

# **Tribunale di Milano**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Ruolo Generale n°. 687/2024**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott. ssa M. Galioto**

### **Perizia immobiliare**

Appartamento con cantina e box singolo in Limbiate

Via Niccolò Macchiavelli n.° 19

- Foglio 38, mapp. 113 , subalterno 5, piano 1°-S1
- Foglio 38, mapp. 113, subalterno 17, piano S1



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali:

#### Lotto unico

Appartamento in Limbiate, Via Niccolò Macchiavelli n.°19, piano 1° con cantina e box singolo al piano S1.

Categoria: A/3 (abitazione di tipo economico), C/6 (box)

#### Dati Catastali:

- Foglio 38, particella 113, sub. 5 (A/3)
- Foglio 38, particella 113, sub. 17 (C/6)

### Stato occupativo:

Al sopralluogo libero, occupato dai debitori.

### Contratti di locazione in essere:

Nessuno.

### Proprietari:

[REDACTED]

### Consistenza totale :

Superficie lorda: 99 mq. (superficie appartamento e cantina 85 mq., superficie box 14 mq.)

### Prezzo al netto delle decurtazioni:

Valore di mercato senza gli adeguamenti richiesti: €. 144.350.

Prezzo di base d'asta €. **130.000.**

**Stato occupativo:** immobile libero.

- Irregolarità edilizie: nessuna;
- Irregolarità catastali: diversa distribuzione dei tavolati interni e migliore identificazione riferita ad una finestra non indicata nel bagno. Tali irregolarità sono Sanabili con un nuovo Docfa dal costo indicativo di €. 2.000.

L'edificio non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, pertanto non rientra nell'ambito di applicabilità dell' art. 1 comma 376 della L. 178/2020.



**LOTTO unico:**

Appartamento con cantina e box singolo in Limbiate

Via Niccolò Macchiavelli n.° 19

- Foglio 38, mapp. 113, subalterni 5, piano 1°-S1
- Foglio 38, mapp. 113, sub 17, piano S1

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

In Comune di Limbiate, Via Niccolò Macchiavelli n.°19, appartamento posto al piano primo composto da cucina con balcone, due camere da letto, un locale di servizio con balcone, un ripostiglio e un bagno, con annessi una cantina e un box al piano S1.

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

Pignoramento gravante sulla quota dell'intero della piena proprietà dell'immobile di:

[REDACTED];

[REDACTED];

[REDACTED];

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate come segue: (allegato 6 e 7 Visure catastali)**

Intestato: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati identificativi:

- **Foglio 38, mapp. 113, sub. 5**

Dati di classamento: categoria A/3, classe 3, superficie catastale totale 82 mq, 5 vani, rendita €.309,87, Indirizzo: Via Niccolò Macchiavelli n.° 19, piano 1°-S1,

- **Foglio 38, mapp. 113, sub. 17**

Dati di classamento: categoria C/6, classe 6, superficie catastale totale 11 mq, rendita €. 39,77, Indirizzo: Niccolò Macchiavelli n.° 19, piano S1,

**1.4. Confini:**

Da nord e in senso orario:

dell'appartamento: cortile comune di accesso ai box, cortile comune con al di là la Via Macchiavelli, diverso appartamento, pianerottolo e scale comuni, cortile comune;

della cantina: diversa cantina, cortile comune, diversa cantina, corridoio comune;

del box: scala comune condominiale, diversa cantina, diverso box, cortile comune.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nessuna****2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:****1.6. Descrizione sommaria del quartiere e zona:**

L'immobile è situato nel Comune di Limbiate, in una zona semicentrale.

Il quartiere è a destinazione principalmente residenziale.

La tipologia prevalente degli edifici nell'intorno è di abitazioni civili e di tipo economico.



Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
 Servizi offerti dalla zona: piccole attività commerciali, scuole, scarsa la presenza di verde pubblico e privato.

### 1.7. Caratteristiche descrittive esterne (allegato 13 Fotografie)

L'appartamento è parte di un condominio di 4 piani fuori terra; l'edificio si trova lungo la Via Niccolò Macchiavelli, a senso unico di circolazione. L'ingresso al condominio avviene attraverso un accesso pedonale, sul prospetto est.

Caratteristiche del condominio:

- la struttura è in cemento armato e mattoni;
- le facciate sono rivestite in piastrelle di klinker colore bianco e rosso sulla facciata principale e in intonaco da esterno colore rosso ocra sugli altri lati;
- l'accesso pedonale avviene attraverso un portone in ferro e vetro;
- l'accesso ai box nel cortile interno è da una rampa sul prospetto nord;
- la scala interna è costituita da rampe parallele in pietra;
- il condominio è privo di ascensore;
- le condizioni generali dello stabile sono buone;
- non è presente un servizio di portineria.

### 1.8. Caratteristiche descrittive interne (allegato 13 Fotografie)

L'appartamento, posto al 1° piano, è composto da una cucina, due camere da letto, un locale di servizio, un ripostiglio, un bagno e due balconi. Di pertinenza vi è una cantina al piano interrato e un box.

*Appartamento:*

- esposizione su tre lati, ovest, nord e est;
- le pareti sono normalmente tinteggiate; il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 180 cm circa;
- i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti i locali, 30x30 cm;
- gli infissi esterni sono in legno con vetri singoli;
- la porta d'accesso è in legno rinforzata;
- l'impianto citofonico è presente;
- l'impianto elettrico è sottotraccia;
- l'impianto idrico è sottotraccia;
- l'impianto termico è condominiale a caloriferi in ferro;
- l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas interna, nel ripostiglio all'ingresso;
- il bagno è attrezzato con lavandino, wc, bidet e vasca da bagno;
- l'impianto di condizionamento è presente con il motore posizionato sul balcone;
- l'altezza interna dei locali è di cm. 296;
- si segnala che la caldaia situata nel ripostiglio non è a norma.

*Cantina:*

La cantina è contraddistinta al n.° 12;

- il locale ha il pavimento in cemento, dimensioni interne 140 x 276 cm circa;
- è presente un punto luce funzionante interno;
- il locale è attraversato sul soffitto da un tubo di scarico condominiale.

*Box singolo:*

Il box è situato nel piano seminterrato del cortile condominiale con accesso da una rampa carrabile dalla Via Macchiavelli;

- il box singolo ha un pavimento in piastrelle di klinker,
- il box è dotato di una porta in ferro non basculante,
- è presente un punto luce funzionante interno,
- la manovrabilità di accesso e uscita è buona.

Le condizioni generali degli immobili sono buone.

### 1.9. Certificazioni energetiche :

Da ispezione telematica preso il CENED Lombardia del 24/07/2024, l'Attestato di Prestazione Energetica non risulta prodotto.

### 1.10. Certificazioni di conformità degli impianti:

Non si ha notizia dell'Attestato di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto di acqua



calda.

#### 1.11. Certificazioni di idoneità statica:

Non si ha notizia del Certificato di Idoneità Statica del condominio.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1 Detenzione del bene:

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19 ottobre 2024 in presenza del custode giudiziario, avvocato Manuela Sorge, è stato possibile accedere agli immobili grazie alla collaborazione e alla presenza dei debitori.

L'immobile pertanto risulta libero (occupato dai debitori e da un loro figlio maggiorenne).

#### 3.2 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.

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1 Atto di Provenienza:

Gli immobili oggetto della stima pervennero ai signori [REDACTED]

[REDACTED] con atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Averoldi Giovanni, Notaio in Monza, del 17/05/2002 rep. 89372/23476, trascritto a Milano 2 il 22/05/2002 al n. 36997, a favore degli esecutati e contro [REDACTED]

( [REDACTED] )

Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio D'Addetta del 4/10/1985 rep.25630 e trascritto a Milano 2 il 30/10/1985 al n. 41947 in favore di [REDACTED]

[REDACTED] che non è intervenuto in atto, [REDACTED]

#### 4.2 Precedenti proprietari al ventennio:

Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Notaio Lulli del 24/09/1980 rep. 35629 e trascritto a Milano 2 il 16/10/1980 al n. 44646 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; contro [REDACTED] per il diritto dell'intero della piena proprietà. (allegato 2 Compravendita)

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia alla data del 18/07/2024, implementata dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister, Agenzia delle Entrate Milano, ispezione ipotecaria per immobile alla data del 08/10/2024 (allegato 8 Ispezione ipotecaria) si evince che:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna
- Misure Penali: nessuna
- Convenzioni matrimoniali, provvedimento di assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nessuna



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

- **Ipoteca volontaria** n. 25183 del **28/07/2008** a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] per €. [REDACTED] di cui  
€. [REDACTED] per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 30 anni,  
come da scrittura privata a rogito Trabace Giambattista, Notaio in Milano, in data  
24/07/2008 rep. 41558/5663.
- **Pignoramento immobiliare** n. 69458 del **16/07/2024** a favore di [REDACTED]  
[REDACTED], e contro [REDACTED] per la somma di €.

**5.3 Eventuali osservazioni:** nessuna.

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dal Dott. Iuri Caturelli con studio in Piazza V Giornate n.°2 a Limbiate che ha fornito le seguenti informazioni: ( *allegato 12 Spese Condominiali* )

*Millesimi di proprietà dell'appartamento e della cantina 69,570, millesimi di proprietà del box 6,324.*

Importo annuo delle spese condominiali ordinarie:

Consuntivo esercizio ordinario periodo 01/01/2023 - 31/12/2023 :

€. 2.899,46 per l'appartamento, €. 64,45 per il box per un totale di €. 2.963,91.

Preventivo esercizio ordinario periodo 01/01/2024 – 31 /12/2024:

€. 2.363,75 per l'appartamento, €. 63,62 per il box per un totale di €. 2.427,37

Spese nel biennio: €. ( 2.963,91 + 2.427,37 ) = €. 5.391,28 arrotondato a **€. 5.400.**

Posizione debitoria: alla data della presente perizia si segnala un debito di €. 9.009,85 per l'appartamento e di €. 1.885 per il box.

Cause in corso: non si segnalano pratiche legali in corso

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.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

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

L' appartamento non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili per quanto riguarda le scale di accesso condominiali;

nell'appartamento non sono rispettate le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità e l'adattabilità ( in particolare nel locale bagno ).

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

**a) Pratiche edilizie presenti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate**

Il fabbricato originale è stato costruito prima del 1° settembre 1967 e successivamente non sono state richieste concessioni o autorizzazioni edilizie che hanno incrementato il volume dell'immobile.

Da indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate si segnala una





- Comunicazione Art. 26 Legge 47/85 per l'esecuzione di opere interne presentata il 30 novembre 2001, Prot. n.28767/2001, in particolare tali opere consistono in una diversa distribuzione dei tavolati interni come da disegni allegati e rifacimento per adeguamento dei pavimenti. (allegato 11 art. 26 del 2001)

Non sono state trasmesse altre concessioni o autorizzazioni dall'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate, qualsiasi dato che possa influire sul valore di base d'asta verrà prontamente trasmesso dalla sottoscritta con un'integrazione di perizia.

#### b) Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risulta conforme alle pratiche edilizie presentate.

In particolare vi è una diversa distribuzione dei tavolati interni: nel corridoio di ingresso è stato ricavato un ripostiglio tra il primo locale a sinistra e il corridoio.

#### c) Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento non risulta conforme alla planimetria catastale allegata.

In particolare non è stata aggiornata la scheda catastale dopo la comunicazione dell' Art. 26 del 2001, tale irregolarità è sanabile con la presentazione di un nuovo DOCFA.

Si segnala inoltre che nella planimetria catastale non è stata indicata la finestra del bagno, finestra che invece è presente negli atti di costruzione.

Tali irregolarità possono essere sanate attraverso la presentazione di un DOCFA in sanatoria del costo indicativo di €. 2.000. (comprensivo del costo del professionista e della sanzione amministrativa)

## 8 CONSISTENZA

### Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie lorda indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato alla data del sopralluogo 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	Piano	U.M.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
appartamento	1°	mq.	75,00	100%	75,00
balconi	1°	mq.	5,80	25%	1,45
cantina	S1	mq.	4,20	25%	1,05
totale app+cantina			85,00		77,50
box	S1	mq.	14,00	100%	14,00
<b>totale</b>		mq.	<b>99,00</b>		<b>91,50</b>

## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta 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 e di 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: (allegato 9 Quotazioni immobiliari)

- Valori relativi all'Agenzia delle Entrate, Periodo: 2° semestre 2023, Comune: Limbiate; Zona: centrale / Centro urbano; destinazione : residenziale, tipologia: abitazioni civili, stato conservativo normale : valore di mercato €. 1.200/1.700 al mq, stato conservativo ottimo €. 1.750/2.300 al mq, tipologia box: valore di mercato da €. 650 a €. 1.100 al mq.
- Borsino Immobiliare, periodo settembre 2024, Limbiate, Zona: centro urbano, Abitazioni in stabili di fascia media, valore minimo €. 1.244, valore massimo €. 1.532; valore dei box auto e autorimesse da €. 721 a €. 939.
- Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo presso le principali Agenzie Immobiliari della zona interessata: €. 1.250/1.900 al mq.

Ritengo di assegnare il valore commerciale di **€. 1.700** al mq. per l'appartamento e **€. 900** al mq per il box.

### 9.3 Valore di Mercato ( lotto unico ):

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie mq. commerciale	Valore al mq. €	Valore Complessivo
Appartamento con cantina	A/3	77,50	1.700	131.750
Box	C/6	14,00	900	12.600
Totale				<b>144.350</b>

### Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi occulti, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Si riportano le eventuali spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene.

Sono indicate inoltre le eventuali spese insolite nel biennio precedente alla vendita.

Il valore dello stato d'uso e di manutenzione è già calcolato nella determinazione del prezzo al metro quadro.

### Valore Lotto unico:

Descrizione	€
Valore complessivo	144.350
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti	7.218
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	2.000
Eventuali spese condominiali insolite nel biennio	5.400
<b>Totale prezzo base d'asta</b>	<b>129.733</b>

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni: libero

€. 129.733

arrotondato:

**€. 130.000**





Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni: occupato non ricorre il caso

N.B. Prezzo di base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni al sopralluogo 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, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### **CRITICITA' DA SEGNALARE**

---

Nessuna

La sottoscritta Arch. Maria Luisa Marzorati dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di inviarne copia al Debitore a mezzo e-mail, al Creditore procedente e al Custode giudiziario a mezzo e-mail.

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.

Il tutto a compimento dell'incarico assegnatomi

Milano, 4 novembre 2024

Arch. Maria Luisa Marzorati

#### **ALLEGATI**

1. Provenienza, Donazione accettata
2. Provenienza, Compravendita del 24/09/1980
3. Estratto di mappa, scala 1:1000
4. Planimetria catastale dell'appartamento, scala 1: 200
5. Planimetria catastale del box, scala 1: 200
6. Visura catastale dell'appartamento
7. Visura catastale del box
8. Ispezione ipotecaria, elenco sintetico delle formalità
9. Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
10. Ricevuta telematica per Accesso agli Atti presso il Comune di Limbiate
11. Opere interne: Art. 26 del 30/11/2001
12. Spese condominiali esercizio 2023
13. Fotografie degli immobili alla data del sopralluogo

