

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1512/2019**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

immobile in Limbiate (MB), via Marconi civ. 89

INDICE SINTETICO

## LOTTO 1

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Limbiate (MB), Via Marconi civico 89

Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economica]

Dati Catastali: foglio 39, particella 160, subalterno 705.

### Stato occupativo

Corpo A: libero al decreto di trasferimento.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 69.000,00

da occupato: € 55.000,00

## LOTTO 1

(Abitazione)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Limbiate (MB) in via Guglielmo Marconi civico 89 appartamento di tipo economico ubicato al piano sottotetto composto da soggiorno con angolo cottura, camera, ripostiglio e servizio.

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

Pignoramento dell'intero immo

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (MB) come segue: (all.1)

Intestati:

dati identificativi: **fg. 39 part. 160 sub. 705**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani, Sup. Catastale 59 mq, escluse aree scoperte 59 mq, Rendita: € 224,66

Indirizzo: Via Guglielmo Marconi n. 89, piano 2

Dati derivanti da: frazionamento con cambio d'uso del 13/07/2009 in atti da pari data.

##### 1.4. Coerenze

Da nord in senso orario: cortile comune su tre lati, appartamento di terzi e vano scala comune.

##### 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

#### Corpo A:

In Comune di Limbiate (MB)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: l'immobile in esame è ubicato a Limbiate, nella frazione Villaggio dei Giovi, sulla sponda nord del canale Villorosi. La zona è dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie. La presenza di esercizi di vicinato è da ritenersi scarsa, in quanto la maggior parte dei negozi e delle attività commerciali sono concentrate intorno al nucleo storico di Limbiate.

Servizi offerti dalla zona: Centro Sportivo Comunale, Pista ciclabile (Canale Villorosi).

Principali collegamenti pubblici: tram Limbiate-Milano (Affori). Limbiate non è dotato di una stazione ferroviaria. Le più vicine sono le stazioni di Bovisio Masciago e Varedo (linea Milano-Seveso-Asso delle Ferrovie Nord).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1km Superstrada Milano-Meda (ex SS35).

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

#### Corpo A:

Il bene oggetto di stima è inserito all'interno di un piccolo fabbricato edificato prima del 1967 che nel 2009 è stato oggetto di un recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente.

Attualmente lo stabile si compone di tre piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo/sottotetto) ed un piano seminterrato adibito a box e cantine. È costituito complessivamente da sei unità immobiliari ad uso residenziale oltre a due box e due cantine.

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato al piano secondo/sottotetto, senza ascensore.

- struttura: Il fabbricato originario è costituito da murature perimetrali e di spina in mattoni pieni. I solai non sono ispezionabili, dal certificato di idoneità statica si evince che i solai sono a travetti, gettati in opera, misti con elementi di alleggerimento in laterizio; Il sottotetto, oggetto di recupero abitativo nel 2009, è costituito da pareti perimetrali coibentate e copertura in legno, anch'essa coibentata.
- facciate: intonacate al civile e tinteggiate di colore giallo, in discreto stato di manutenzione e conservazione;
- accesso: su via Marconi attraverso un cancelletto in ferro per accedere all'interno del condominio e portone in alluminio e vetro di accesso al vano scala condominiale;
- scala interna: scala comune a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Nel complesso lo stato di manutenzione e

conservazione delle facciate, delle parti comuni e in generale dell'intero stabile è da ritenersi discreto.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

#### Corpo A:

Abitazione di tipo economico ubicata al piano secondo/sottotetto, senza ascensore.

L'unità immobiliare è derivata dal recupero ai fini abitativi del sottotetto. I lavori di ristrutturazione sono stati ultimati nel 2009.

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno e ripostiglio ricavato nel soprascala, con accesso dalla camera da letto. Sono presenti due ampie balconate accessibili rispettivamente dal soggiorno e dalla camera da letto.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di controsoffitti e ribassamenti in cartongesso sia nel soggiorno che nella camera da letto eseguiti in difformità dall'ultimo stato legittimato. Per i dettagli si rimanda al successivo capitolo 7.2 "Conformità edilizia".

- esposizione: tripla esposizione a nord, est e sud;
- pareti: in bagno e nella zona cottura sono rivestite in piastrelle di ceramica fino ad h=2m circa. Le restanti pareti sono intonacate al civile e tinteggiate;
- pavimenti: nella zona giorno e nel ripostiglio sono in piastrelle di ceramica, posate in diagonale, in tinta unica chiara. Nella camera da letto c'è il parquet mentre nel bagno il pavimento è in piastrelle rettangolari di colore grigio con decorazioni;
- infissi esterni: in legno, con vetri doppi, in buono stato di manutenzione;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: le porte della camera da letto e del ripostiglio sono a battente in legno tamburato mentre nel bagno è presente una porta in legno con apertura scorrevole;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaietta murale a gas ubicata in balcone e diffusione con radiatori in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale a gas;
- servizi igienico: bagno attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca anche con funzione di doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: l'altezza media ponderale del sottotetto è pari a 2,5m circa.
- Condizioni generali dell'appartamento: le finiture interne e le dotazioni impiantistiche risalgono al 2009, anno di recupero del sottotetto, e nel complesso si trovano in buono stato di manutenzione e conservazione.

### 2.4. Breve descrizione della zona

#### Corpo A:

L'immobile oggetto del pignoramento è ubicato a Limbiate, un comune di circa 35.000

abitanti nella provincia di Monza e della Brianza che sorge a 20 km a nord-ovest dal capoluogo lombardo.

Più precisamente il bene è ubicato in via Guglielmo Marconi al civico 89, in località Villaggio di Giovi, sulla sponda nord del canale Villoresi.

Via Marconi è caratterizzata da villette mono e bifamiliari e piccoli condomini a due o tre piani fuori terra. Si rilevano ampie aree adibite a verde, sia pubblico che privato.

La presenza di infrastrutture primarie e secondarie (banche, scuole, uffici pubblici) è da ritenersi buona. Scarsa invece è la presenza di esercizi di vicinato, concentrati intorno al nucleo storico di Limbiate.

Il comune di Limbiate è servito dalla tramvia Milano-Limbiate, ossia una linea tranviaria interurbana che collega il comune con il quartiere Affori di Milano. Sono altresì presenti diverse linee di trasporto pubblico su gomma.

Limbiate non è dotato di una stazione ferroviaria. La più vicina è quella di Bovisio-Masciago (linee S2 e S4 Trenord) che dista circa 6km.

## 2.5. Certificazioni energetiche:

### Corpo A:

L'unità immobiliare è priva di attestato di certificazione energetica (scaduto nel 2019).

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (all. 4.2):

### Corpo A:

Attraverso la consultazione degli atti di fabbrica depositato presso il Comune di Limbiate è stato possibile acquisire copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti allegata alla pratica edilizia e più precisamente:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Dichiarazione di conformità dell'impianto riscaldamento, idrico e canna fumaria

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica (all. 4.3)

### Corpo A:

È presente il certificato di idoneità statica del fabbricato nella sua consistenza originale, ossia senza recupero abitativo del sottotetto.

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

#### Corpo A:

In data 13/09/2021 lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, effettuava il sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

All'incontro era presente [redacted] dichiarato di occupare e abitare l'unità immobiliare unitamente alla sua famiglia (all. 7).

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

#### Corpo A:

Da interrogazioni effettuate in anagrafe Tributaria si è potuto accertare che non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa (all. 5).

Per quanto sopra, ai fini della presente stima, l'immobile è da considerarsi **libero da stati occupativi**.

## 4 PROVENIENZA (all. 2)

### 4.1. Attuali proprietari

Proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni dal 03/12/2010

In forza di Atto di compravendita del 03/10/2010 rep. nn. 463/357 (all. 2.1) in autentica Notaio G. DENTE di Cesano Maderno (MB) trascritto a Milano 2 in data 28/12/2020 ai nn. 159950/95180 da [redacted]

### 4.2. Precedenti proprietari

- Alla sig.ra Simona COLZANI l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 02/02/2010 rep. 323723/10664 in autentica Notaio S. SQUIZZATO di Milano (MI) trascritto a [redacted]

[redacted] diversa consistenza (solai a [redacted] senza permanenza di persone in categoria catastale C/2 identificato al subalterno 703) è pervenuto per atto di compravendita del 13/11/2007 rep. 22505/11389 in autentica Notaio R. FRANCO (all. 2.2) di Sesto San Giovanni (MI) trascritto a Milano 2 in data 06/12/2007 nn. [redacted] da potere di:

Per la quota di 12/24 indivisi

Per la quota di 6/24 indivisi

Per la quota di 6/24 indivisi

[redacted] ano solai (pari a [redacted] rep. 7264/3470 in [redacted]









**7.2. Conformità edilizia:**

In sede di sopralluogo è stato rilevato che all'interno dell'unità immobiliare sono stati creati dei ribassamenti in cartongesso che hanno interessato sia il locale soggiorno che la camera da letto (**vds all. 8**).

Visto quanto sopra, ai fini della regolarità edilizia del bene oggetto del pignoramento, occorre procedere al ripristino dei luoghi secondo l'ultimo stato legittimato mediante la rimozione e/o modifica dei controsoffitti eseguiti in difformità da quelli indicati nella pratica edilizia.

Di seguito si riporta la stima indicativa delle opere da eseguirsi:

- Ripristino dei controsoffitti in cartongesso come da progetto	€ 2.000,00
Totale indicativo	<b>€ 2.000,00</b>

Per quanto sopra, allo stato attuale, **non si dichiara la regolarità edilizia del bene in esame.**

**7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme all'ultima planimetria catastale in atti, risalente al 2009, rispondente all'ultimo stato legittimato. A seguito degli interventi di ripristino previsti nel capitolo precedente, non occorre aggiornare la planimetria catastale.

Per quanto sopra **si dichiara la conformità catastale del bene in esame.**

**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/a 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	Coeff.	Superficie omogeneizzata
vani principali	mq.	53,0	100%	53,0
balconi	mq.	18,0	25%	4,5
		<b>71,0</b>		<b>57,5</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 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 2021

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Limbiate (MB)

Fascia/Zona: Centrale / CENTRO URBANO

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia: Abitazioni civili

Valore mercato:

- Stato conservativo Normale: prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq)
- Stato conservativo Ottimo: prezzo min. 1.650,00 / prezzo max. 2.100,00 (Euro/mq)

## 9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A3	57,5	€ 1.300,00	€ 74.750,00
				<b>€ 74.750,00</b>

**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 1	€ 74.750,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 3.737,50
• Spese indicative di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	-€ 2.000,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 69.012,50</b>
	<b>arrotondato € 69.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni OCCUPATO	€ 55.000,00

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.

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Immobile interamente pignorato.

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna.

Il sottoscritto Ing. Giuseppe RAFFAELE 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 li: 07/01/2022

l'Esperto Nominato  
(f.to digitalmente)