

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1144/2023

Giudice delle Esecuzioni: Dott. MAURIZIO GIUSEPPE CIOCCA

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO:

unità immobiliari in

LIMBIATE- via Monte Bianco 133



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

Beni in : Limbiate- via Monte Bianco 4-133

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 4, particella 156, subalterno 16

Stato occupativo**Corpo A:**

occupato CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3541 SERIE 3T - ID. TELEM: TN323T003541000JJ

STIPULATO IL 02/11/2023 E REGISTRATO IL 09/11/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPMI2 UT RHO

DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 02/11/2023 AL 02/11/2027 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 12.000

Contratti di locazione in essere

Come comunicato dell'Agenzia delle Entrate : CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3541 SERIE 3T - ID. TELEM: TN323T003541000JJ STIPULATO IL 02/11/2023 E REGISTRATO IL 09/11/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPMI2 UT RHO DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 02/11/2023 AL 02/11/2027 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 12.000

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Quota 1/1 da libero: € 127.000,00

Quota 1/1 da occupato: € 107.000,00



LOTTO UNICO

(Quota di 1/1 Appartamento con cantina)

Ad integrazione e precisazione della perizia immobiliare depositata in data 17-08-2024, riportata in calce, lo scrivente precisa che successivamente al deposito è stata presa visione della cantina, che al momento del primo sopralluogo non era stato possibile visionare e si procede alla sua descrizione.

Per i restanti punti l'esperto si riporta alla sua precedente perizia.

L'esperto

Geom. Michele Bonanzinga

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ad uso abitazione al piano secondo composto da quattro locali oltre servizi e due balconi, con annesso vano ad uso cantina al piano cantinato, entrambi distinti con il numero interno 76. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq 123,00 circa. Il cespite in oggetto è parte integrante di un complesso residenziale popolare composto da più fabbricati, inseriti in ampi spazi condominiali sistemati a camminamenti e spazi verdi con piantumazione ad alto fusto. L'accesso al complesso avviene dalla via Monte Bianco ed esattamente dal civ. 133, dove attraverso dei camminamenti pavimentati con autobloccanti si raggiunge il vano scala e ascensore, che servono le unità ai vari piani. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono mediocri. La zona, semicentrale, è caratterizzata da tessuto urbano composito con presenze di residenziale, commerciale.

Le finiture sono con pavimenti e rivestimenti in ceramica. L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, e riscaldamento centralizzato. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è buono.

~~Si precisa che non è stato possibile prendere visione della cantina in quanto il conduttore ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi e che il debitore ha degli oggetti personali al suo interno.~~



Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

.....

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate come segue: (all. 2)

Intestati:

.....

dati identificativi: fg. 4 part. 156 sub. 16

dati classamento: Cat. A/3 -classe 3- consistenza 7,0 vani- superficie catastale mq 123, VIA MONTE BIANCO n. 4-133 Scala H Interno 76 Piano S1 – 2 RC 433,82

Indirizzo: VIA MONTE BIANCO n. 4-133 Scala H Interno 76

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze

Confini in senso orario

- **dell'appartamento:** prospetto su cortile comune, vano scala, pianerottolo e vano ascensore comuni, appartamento di proprietà di terzi ed ancora prospetto su cortile comune per due lati;

- **della cantina:** corridoio comune di accesso, cantina di proprietà di terzi, terrapieno ed altra cantina di proprietà di terzi.

1.2. 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

Fascia/zona: semiperiferica

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: Farmacia, negozi al dettaglio, scuola elementare, scuola media inferiore e superiore;

Principali collegamenti pubblici: linea bus Z111 e Z119 a circa 0,3 km,

Caratteristiche descrittive esterne

- costruzione del 1965 di tipo popolare
- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco -mattoni facciavista;
- accesso: da portone su cortile comune;
- scala condominiale: a rampe parallele con gradini in marmo
- portoncino capo scala in ferro
- ascensore: sì
- Riscaldamento: centralizzato
- condizioni generali dello stabile: mediocri

2.2. Caratteristiche descrittive interne

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento ad uso abitazione al piano secondo composto da quattro locali oltre servizi e due balconi, con annesso vano ad uso cantina al piano cantinato, entrambi distinti con il numero interno 76. L'unità immobiliare sviluppa una superficie catastale di mq 123,00 circa. Le condizioni manutentive generali del fabbricato sono mediocri. Le finiture dell'unità sono con pavimenti e rivestimenti in ceramica. L'unità è dotata di impianto elettrico, idraulico, e riscaldamento centralizzato. Nel suo insieme lo stato di conservazione dell'appartamento è buono.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: tripla
- pareti: tinteggiate, ceramica nel bagno e cucina
- pavimenti: ceramica
- infissi esterni: in alluminio e tapparelle
- porta d'accesso: non blindata;



- porte interne: in legno
- imp. citofonico: sì;
- imp. elettrico: sotto traccia
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico: condominiale
- servizi igienici: uno attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca; l'altro senza sanitari
- condizioni generali dell'appartamento: buone

Cantina

~~Si precisa che non è stato possibile prendere visione della cantina in quanto il conduttore ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi e che il debitore ha degli oggetti personali al suo interno.~~

- Pareti : muratura e tinteggiatura
- Pavimenti: battuto di cemento
- Porta: in lamiera

2.3. Breve descrizione della zona

Semiperiferico con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale di tipo civile-popolare. Il quadro dei servizi di supporto alla residenza (scuole, giardini pubblici, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta buono.

2.4. Certificazioni energetiche:

Da una verifica effettuata presso il catasto energetico, l'unità è risultata sprovvista della certificazione energetica.

Certificazioni di conformità degli impianti (all 9)

Non presenti

2.5. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene



Occupato , CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3541 SERIE 3T - ID. TELEM: TN323T003541000JJ STIPULATO IL 02/11/2023 E REGISTRATO IL 09/11/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPMI2 UT RHO DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 02/11/2023 AL 02/11/2027 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 12.000

3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha richiesto informazioni all'Agenzia delle Entrate la quale ha risposto: CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 3541 SERIE 3T - ID. TELEM: TN323T003541000JJ STIPULATO IL 02/11/2023 E REGISTRATO IL 09/11/2023 PRESSO L'UFFICIO DI DPMI2 UT RHO DATI DEL CONTRATTO: DURATA DAL 02/11/2023 AL 02/11/2027 - CORRISPETTIVO ANNUO EURO 12.000 **(all. 3):**

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

-

4.2. Precedenti proprietari

.....

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione ipotecaria in atti, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano **(all. 5)** alla data del 31-07-2024 si evince: non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

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**

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

.....

- **Pignoramenti**

.....

- **Altre trascrizioni**

nessuno

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato per il Supercondominio dallo studio e per il Condominio dalla società, che hanno fornito le informazioni che seguono **(all. 6)**

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

Supercondominio:

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023/2024 dal 01-10-2023 al 30-09-2024 € 3.000,00 circa

Spese arretrate € 13.845,00

CONDOMINIO

Gestione 01-01-2024 al 31-12-2024 € 1.500

Spese arretrate € 9.700,00

Certificato di Idoneità statica: no

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

Pag. **7**



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.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

sì

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data 02-03-1965 con Nulla Osta per opere edilizie n. 442. In data 11/07/967 è stata rilasciata licenza di abitabilità prot. n. 13248

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

6.5 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per diversa distribuzione degli spazi interni. Difatti risulta abbattuta una parete divisoria tra una camera ed il soggiorno a favore di quest'ultimo. Si rende necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria. I costi verranno detratti dalla stima complessiva.

Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme per i motivi di cui sopra.

8 CONSISTENZA

7.3 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 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 e cantina	mq.	122,0	100%	122,0
		122,0		122,0
		mq. lordi		mq. commerciali



8.3 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.

8.4 Fonti d'informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) –

2° semestre 2023 – Periferia

che dà quotazioni da € 1.200 a € 1.550 (abitazioni di tipo civile normale)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: 2024

Zona: Semiperiferia

valore di compravendita prezzo min. 1.170,00 / prezzo max. 1.450,00 (Euro/mq)

F.I.M.A.A. Milano-Lodi-Monza Brianza

Appartamenti vecchi €/mq 1.100/ 1.400

Eventuali immobili analoghi in vendita nel periodo:

- Trilocale -via Monte Bianco 133 Limbiate - piano R mq 92 € 119.000 (**€/mq 1.293,00**)
- Bilocale -via Monte Bianco Limbiate - piano 3 mq 74 € 63.750 (**€/mq 861,00**) asta giudiziaria

8.5 Valutazione LOTTO UNICO



Descrizione	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con cantina	122	€ 1.200,00	€ 146.400,00

8.6 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 UNICO	€ 146.400,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.320,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.000,00
per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita	-€ 9.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 127.080,00
arrotondato	€ 127.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni occupato	€ 107.000,00

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 forfetario 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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da una verifica in loco il canone di locazione risulta in linea con il mercato locale



11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Quota 1/1

CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

Il sottoscritto Geom. Michele Bonanzinga 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: 10/08/2024

I'Esperto Nominato
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI

- 1) Fotografie interne/esterne
- 2) Ispezione Agenzia delle Entrate- Locazioni
- 3) Atto di provenienza
- 4) Visure ipotecarie/catastali
- 5) Estratto conto spese condominiali- supercondominio
- 6) Planimetria catastale
- 7) Agibilità
- 8) Titoli Edilizi

