

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 1198/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Idamaria Chieffo**

Custode Giudiziario: **avv. Laura Chillè**

Perito Estimatore: **ing. Giuseppe Caminito**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento con cantina e box siti in  
Limbiate (MI) via Brescia, 1/3



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Limbiate via Brescia 3

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 21, particella 77, subalterno 32

**Corpo B**

Beni in Limbiate via Brescia, 1

Categoria: C6 [stalle e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 21, particella 77, subalterno 724

**Stato occupativo**

Corpo A-B: al sopralluogo abbandonati

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 105.000,00



**LOTTO 001****(Appartamento con cantina e box)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Limbiate in via Brescia n. 3 appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da soggiorno, disimpegno, camera, bagno, cameretta e cucina. Le due camere e il soggiorno sono dotati di balcone. La cantina si trova al piano interrato. La superficie commerciale misura 88,00 m<sup>2</sup> considerando i balconi al 30% e la cantina al 25%.

**CORPO: B****1.2. Descrizione del bene**

In Comune di Limbiate in via Brescia n. 1 box singolo. La superficie commerciale è pari a 13,00 m<sup>2</sup>. L'accesso avviene dalla via Torino s.n.c.

**1.3. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili di **XXXX** al momento dell'acquisto nubile; proprietaria per 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: **XXXXXX** Proprietà 1/1

Corpo A: dati identificativi: **fg. 21 part. 77 sub. 32**

dati classamento: cat. A/3 classe 3 vani 5 sup. cat. 75 m<sup>2</sup> R.C. 309,87

indirizzo: via Brescia n. 3 piani 1-S1

Corpo B: dati identificativi: **fg. 21 part. 77 sub. 724**

dati classamento: cat. C/6 classe 6 Cons. 12 m<sup>2</sup> sup. cat. 12 m<sup>2</sup> R.C. 43,38

indirizzo: via Brescia n. 1 piano T

Dati derivanti da:

**1.5. Coerenze****corpo A**

dell'appartamento: enti comuni; enti comuni; altro appartamento ed enti comuni; enti comuni;

della cantina: enti comuni; enti comuni; altra cantina; enti comuni;



**corpo B**

del box: altro box n. 3; enti comuni; altro box n. 5; enti comuni

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

Si precisa che la descrizione catastale del box contenuta nel pignoramento fa riferimento ai dati riportati nell'atto d'acquisto ma che sono variati a partire dal 1/7/2016 prot. MI0345589.

**A seguito di rettifica del 25/11/2021 tale discrepanza sul pignoramento è stata sistemata.**

**La rettifica è stata trascritta in data 02/02/2022 nn. 10962/7506.**

Inoltre si segnala che l'accesso al cortile box avviene dalla via Torino e non dalla via Brescia.

Infine si segnala che nell'atto di provenienza le coerenze sono errate, ma l'individuazione del box da un punto di vista catastale è corretta, anche se successivamente l'identificativo catastale è mutato.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Limbiate

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: supermercato (ottimo), cinema (buono), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), negozi al dettaglio (buono), parco giochi (sufficiente), carabinieri (buono), scuola materna (buono), scuola primaria (ottimo), scuola secondaria di I grado (ottimo), scuola secondaria di II grado (sufficiente), ospedale (sufficiente), spazi verdi Aree Agricole (sufficiente).

Principali collegamenti pubblici: di superficie a circa 1,1 km linea extraurbana

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,1 Km svincolo Varedo SP 35

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio di 4 piani fuori terra oltre al piano interrato costruito prima del 1967 per quanto riguarda la palazzina appartamenti, mentre il corpo box è stato costruito nel 1971.

- struttura: pilastri e travi in cemento armato e solai in latero cemento;
- facciate: intonacata;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro. Il box basculante in alluminio;
- scala interna: con soletta rampante e gradini rivestiti in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: scadenti per il corpo A – discrete per il corpo B;

**2.3. Caratteristiche descrittive interne**

Abitazione di tipo economico, posta ai piano primo, composta da ingresso soggiorno, cucina disimpegno due camere e un bagno. Le camere e il soggiorno sono dotati di balconi. Al piano interrato si trova la cantina.

Le condizioni dell'immobile sono buone e le finiture nella norma. Manca la caldaia per riscaldamento e acqua calda. Gli impianti non sono verificabili in quanto luce e gas risultano staccati. Il bagno è dotato di quattro pezzi con vasca.

Il box è in normali condizioni. È presente in fondo al box un soppalco in quota con tubolari e pannelli di legno a circa 1,85 m da terra che andrà rimosso in quanto non denunciato come opera interna.

### **Corpo A:**

#### Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h 2,2 m ed in cucina fino ad h 1,6 m;
- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in legno e vetri doppi, persiane in PVC.
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno (una a libro);
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo **manca la caldaia**;
- acqua calda sanitaria: **manca la caldaia**;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa; in cantina 2,5 m
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto.

### **Corpo B**

#### Box:

- porta d'accesso: basculante;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacate;
- tetto piano.

## **2.4. Breve descrizione della zona**

La zona è molto tranquilla a prevalenza residenziale, sono presenti servizi essenziali come market e farmacia, bar. La breve distanza dal centro di Limbiate con altri servizi (uffici comunali - scuole) è facilmente raggiungibile in auto (nel raggio di 5-10 minuti).

## **2.5. Certificazioni energetiche:**

Non risulta alcuna certificazione energetica.



**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non richiesta

**3 STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 10/12/2021 per l'appartamento e il 12/01/2022 per il box nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con accesso forzato e ausilio del fabbro.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa

**4 PROVENIENZA****4.1. Attuali proprietari**

XXXXX - proprietà per la quota di 1/1 dal 11/12/2008

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott.ssa Simona Guerra in data 11/12/2008 rep. 13905/7451 trascritto a Milano 2 in data 23/12/2008 ai nn. 201009/131783

A/c dei Sigg.ri XXXXX

**4.2. Precedenti proprietari**

- Al ventennio il bene era di proprietà di dei signori XXXXX per titolo di acquisto antecedente al ventennio.

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Matteo Farassino Notaio in Milano alla data del 21/1/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno



- **Misure Penali**

Nessuno

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuno

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 23/12/2008 ai nn. 201010/38578 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Simona Guerra di Cinisello Balsamo in data 11/12/2008 rep. 13906/7452

a favore Banca Popolare di Monza e Brianza società per azioni con sede in Monza  
contro XXXXXX

Importo ipoteca € 85.215,39 di cui € 56.810,26 di capitale..... eventuale durata del vincolo ....

Grava beni pignorati

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 20/11/2020 trascritto il 20/11/2020 ai nn. 132417/84411 contro XXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei beni (appartamento, cantina e box) in favore di Condominio dei Pini CF 91004140157.

**Pignoramento** del 1/12/2022 trascritto il 2/2/2022 ai nn. 1096/7506 contro XXXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei beni (appartamento, cantina e box) in favore di Condominio dei Pini CF 91004140157. **RETTIFICA** al pignoramento precedente per correzione dato catastale box.

- **Altre trascrizioni**

.....

## **5.3. Eventuali note/osservazioni**

.....



L'immobile è amministrato dallo Studio Saturno Centro Servizi srl con sede in Cesate che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 26,9200/1000

Millesimi di riscaldamento: autonomo.

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021/2022: preventivo non ancora stilato (nel 2020/2021 il preventivo ammontava ad € 1.309,00).

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 7.425,50

Eventuali spese straordinarie già deliberate: € 488,00 (analisi di prefattibilità 110%)

Cause in corso: 2 (compresa XXXX) Eventuali

problematiche strutturali: nessuna

### **6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

## **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967 per quanto riguarda l'appartamento mentre il box è stato realizzato a seguito di C. E. n. 9114 del 17/05/1971.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Limbiate in "costruzioni residenziali" 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:

nessuno

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

- Concessione Edilizia 9114 del 17/5/1971

### **7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme in quanto ha subito modifiche interne non rilevanti ai fini dell'abitabilità ma non denunciate. Necessita quindi di pratica di CILA in sanatoria per opere interne.

Gli abusi consistono in demolizione del muro di separazione tra ingresso e soggiorno. Il muro tra soggiorno e camera matrimoniale risulta spostato di circa 55-60 cm verso la camera.

Inoltre va eliminato il soppalco presente nel box.

Costi stimati: 3.300,00 €

### **7.3. Conformità catastale**



Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme allo stato dei luoghi per i motivi su citati. La scheda va aggiornata secondo la nuova disposizione dopo la presentazione della pratica di sanatoria.

In base alle nuove norme andranno presentate due schede, una per l'appartamento e una per il box.

Costi stimati: 600,00 €

## 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:

				<b>Superficie omogeneizzata</b>
appartamento	mq	80,11	100%	80,11
balcone	mq	13,94	30%	4,18
cantina	mq	13,02	25%	3,26
		<b>107,07</b>		<b>87,55</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>
		Superficie commerciale arrotondata al mq		<b>88,00</b>
box	mq	13,40	100%	13,40
		<b>13,40</b>		<b>13,40</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>
		Superficie commerciale arrotondata al mq		<b>13,00</b>

## 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) - 2° semestre 2019

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Limbiate

Fascia/Zona: Centrale / CENTRO URBANO

Appartamento civile: Valore mercato prezzo min. 1.150 / prezzo max. 1.600 (Euro/mq)  
Valore di locazione prezzo min. 4,2 / prezzo max. 5,5 (Euro/mq x mese)

Box: Valore mercato prezzo min. 700 / prezzo max. 1.100 (Euro/mq)  
Valore di locazione prezzo min. 3 / prezzo max. 4,8 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Periodo: gennaio 2022

Zona: CENTRO URBANO

Appartamento 1^ fascia: Valore di compravendita prezzo min. 1.338 / prezzo max. 1.643 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,23 / prezzo max. 5,25 (Euro/mq/anno)

Box: Valore di compravendita prezzo min. 703 / prezzo max. 917 (Euro/mq)  
Valore di locazione prezzo min. 3,11 / prezzo max. 4,01 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Per l'appartamento si è fissato un valore di €/m<sup>2</sup> 1.270,00 circa pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale ridotta del 5% per mancanza di quotazione di tipologia (circa 1.277,38 €/m<sup>2</sup>), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (1.490,50 € - 15% = circa 1.266,93 €/m<sup>2</sup>).

Per il box si è fissato un valore di €/m<sup>2</sup> 855,00 circa pari alla media del valore medio OMI di un box (circa 900,00 €/m<sup>2</sup>), il valore medio ricavabile da Borsino Immobiliare (810,00 €/m<sup>2</sup>).

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	88,0	€ 1.270,00	€ 111.760,00
				<b>€ 111.760,00</b>
Box	C6	13,0	€ 855,00	€ 11.115,00
				<b>€ 11.115,00</b>
Valore totale lotto				<b><u>122.875,00 €</u></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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 122.875,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.143,75
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.900,00
•	
Spese condominiali insolute nel biennio :	-€ 7.425,50
<b>TOTALE DA DECURTARE</b>	<b>-€ 17.469,25</b>
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 105.405,75
<b>arrotondato</b>	<b>€ 105.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 0,00
Non ricorre il caso	

**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.

**CRITICITA' DA SEGNALARE**



Si segnala che l'atto di acquisto indica il box come il n.3 da destra, mentre nella realtà si tratta del n.4. il n.3 è occupato da altro condomino.

Si è provveduto a fare un confronto tra i titoli di provenienza dell'Esecutata e del vicino ed è emerso che le coerenze sono le stesse mentre i subalterni sono indicati come sub. 14 per il box in procedura e sub. 15 per il box del vicino. Contando i box da sinistra verso destra il numero del box corrisponde al subalterno indicato in atto. Questo conforta sulla corretta identificazione del box.

Poi come detto nel 2016 l'identificativo catastale è variato.

---

Il sottoscritto ing. Giuseppe Caminito 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: 12/02/2022

l'Esperto Nominato



### **ALLEGATI**

- 1) Descrizione dei beni
- 2) Oneri giuridici
- 3) Fotografie
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Titolo di provenienza
- 6) Mail amministratore con spese condominiali
- 7) Valori di mercato
- 8) Rettifica trascrizione pignoramento del 2/2/2022

