

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 134/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Limbiate (MB) Via Arturo Toscanini n.13/A  
(erroneamente riportato civico 15)  
(appartamento ai piani secondo e terzo sottotetto e box autorimessa al piano  
primo interrato)



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Bene in Limbiate (MB) – Via Artuto Toscanini n.15 (realmente civico n.13/A)

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 91, particella 376, subalterno 706

#### Corpo B

Bene in Limbiate (MB) – Via Artuto Toscanini n.15 (realmente civico n.13/A)

Categoria: C/6 [Box autorimessa]

Dati Catastali: foglio 91, particella 376, subalterno 26

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo risultava libero

Corpo B: al sopralluogo risultava libero da persone ma occupato da cose

### Contratti di locazione in essere

Corpo A: Nessuno

Corpo B: Nessuno

### Comproprietari

Corpo A: Nessuno

Corpo B: Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto unico:

da libero: € 186.000,00



# LOTTO UNICO

(Appartamento ai piani secondo e terzo sottotetto e box autorimessa al piano primo interrato)

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### CORPO A

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Limbiate (MB) – Via Arturo Toscanini n.15 (nella realtà sita al civico 13/A) appartamento ad uso abitazione posto ai piani secondo e terzo sottotetto composto da due locali oltre bagno, ripostiglio e due balconi al piano secondo e disimpegno due locali e bagno al piano terzo sottotetto.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della società **[REDACTED]** (all.1).

Eventuali comproprietari: nessuno.

#### 1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Limbiate (MB) come segue (all.2)

Intestati: **[REDACTED]** Proprietà 1/1

Dati identificativi: **foglio 9, particella 376, subalterno 706**

Dati classamento: categoria A/2, zona censuaria -, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 92 mq escluse aree scoperte 88 mq, rendita Euro 596,51

Indirizzo: Via Arturo Toscanini n.15, piano 2-3

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

#### 1.4. Coerenze

Da nord in senso orario, bene comune non censibile al piano terra, ballatoio comune, altra unità immobiliare, altra unità immobiliare al piano terra, mapp.130.

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

Nessuna.

### CORPO B

#### 1.6. Descrizione del bene

In Comune di Limbiate (MB) – Via Arturo Toscanini n.15 (nella realtà sita al civico 13/A) box autorimessa al piano primo interrato.

#### 1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile della società





Trieste con lo svincolo di Cormano raggiungibile attraverso la SP44.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Edificio di 4 piani fuori terra di cui uno sottotetto ed oltre 1 piano interrato costruito alla fine del primo decennio degli anni 2000.

- struttura: cemento armato;
- facciate: in mattoni faccia a vista marroni con balconi in aggetto con frontali intonacati di colore grigio chiaro con ringhiere in ferro ad elementi verticali di color grigio antracite. Il vano ascensore esterno alla costruzione è verniciato color rosa antico. I serramenti esterni sono in legno completati da persiane in legno;
- accesso pedonale: all'edificio si accede attraverso un cancello pedonale in ferro ad elementi verticali color grigio antracite che immette in un corsello comune pedonale, pavimentato, in cotto da cui si diramano gli accessi alle diverse unità abitative e allo sbarco dell'ascensore e del vano scale;
- accesso carraio: a mezzo di cancello a battente in ferro ad elementi verticali color grigio antracite di tipo automatizzato;
- copertura: la copertura è a falde con finitura in coppi color marrone;
- vano scale: di tipo aperto e scoperto presenta gradini in serizzo e sbarchi ai piani con finitura cotto, completato da ringhiera in ferro ad elementi verticali color grigio antracite;
- ascensore: presente con finitura in metallo serigrafato è inserito in un corpo a se stante rispetto all'edificio;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: buone.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

### Corpo A:

#### Appartamento:

Abitazione di tipo civile, che si sviluppa ai piani secondo e terzo sottotetto composta all'atto del sopralluogo da soggiorno, ripostiglio sottoscala, disimpegno, cucina, bagno e due balconi al piano secondo e da disimpegno, 2 camere e bagno al piano terzo sottotetto.

- esposizione: doppia;
- pareti: gessate e intonacate ad eccezione di quelle dei bagni che presentano rivestimento in piastrelle in grès porcellanato con mosaici sulle tonalità del bianco e del beige;
- pavimenti: in piastrelle di grès porcellanato di diversi colori posate in diagonale;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro, con zanzariere e completate da persiane in legno, al piano sottotetto sono presenti anche velux in legno con doppio vetro;



- porta d'accesso: in legno a battente di tipo blindato;
- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: non presente solo predisposto;
- imp. elettrico: sottotraccia privo dei frutti e delle placche in quanto solo predisposto;
- imp. idrico: sottotraccia privo di corpi ad incasso in quanto solo predisposto;
- imp. gas: presente sottotraccia, solo predisposto;
- imp. termico e acqua calda sanitaria: di tipo autonomo, l'impianto di riscaldamento è di tipo a pavimento integrato con scalda salviette nei bagni, al sopralluogo risultava solo predisposto. Anche l'impianto per l'acqua calda sanitaria risultava solo predisposto;
- servizi igienici: privi dei sanitari;
- impianto di condizionamento: predisposizione, ma impianto non completato;
- altezza dei locali: secondo piano h.max. 2,70 m circa, al piano terzo sottotetto h.min 1,85 m circa e h. max 4,00 m circa;
- condizioni generali: all'atto del sopralluogo si presentava in buone condizioni dato lo stato di abbandono.

### **Corpo B:**

#### Box autorimessa:

Box autorimessa posto al piano primo interrato.

- portone d'accesso: in acciaio zincato di tipo basculante;
- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti: in blocchetti di gasbeton e c.a.;
- imp. elettrico: presente, non è stata fornita certificazione;
- altezza dei locali: h. 2,60 m. circa;
- condizioni generali: normali.

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

Limbiate fa parte della provincia di Monza Brianza ed è stata elevata a Città con Decreto del Presidente della Repubblica Italiana il 26 marzo 2018. In una posizione di confine tra la zona pianeggiante della valle del Seveso a sud-est e l'altopiano della fascia delle Groane a nord-ovest per circa un terzo della superficie comunale fa parte del Parco delle Groane e della Brughiera Briantea.

La zona in cui sono ubicati gli immobili è una frazione del comune di Limbiate ed è denominata Villaggio del Sole, posta nella periferia del comune è caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali.



**2.5. Certificazione energetica**

Non presente.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non presente.

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

**3.1. Detenzione dei beni**

Al momento del sopralluogo degli immobili, effettuato il 17/10/2022, è stato possibile verificare che l'appartamento risulta libero da persone e cose, mentre il box autorimessa è utilizzato come deposito di cantiere.

**3.2. Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Monza Brianza - Ufficio Territoriale di Desio.

### 4. PROVENIENZA (all.5)

**4.1. Attuale proprietario****Corpi A e B:**

- ██████████ - proprietaria per la quota di 1/1 dal 14/07/2008.  
In forza di atto di compravendita autenticata Notaio ██ di Bresso (MI) in data 14/07/2008 n.23778/4854 rep. trascritto a Milano 2 in data 06/08/2008 ai nn.108219/61341.  
Si segnala che con l'atto citato erano stati acquistati i terreni al foglio 9, mapp.373 e 374 da cui assieme al terreno al mapp. 372 è derivato il mapp.376 su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento.
- ██████████ - proprietaria per la quota di 1/1 dal 14/07/2008.  
In forza di atto di compravendita autenticata Notaio ██ di Bresso (MI) in data 14/07/2008 n.23780/4855 rep. trascritto a Milano 2 in data 06/08/2008 ai nn.108221/61343.  
Si segnala che con l'atto citato era stato acquistato il terreno al foglio 9, mapp.372 da cui assieme ai terreni ai mapp. 373 e 374 è derivato il mapp.376 su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento.

**4.2. Precedenti proprietari ante ventennio****Corpi A e B:**

- Ante ventennio i terreni ai mapp.373 e 374, da cui assieme al mapp.372 è derivato il mapp.376 su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento, erano di



proprietà dei Sig.ri [REDACTED] in forza di atto di compravendita in autentica Pubblico Ufficiale Roncoroni di Milano in data 25/05/1977 n.17594 rep. trascritto a Milano in data 24/06/1977 ai nn.28880/24124.

- Ante ventennio il terreno al mapp.372, da cui assieme ai mapp.373 e 374 è derivato il mapp.376 su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento, erano di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] pervenuta per enuncia di successione a seguito della morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduto il 09/07/2001, registrata 18/12/2001 n.23/2002 rep. Ufficio del Registro, trascritta a Milano 2 il 23/09/2003 ai nn.138029/83916 devoluta per legge. In data 06/08/2008 viene trascritta a Milano 2 ai nn.10218/61340 l'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi Sig.ri. [REDACTED]

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Corleone alla data del 04/03/2022, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativo sia per immobili (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all.6)**) alla data del 14/11/2022 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:**

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 24/09/2008 ai nn.137399/29098 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a firma Notaio Dott.ssa [REDACTED] di Bresso (MI) in data 23/09/2008 n.23817/4880 rep.

a favore di [REDACTED]



contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 4.320.000,00 di cui € 2.400.000,00 di capitale, durata del vincolo 20 anni

Grava sui beni oggetto di pignoramento, fra gli altri.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 14/02/2022 rep.1496 trascritto a Milano 2 il 04/03/2022 ai nn.28135/18899 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED]

- **Altre trascrizioni**

**Atto esecutivo o cautelativo** trascritto il 24/07/2013 ai nn.70540/48379 derivante da ordinanza di sequestro conservativo del 15/07/2013 n.18351 rep. emesso da Tribunale di Milano sede Milano

a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro [REDACTED]  
[REDACTED]

Grava sui beni oggetto di pignoramento, fra gli altri.

Formalità correlata: rettifica trascritta il 03/10/2013 ai nn.89145/61611 relativa a formalità trascritta al n.48379 del 2013.

**Domanda giudiziale** trascritta il 12/03/2014 ai nn.20462/14427 derivante da esecuzione in forma specifica del 18/02/2014 n.1939 rep. emesso da Tribunale di Monza sede Milano

a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

contro [REDACTED]  
[REDACTED]

Grava sui beni oggetto di pignoramento.

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 14/11/2022 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti i beni oggetto della presente relazione.

## 6. CONDOMINIO (all.7)

Gli immobili sono amministrati dalla [REDACTED]  
[REDACTED] che ha fornito le informazioni che seguono.



Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: appartamento: millesimi 47,31, box auto: millesimi 10,19.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobili: sub.706 (appartamento): € 665,00 circa, sub.26 (box auto): € 485,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: sub.706 (appartamento): € 1.188,90 circa, sub.26 (box auto): € 992,54 circa.

Spese straordinarie già deliberate gravanti sugli immobili: nessuna.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di loro 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 degli immobili ai soggetti diversamente abili

Si.

## 7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'edificio di cui fanno parte i beni pignorati è stato costruito in data successiva al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Limbiate in Tessuto Urbano Consolidato (ai sensi dell'art.10 c.1 let. A della L.R. 12/2005 e s.m.i.) **(all.8)**.

Gli immobili sono conformi dal punto di vista urbanistico.

Gli immobili sono assoggettati ai seguenti vincoli: nessuno.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.9)

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato il complesso condominiale in cui sono ubicati gli immobili:

- Permesso di costruire n.262/2007 prot.n.0021848 del 20/07/2007
- D.I.A. n.354/2008 prot.n.0031438 del 20/10/2008

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: Dichiarazione di agibilità-abitabilità



di edificio prot. n.0039066 del 22/12/2009 rilasciata per silenzio assenso il 04/02/2020.

## 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo:

- l'appartamento si presentava difforme da quanto licenziato con il progetto "variante finale" allegato alla richiesta di agibilità prot.0024507 del 26/07/2010 in quanto al piano secondo al posto della cucina era prevista la camera e al piano terzo sottotetto era previsto un sottotetto non abitabile costituito da un unico locale oltre lavanderia invece delle due camere e bagno realizzate.

Sono sanabili mediante: realizzazione al piano secondo dell'angolo cottura nel locale soggiorno/pranzo, rimozione delle predisposizioni della cucina e realizzazione impianti per utilizzo come camera da letto, al piano terzo demolizione delle murature realizzate per delimitare le camere e demolizione del bagno esistente per realizzazione lavanderia, tutto questo al fine di ripristinare la situazione licenziata con il progetto "variante finale".

Costi stimati: € 10.000,00 a discrezione dell'impresa.

- il box autorimessa si presentava conforme a quanto licenziato con il progetto "variante finale" allegato alla richiesta di agibilità prot.0024507 del 26/07/2010.

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo:

- l'appartamento risultava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali, ma una volta ripristinata la situazione di progetto licenziata sarà conforme.
- il box risultava conforme alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

Si segnala inoltre che nelle visure catastali di entrambe le unità immobiliari viene riportato erroneamente il civico 15 di Via Arturo Toscanini invece dell'attuale 13/A; pertanto, si dovrà provvedere a chiedere all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali la correzione del civico.

Costi stimati: € 200,00.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità, sono state calcolate dall'interpolazione tra le piante catastali ed i rilievi planimetrici effettuati sul posto dalla scrivente (**all.10**), comprensivi 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:

**Corpo A:**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento porzione al piano secondo	mq.	64,0	100%	64,0
Appartamento porzione al piano terzo sottotetto	mq.	64,0	35%	22,4
Balconi	mq.	22,5	25%	5,6
		<b>150,5</b>		<b>92,0</b>
		<b>mq. lordi</b>		<b>mq. commerciali</b>

**Corpo B:**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box autorimessa	mq.	26,0	100%	26,0
		<b>26,0</b>		<b>26,0</b>
		<b>mq. lordi</b>		<b>mq. commerciali</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 dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne e della mancanza delle finiture interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti (solo predisposizione 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.

I valori dei beni come sopra definiti, possono essere considerati i "più probabili" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

**9.2. Fonti d'informazione (all.11)**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2022 – zona D1 – Periferica/PERIFERIA che dà quotazioni da 1.550,00 a 2.000,00 €/mq per le abitazioni civili in stato ottimo e da 600,00 a 950,00 €/mq per i box auto.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 2.000,00 €/mq per appartamenti e di circa 950,00 €/mq per i box auto in condizioni di conservazione analoghe ai beni pignorati.



### 9.3. Valutazione LOTTO UNICO

#### Corpo A:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo civile	A/2	92,0	€ 2 000,00	€ 184 000,00
				<b>€ 184 000,00</b>

#### Corpo B:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box auto	C/6	26,0	€ 950,00	€ 24 700,00
				<b>€ 24 700,00</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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• <b>VALORE LOTTO UNICO</b>	€ 208 700,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 10 435,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 10 200,00
• Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.	-€ 2 181,44
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 185 883,56
<b>arrotondato</b>	<b>€ 186 000,00</b>

**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 misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità delle cose vendute 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

Non ricorre il caso.

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso.



## 12.CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia ai legali dei Creditori Procedente e Intervento, e alla debitrice esecutata a mezzo posta ordinaria presso la propria sede legale.

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: 15/11/2022

l'Esperto Nominato



### ALLEGATI

- 1) Documentazione societaria
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Verifica esistenza contratti di locazione
- 5) Atti di provenienza
- 6) Documentazione ipotecaria
- 7) Documentazione condominiale
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Planimetrie di rilievo
- 11) Quotazioni immobiliari

