



**Tribunale di MILANO**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA/CAF SPA**

contro:

**N° Gen. Rep. 822/2019**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 24/03/2020 ore 10,00

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**



**RELAZIONE DI STIMA**

**Lotto unico**

Beni in LIMBIATE (MB)

Via Cesare Battisti, 26

Esperto alla stima: **Mariella Spozon**  
Codice fiscale: SPRMLL61R61I602Q  
Partita IVA: 07059160965  
Studio in: Via Leone XIII, 9 - Bollate  
Telefono: 329 7504308  
Email: arch.mspo@libero.it  
Pec [spozon.7746@oamilano.it](mailto:spozon.7746@oamilano.it)



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Limbiate (MB) via Cesare Battisti, 26

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 29, particella 106, subalterno 710

### Stato occupativo

Corpo A: alla data del sopralluogo 5/11/2019 l'immobile era occupato con contratto di locazione ad uso abitativo Serie 3T n. 2508/2016 a nome del debitore in qualità di dante causa. Termine decorrenza: 31/03/2020, canone annuale di locazione € 6.600,00.

### Contratti di locazione in essere

Serie 3T nr. 2508/2016 con scadenza **31/03/2020**. Canone annuale di locazione € 6.600,00

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

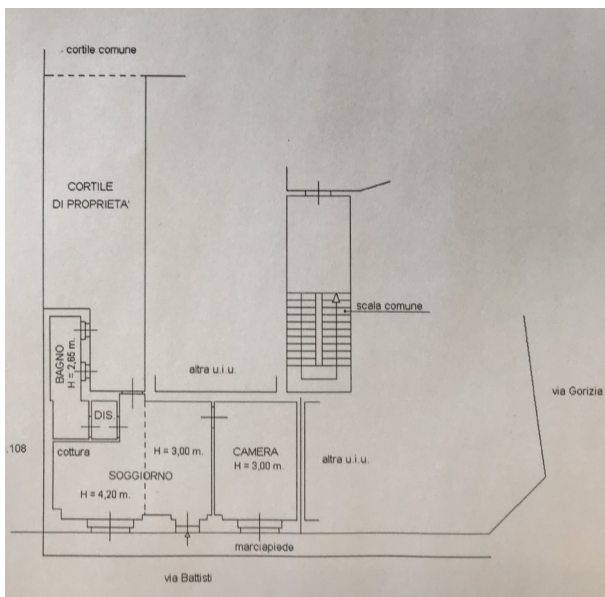
da libero: € **94.500,00**

da occupato: € 75.600,00



**LOTTO 001****(Appartamento con cortile pertinenziale)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (all. 1)****CORPO: A****- Descrizione del bene**

In Comune di Limbiate (MB) via Cesare Battisti, 26 (angolo via Gorizia) appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno, disimpegno e cortile pertinenziale.

**- Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di  
CF: libero di stato all'atto dell'acquisto.

nato a Milano il

Eventuali comproprietari: nessuno

**- Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate come segue:**

Intestato: nato a Milano il CF: Proprietà **1/1**

dati identificativi: **fg. 29 part. 106 sub. 710**

dati classamento: classe 4, consistenza vani 3, rendita € 224,66

Indirizzo: Limbiate via Cesare Battisti, 26

**N.B.:** il fabbricato attualmente censito al foglio 29 mapp 106 sub 710 proviene dalla variazione del 09/07/2010 protocollo n. MI0539919 del mapp 106 subalterni 704 e 703.

I subalterni 704 e 703 provengono dalla variazione del 20/04/2009 protocollo n. MI0331421 del mapp 106 subalterni 39 e 40. Da Accertamento della proprietà immobiliare urbana (presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali) l'immobile veniva identificato in via Gorizia.

**Dati derivanti da:**

**Atto di compravendita** Notaio Scordo Latterio in Cuggiono del 19/05/2009 n. rep. 7186/5870, trascritto a Milano 2 in data 01/06/2009 Registro particolare n.39611 Registro Generale n. 65821, per il mappale 106 sub 704 da \_\_\_\_\_ e per il mappale 106 sub 703 da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

**N.B.:** nell'atto di compravendita vengono citate una dichiarazione di successione integrativa trascritta a Milano 2 il 26/03/2008 nn. 68053/15458 contro \_\_\_\_\_ riferita ad altri immobili in via Pace e una errata accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 22/02/2008 nn. 103859/28032 contro \_\_\_\_\_

**- Coerenze come da atto notarile**

dell'appartamento con annesso cortile: cortile comune, altra unità immobiliare per due lati, altro appartamento di \_\_\_\_\_, marciapiede al di là di via Cesare Battisti, proprietà di terzi al mappale 108

**- Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

Nessuna

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI (all.2 all.3)

**- Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Limbiate a circa 18 Km a nord di Milano e circa 16 km da Monza. Circa un terzo della superficie comunale è parte del Parco delle Groane.

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: a circa 2,4 Km dal centro commerciale Carrefour di Limbiate

Principali collegamenti pubblici: Tranvia Milano-Limbiate. Vicino alle stazioni di Bovisio-Masciago e Varedo servite dalle linee S2 e S4 di Trenord.

Collegamento alla rete autostradale: è servita dal sistema viabilistico SP-ex SS527 Monza-Saronno.

**- Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio costruito alla fine degli anni 60 di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, posto all'angolo tra via Cesare Battisti e via Gorizia.

5. struttura: pilastri e travi in cemento armato
6. facciate: piano terra tinteggiato ulteriori piani in parte con rivestimento di piastrelle;
7. accesso: cancello pedonale in alluminio e successiva porta blindata.
8. scala interna: condominiale
9. ascensore: non presente



10. portineria: non presente.

11. condizioni generali dello stabile: Discrete

#### - Caratteristiche descrittive interne

Abitazione posta al piano terra, accesso da cancello pedonale posto lungo la via Cesare Battisti, composta da ingresso direttamente su soggiorno e cucina a vista, una camera, bagno con antibagno e area cortilizia pertinenziale. Dal soggiorno si accede al cortile privato pavimentato con piastrelle di battuto di cemento, sul quale affacciano delle finestre dell'edificio confinante. Il cortile nel lato corto confina con altra proprietà e vi è la presenza di una recinzione con cancello pedonale.

#### Corpo A:

##### Appartamento:

12. esposizione: doppia;

13. pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad ha sottopensili;

14. pavimenti: in piastrelle di ceramica;

15. infissi esterni: in alluminio vetro camera con sopra luce;

16. porta d'accesso: blindata;

17. porte interne: in legno (blindata per accesso al cortile);

18. imp. citofonico: presente;

19. imp. elettrico: sotto traccia;

20. imp. idrico: sottotraccia;

21. imp. termico: autonomo a termosifoni in alluminio (verticali nel soggiorno/cucina e bagno);

22. acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas;

23. servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;

24. impianto di condizionamento: presente;

25. altezza dei locali: varia per la presenza di controsoffitto;

26. condizioni generali dell'appartamento: in buono stato.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica **(all. 2)**.

#### - Certificazioni di idoneità statica

Certificato di Collaudo anno 1966

#### - Certificazioni energetiche (all. 3):

L'appartamento identificato al foglio 29 part.106 sub 710 risulta censito al catasto energetico al n. 10802700013916 del 13/03/2016 classe Energetica "F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 187,46 kWh/m<sup>2</sup>a

#### - Certificazioni di conformità degli impianti

non reperite



### 3. STATO OCCUPATIVO (all. 4)

#### - Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 5/11/2019, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni si è rinvenuto che l'immobile era occupato dalla famiglia .

#### - Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Desio, contratto di locazione ad uso abitativo Serie 3T n. 2508/2016, termine decorrenza 31/03/2020. Canone annuale di locazione di € 6.600,00.

### 4 PROVENIENZA (all. 5)

#### - Attuali proprietari

, sopra generalizzato, proprietà per la quota di 1/1 dal 19/05/2009

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Scordo Latterio in Cuggiono in data 19/05/2009 rep nn. 7186/5870 trascritto a Milano 2 in data 01/06/2009 ai nn. 65821/39611, per il mappale 106 sub 704 da e per il mappale 106 sub 703 da e .

#### - Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di nata a Limbiate il e di nata a Limbiate il :

- per la quota di **1/6 cad.** in virtù di denunciata successione **non trascritta**, registrata all'Ufficio del registro di Desio il 11/09/1979 n. 19 Volume 361 in morte di deceduto il (altro erede per 1/6 nata il

- per la quota di **2/6 cad.** in virtù di:

– denunciata successione registrata all'Ufficio del registro di Desio il 22/03/2002 n. 438/2002, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 il 31/08/2004 ai nn. 125974/66456 (*immobile identificato catastalmente con il Foglio 29 Mapp. 106 Sub 39 via Gorizia A10 Uffici*), in morte di

nata il a Limbiate ( ), deceduta il ;

– seconda successione registrata all'Ufficio del registro di Desio il 24/04/2009 n. 555/2009/9 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 il 31/08/2009 ai nn. 116368/73930 (*immobile identificato catastalmente al Foglio 29 Mapp. 106 sub. 703 – Via C. Battisti, 26 – A3*), in morte di .

– Accettazione tacita di eredità trascritta a Milano 2 il 10/03/2008 ai nn. 31844/17216 contro e a favore di e .

- divenne proprietaria per l'intera **quota di 1/1** a seguito delle successioni sopra citate e successivo atto di divisione del 26/07/2006 nn. 100040/5541 di repertorio (*immobile identificato*



catastalmente con il Foglio 29 Mapp. 106 Sub 39 via Gorizia A10 Uffici), trascritto a Milano 2 il 01/08/2006 ai nn. 126112/66604 da \_\_\_\_\_ per la restante quota di ½.

- \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ divennero proprietari per la quota di ½ cad. con atto del 26/11/1948 n. 13861/20609 di repertorio, trascritto il 24/12/1948 ai nn. 18698/14990.

**N.B:** si evidenzia la **mancata trascrizione della successione** in morte di \_\_\_\_\_ deceduto il \_\_\_\_\_ relativamente alla quota di 1/6 di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ **e della relativa accettazione tacita di eredità.**

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate (VA) alla data del 18/07/2019 e successiva integrazione del 06/09/2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 03/09/2019 si evince:

- **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** nulla di rilevato
- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nulla di rilevato
- **Misure Penali:** nulla di rilevato
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite :** nulla di rilevato

**Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nulla di rilevato

---

- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

### Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** iscritta il 01/06/2009 ai nn. 65822/13411 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Scordo Latterio in data 19/05/2009 rep. 7187/5871 a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in SIENA c.f. 00884060526 contro \_\_\_\_\_ nato a Milano il \_\_\_\_\_ cod.fisc. \_\_\_\_\_ Importo ipoteca € 240.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale, eventuale durata del vincolo anni 30

Grava sull'immobile oggetto della presente relazione di stima.

### Pignoramenti

**Pignoramento** del 12/06/2019 rep. 18515 trascritto a Milano 2 il 11/07/2019 ai nn. 90667/59181 contro \_\_\_\_\_ nato a Milano il \_\_\_\_\_ cod.fisc. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in SIENA c.f. 00884060526

**Altre trascrizioni:** nulla di rilevato

**Eventuali note/osservazioni:** Atto di precetto di € 107.035,22 notificato il 14/03/2019





## 6 CONDOMINIO (all.7)

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrazione Stabili Petruzzellis rag. Renato con sede in Limbiate via F.lli Cervi, 1 tel. 029966309 che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 62,07

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

### Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2018/2019: circa € 600,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: circa € 1.160,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del \_\_/\_\_/ gravanti sull'immobile: non risultano deliberate spese straordinarie per l'anno contabile 2019/2020.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nulla di rilevato

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 insolite 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.

### Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Lo stabile è dotato di un Regolamento di Condominio.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** si

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all.8)

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 in Zona C edilizia residenziale di espansione (art. 16 NTA) come da tavola di azionamento settembre 2003, 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: nulla di rilevato

### Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

-DIA n. 75 del 08/05/1998 (prot. 12781 15/05/1998) modifiche interne ed adeguamento igienico funzionale precedente art. 26 L. 47/85 del 28/01/1998 e del 25/03/1998 (destinazione d'uso commerciale).

-DIA n. 144 del 08/05/2001 spostamento porta ingresso

-DIA n. 2008D/0044 (prot. 4889 del 15/02/2008) variante alla DIA n. 2008/D/409 (prot. 36706 del 05/12/2008) ristrutturazione immobile commerciale con cambio d'uso in residenziale mediante la creazione di tre unità abitative e formazione recinzione. Integrazioni presentate al protocollo il 02-25/02/2009 in ottemperanza alla nota di diffida comunale del 23/01/2009 prot. 2206. Comunicazione di fine lavori 22/04/2009 (prot. 21343 del 3/07/2009).





- Collaudo delle opere in cemento armato, pratica Prefettura A/7547 Div. IV del 1965 del 30/05/1966.

- Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: richiesta dall'allora proprietà il 3/07/2009 prot. 21343 di cui non si è rilevato il rilascio negli atti visionati.

**- Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme a quanto rilevato nella tavola grafica allegata alla DIA del 2008.

**- Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con la scheda catastale del 06/09/2019.

N.B: *si precisa che la porta nell'antibagno è stata rimossa.*

## 8 CONSISTENZA

**- 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 dalla 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	Sup.Lorda mq	Superficie commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata mq
Abitazione:		48,71	1	48,71
Locale unico cucina/soggiorno	20,72			
camera	17,44			
bagno	8,03			
antibagno	2,52			
cortile		35,24	1/2	17,62
Totale arrotondato				<b>66,33</b>
<i>Comprensivo degli spazi comuni Salvo errori ed omissioni</i>				

## 9 STIMA

**- 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.

#### - Fonti d'informazione

##### Valori relativi all'Agenzia delle Entrate

Periodo: 1° semestre 2019

Comune: Limbiate

Fascia/Zona: centro urbano

Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,4 / prezzo max. 4,9 (Euro/mq x mese)

##### Borsino Immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Periodo: anno 2019

Zona: centrale

Valore mercato prezzo min. 1.129,00 / prezzo max. 1.290,00 (Euro/mq)

##### Valori del mercato Immobiliare riferiti a Gennaio 2020

vendita da €/mq 1.060,00 a €/mq 2.181,00

affitto prezzo min. 5,44 / prezzo max. 15,49 (Euro/mq x mese)

#### Valutazione LOTTO 001

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
A	Abitazione di tipo economico A/3	66,33	1.500,00	99.495,00
<i>Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni ed eventuali spese per le nuove certificazioni di conformità necessarie (agibilità, impianti, nuove volture catastali, ecc.)</i>				

#### - 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.

**adeguamento stima € 94.520,25**

#### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Canone annuale di locazione di € 6.600,00/12 mesi = € 550,00 (Euro/mq x mese). Il canone richiesto si ritiene congruo con il prezzo medio degli affitti di mercato.



## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

## 12 CRITICITA' DA SEGNALARE

nulla da segnalare

Il sottoscritto Arch. Mariella Sporzon 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.

Bollate li: 13/02/2020

l'Esperto Nominato  
arch. Mariella Sporzon

### **ALLEGATI**

1. visura storica per immobile e accertamento proprietà immobiliare urbana con subalterni assegnati, scheda e mappa catastale.
2. documentazione fotografica
3. Attestato prestazione energetica
4. Contratto di locazione
5. Atto di compravendita
6. Ispezioni ipotecarie varie
7. Spese condominiali
8. Pratiche edilizie (DIA 2008)

