e lettere

Attestazione invio copia della relazione in formato elettronico al creditore procedente Italfondario spa presso lo Studio legale avv. Roberto Gambini mail: [gambini@milano.pecavvocati.it](mailto:gambini@milano.pecavvocati.it) ed al debitore signor

