

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. n°827/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Limbiate (MB), via Venezia n°20



## INDICE SINTETICO

### Descrizione e Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Limbiate (MB) via Venezia n°20 –

Appartamento piano 4°+ locale solaio sottotetto

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 21 particella 29 subalterno 19

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo non occupato

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 120.000,00

da occupato: non ricorre il caso

**LOTTO 1****(Appartamento + locale solaio sottotetto)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Limbiate (MI) via Venezia n. 20, appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da: ingresso, due locali, cucina, bagno e balcone con vano pertinenziale di solaio nel sottotetto.

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

Pignoramento gravante sulla quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà dell'immobile di XXXXXXXX XXXXXX, nato a Milano il XX-XX-XXXX, CF:XXXXXXXX(in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto) e sulla quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà di XXXX XXXX, nata a XXXXX il XX-XX-XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (MI) come segue: (all.ii 1,2 e 3)**Intestati:

XXXXXXXX XXXXXX, nato a XXXX il XX-XX-XXXX, CF: XXXXXXXX(proprietà  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni);

XXXX XXXXXX, nata a XXXXXX il XX-XX-XXXX, C.F. XXXXXXXXXXX (proprietà  $\frac{1}{2}$ ).

Dati identificativi: **fg. 21; part. 29; sub. 19.**

dati classamento: Cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale: 70 m<sup>2</sup> totale: escluse aree scoperte: 70 m<sup>2</sup>

Indirizzo: via Venezia n. 20, piano 4°-8°

Dati derivanti da:

- variazione nel classamento del 25-05-2015, Pratica n. MI0442025 in atti dal 28-05-2015;
- diversa distribuzione degli spazi interni del 28-05-2014, Pratica n. MI0248010.

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: prospetto su giardino comune, prospetto su via Bergamo, appartamenti di proprietà di terzi e pianerottolo.

del locale solaio: cortile comune, solaio proprietà di terzi, corridoio comune, solaio di proprietà di terzi.

**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**

In Comune di Limbiate, provincia di Monza-Brianza

Fascia/zona: centrale

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni civili costituite da villette e palazzine.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato Carrefour, scuole materna e primaria, palestra Fit Active, bar, azienda agricola biologica con vendita prodotti, parrocchia S.Vincenzo.

Principali collegamenti pubblici: di superficie in via Roma a 350 mt fermata bus Z 181 e Z195, in viale dei Mille a 800 m fermata bus 165 (Limbiate-Milano Comasina MM3).

Collegamento alla rete stradale: a circa 500 Km svincolo per SP 527 (strada Bustese Monza-Oleggio) e SP44 verso nord (A36 Pedemontana lombarda) e verso sud A52( tangenziale nord Milano)

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 4 foto)**

Edificio di sette piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni '60 del secolo scorso, inserito in un lotto delimitato da recinzione con giardino antistante la palazzina e area cortilizia sul retro.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestimento in klinker;
- balconi a incasso con parapetti in ferro verniciati colore bianco;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- pavimenti atrio, corridoi comuni e pianertottoli: in marmo;
- scala interna: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

**2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.4 foto)**

Abitazione di tipo economico, posta al piano quarto, composta da: ingresso, due locali, cucina, bagno e balcone con vano pertinenziale di solaio nel sottotetto.

L'appartamento è stato ristrutturato nel 2014 ed è buono stato di conservazione; il soggiorno e il corridoio sono controsoffittati all'altezza di mt. 2.72.

**Corpo A:****Appartamento:**

- esposizione: nord-est;

- pareti: normalmente tinteggiate nell'area dell'ingresso, in soggiorno, in corridoio e nelle camere; pittura di tutti i soffitti e di pareti di soggiorno e corridoio con effetto nuvolato; pareti rivestite in ceramica nel bagno fino all'altezza della porta e nell'angolo cottura cucina fino ad altezza sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti i locali;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi;
- tapparelle motorizzate;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni con alimentazione da caldaia a gas installata su balcone;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas installata su balcone;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,90 circa, controsoffitto ingresso, soggiorno e corridoio h.m. 2.72;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto.

Locale solaio:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonaco al rustico.

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

L'immobile che si trova nel Comune di Limbiate, in provincia di Monza-Brianza, è ubicato nell'hinterland nord-ovest di Milano a 19 km dal capoluogo regionale. Il territorio di Limbiate è limitrofo al parco delle Groane e della Brughiera Briantea. L'immobile è ubicato nella zona nord-ovest di Limbiate, al confine con il comune di Bovisio Masciago, in un'area a carattere residenziale costituita da palazzine, ville e villette.

## **2.5. Certificazioni energetiche (all.9)**

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 1080027 -000741 del 18/12/2014 classe Energetica **D**" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 93,21 kWh/m²a.

## **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non rilevato il libretto e il certificato aggiornato relativo alla prova fumi della caldaia autonoma.

## **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non esistente

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/09/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie a XXXXX, si è accertato che il bene non è occupato.

#### Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa, come da verifica presso l'Agenzia delle Entrate e da loro relativo riscontro avuto con pec del 26/07/2024 (**all.12**):

### 4 PROVENIENZA (**all. 5**)

#### 4.1. Attuali proprietari

XXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXX il XX-XX-XXXX, CF: XXXXXXXX, proprietà ½ in regime di separazione dei beni, e XXXX XXXXX, nata a XXXXXXXX il XX-XX-XXXX, C.F. XXXXXXXX, proprietà ½, in forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. XXXX XXXXX (sede XXXXX) in data XX-XX-XXXX, rep nn. XXXXX/XXXXX, trascritto a Milano 2 in data XX-XX-XXXX ai nn. XXXXX/XXXXX.

A/c della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXX il XX-XX-XXXXX, C.F. XXXXXXXXXX.

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXX il XXXX, c.f. XXXXXXXXXX, di XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX (XX) il 13-10-1929, C.F. XXXXXXXXXX, di XXXXX XXXXX, nato a XXXXXXX(XX) il XX-XX-XXXX, C.F. XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXX (XX) il 27/12/1996, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per successione legittima in morte di XXXXXXX il 19-04-1998, nato a XXXXXXX(XXX) il 16-09-1957, denuncia di successione registrata a XXXXXXX il XX-XX-XXXXX n.XX.vol. XXXX, trascritta il 30-10-2000 a Milano 2 ai n.ri XXXXX/XXXXXXX
- Per successione legittima in morte di XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX XXXXXXX(XX) il 13-10-1929, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX 15-07-2008 il bene era di proprietà di XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX il 13-09-1964, c.f. XXXXXXXXXX, di XXXXXXX XXXXXXX, nato a XXXXXXX(XX) il 06-06-1988, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX e X,XXXXXXXXXXXX nato a Desio (MB) il 27/12/1996, C.F. XXXXXXXXXX denuncia di successione registrata a XXXX il 18-06-2009, n.XXXX.vol. 2009, trascritta il 31-08-2009 a Milano 2 ai n.ri XXXX/XXXXXX.
- Con atto a rogito Notaio XXXXXXX XXXXXXX(sede XXXXXXX, in data 30-10-2013, rep. XXXXX/XXXXX, , trascritto a MILANO 2 il 18-11-2013 ai nn. XXXXX/XXXXX i Sigg. XXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX il 13-09-1964, c.f. XXXXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXX, nato a XXXXXXX (XX) il 6-06-1988, C.F. XXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXXX, nato a XXXXX(XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX; hanno venduto a XXXXXXX XXXXXXX, nato a XXXXXXX XXXXXXX il XX-XX-XXXX, C.F. XXXXXXXXXX il bene oggetto di procedura.
- Con atto a rogito Notaio XXXXX XXXXX (sede XXXXXXX), in data 19-12-2014, rep. XXXX/XXXXX, trascritto a Milano 2 il 30-12-2014 ai nn. XXXXXXX/XXXXX il Sig. XXXXXXX XXXXXXX, nato a Garbagnate Milanese il 19-03-1979, C.F. XXXXXXXXXX, ha venduto alla Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX, nata a Rho (MI) il XX-XX-XXXX, C.F. XXXXXXXXXX, il bene oggetto di procedura.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 10 e 11)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. XXXXXX XXXXXX, Notaio in XXXXXX XXXX (XX), alla data del 20-09-2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile elenco sintetico senza restrizioni (**all. 10 e 11**) alla data del 22-10-2024, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Nessuna

Eventuali note: è stato acquisito l'estratto per il riassunto dell'atto di matrimonio di XXXXXXXX XXXXXXXX (**all.13**), nel quale si evince che ha contratto il matrimonio in regime dei separazione dei beni e la successiva omologazione della separazione consensuale da parte del Tribunale di Milano in data 19-12-2014, annotata nel certificato del Comune di Novate Milanese.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 in data 31-01-2018 ai nn. XXXXXX/XXXXX derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio dott. Mattia D'Amato (sede Carugate) in data XX-XX-XXXX, rep. XXXXX/XXXXX del 25-01-2018.

a favore di XXXXX di XXXXXX XXXXXX di XXXXXX (XX), con sede in XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXX, contro XXXXXXXX XXXXXXXX (quota proprietà ½) e XXXXX XXXXXXXX (quota proprietà ½), in qualità di debitori ipotecari.

Importo ipoteca € 204.000,00 di cui € 102.000,00 di capitale, € 102.000 interessi, durata di anni 24 e 11 mesi, tasso interesse annuo del 1,6%.

Grava sull'immobile ubicato in Limbiate, via Venezia 20 (foglio 21, part. 29, sub. 19).

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 19-07-2023 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Milano, rep.XXXXX, trascritto a Milano 2 ai nn. XXXXX/XXXXXX, contro XXXXXX XXXXXXXX (quota proprietà ½) e XXXX XXXXXXXX (quota proprietà ½) in favore del XXXXXX XXXXXXXX XX – XXXXXX con sede in Limbiate (MI) c.f. XXXXXXXXXX.

Grava sull'immobile ubicato in Limbiate, via Venezia 20 (foglio 21, part. 29, sub. 19).

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio XXXXX XXXXX con sede in XXXXX XXXXXXXX che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà dell'immobile pignorato: 34

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile € 1.500 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.500

Debito residuo complessivo della posizione: € 21.723,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna, non prodotto certificato di idoneità statica.

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 insolute 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.

### 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Rampa di quattro scalini di accesso ad atrio, presenza di ascensore.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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 CER 2 Ambiti di potenziamento urbano a media densità di cui all'art 26 del Piano delle Regole (**all.8**) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Limbiate (**all.ti 6 e 7**):

- Nulla osta per Opere Edilizie prot. n. 14197 del 31-07-1963, rilasciata a Patella Prof. Giorgio da Comune di Limbiate per nuova costruzione ad uso abitazione con cinta di recinzione e rustici.



- Autorizzazione di Abitabilità prot. n.15465 del 30-07-1965 rilasciata a Patella Prof.Giorgio da Comune di Limbiate.
- Pratica di S.C.I.A. per modifiche interne e adeguamento impianti, depositato presso il Comune di Limbiate con prot. n. 20145/10 in data 24-04-2014.

## 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme al progetto edilizio della pratica di S.C.I.A. del 2014.

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria catastale.

# 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 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	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	70,0	100%	70,0
balcone	mq.	3,0	30%	0,9
solaio	mq.	5,4	25%	1,4
		<b>78,4</b>		<b>72,3</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**Totale** superficie complessiva **arr. = 72,00 mq.**

# 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) –  
 Valori relativi all'Agenzia del Territorio  
 Periodo: 1° semestre 2024  
 Comune: Limbiate  
 Fascia/Zona: Centrale – destinazione residenziale  
 stato conservativo normale  
 Valore mercato prezzo min. 1100/ prezzo max. 1600 (Euro/mq)  
 Valore di locazione prezzo min.4,6 / prezzo max. 6,8 (Euro/mq x mese)  
 stato conservativo ottimo  
 Valore mercato prezzo min. 1650/ prezzo max. 2200 (Euro/mq)  
 Valore di locazione prezzo min.6,9 / prezzo max. 9,2 (Euro/mq x mese)

## 9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	72,0	€ 1.800,00	€ 129.600,00

**€ 129.600,00**

## 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** € 129.600,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 6.480,00**
- Spese condominiali insolute nel biennio: **-€ 2.500,00**

**Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 120.620,00  
**arrotondato € 120.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato : Non  
 ricorre il caso € 0,00

**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.

### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura:

Nessuna

---

La sottoscritta, Arch. Sonia Clea Papette, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e al Creditore intervenuto a mezzo mail/PEC e all'esecutato.

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: 24/10/2024

I'Esperto Nominato  
Arch. Sonia Clea Papette

### **ALLEGATI**

- 1) Estratto di mappa
- 2) Planimetria catastale appartamento + solaio
- 3) Visura storica catastale
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Titolo di provenienza
- 6) Doc. edilizia – atti di fabbrica
- 7) Doc. Edilizia – SCIA del 24-04-2014
- 8) Inquadramento urbanistico PGT Comune di Limbiate
- 9) Certificazione APE
- 10) Ispezione ipotecaria su immobile
- 11) Ispezione ipotecaria su soggetto
- 12) Risposta Agenzia delle Entrate per verifica contratto di locazione
- 13) Certificato residenza ed estratto di matrimonio
- 14) Comunicazioni trasmesse alle parti