

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 86/2023

Giudice delle Esecuzioni: FLAVIANA BONIOLO

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità Immobiliare in LIMBIATE (MB)

Via Fratelli Bronzetti N. 19



FOTO ESTERNA – EDIFICIO DI RIFERIMENTO

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

APPARTAMENTO

Beni in Limbiate (MB) – Via Fratelli Bronzetti N. 19

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 36 - particella 164 - subalterno 701 – P1/S1**

POSTO AUTO

Beni in Limbiate (MB) – Via Fratelli Bronzetti N. 19

Categoria: C/6 [Autorimessa]

Dati Catastali: **foglio 36 - particella 164 - subalterno 702 – S1**

Stato Occupativo

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato [REDACTED]

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 102.000,00**

Prezzo al netto delle decurtazioni

Deprezzato per diritto di abitazione: **€ 80.000,00**

[REDACTED]

LOTTO 001**(Appartamento/Ripostiglio e Posto Auto)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni**

In Comune di Limbiate (MB), Via Fratelli Bronzetti n. 19, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da ingresso/corridoio, cucina/soggiorno/pranzo, servizio, due camere, ripostiglio e tre balconi. E' annessa alla proprietà un ripostiglio e un posto auto collocati al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Procedura esecutiva a carico di: **Grillo Andrea** nato a Licata (AG) il 08/06/1981 - Codice Fiscale GRLNDR81H08E573E e **Vivona Maria** nata ad Alcamo (TP) il 26/09/1976 - Codice Fiscale WNMRA76P66A 176K

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (MB) come segue:

Intestati:

Grillo Andrea nato a Licata (AG) il 08/06/1981 - Codice Fiscale GRLNDR81H08E573E e **Vivona Maria** nata ad Alcamo (TP) il 26/09/1976 - Codice Fiscale WNMRA76P66A 176K

Abitazione

Foglio 36 - particella 164 - sub 701 - Categoria A/3 - Cl. 4 - Vani 5 - Sup. Catastale totale mq 80 - Rendita € 374,43 - Via Fratelli Bronzetti n. 19 - piano S1 - 1.

Dati derivanti da: variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Posto Auto

Foglio 36 - particella 164 - sub 702 - Categoria C/6 - Cl. 2 - mq 8 - Rendita € 14,87 - Via Fratelli Bronzetti n. 19 - piano S1.

Dati derivanti da: variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

1.3. Coerenze

Dell'appartamento: altra proprietà e vano scala comune, vano scala comune e cortile comune, cortile comune e cortile comune.

Del ripostiglio: corridoio comune, altra proprietà, cortile comune, altra proprietà.

Del posto auto: cortile comune, spazio comune, spazio comune, cortile comune.

Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla

nota di trascrizione

Nessuno

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Limbiate (MB) – Zona Villaggio Giovi.

Fascia/zona: semi-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: supermercati, posta, bar, scuole.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 2 piani fuori terra oltre il piano sottotetto e un piano seminterrato dove sono collocati i ripostigli e i posti auto.

Struttura: c.a. e mattoni pieni.

Solai: in latero-cemento e corre di collegamento in c.a.

Facciate: intonaco a civile color marrone, tetto in c.a., copertura in tegole piane, scossaline, canali e pluviali in lamiera preverniciata.

Accesso: dalla via pubblica e cancello pedonale.

Scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo.

Ascensore: non presente.

Portineria: non presente.

Condizioni generali dello stabile: mediocri, le facciate si mostrano in più punti con distacco della pittura.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

- 3.** In Comune di Limbiate (MB), Via Fratelli Bronzetti n. 19, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da ingresso/corridoio, cucina/soggiorno/pranzo, servizio, due camere, ripostiglio e tre balconi. E' annessa alla proprietà un ripostiglio e un posto auto collocati al piano seminterrato.

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sotto-pensili;
- pavimenti: in ceramica in tutta la casa;
- infissi esterni: in alluminio e doppio vetro e avvolgibili in pvc;
- porta d'accesso: in legno blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;

- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia interna e termosifoni in alluminio;
acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: 2,95 m;
- **condizioni generali dell'appartamento: in buono stato di manutenzione e conservazione.**

Posto auto:

- esposizione: singola il manufatto non è delimitato da pareti, si prefigura come posto auto coperto;
- pareti: intonacate;
- pavimenti: piastrelle in ceramica;
- imp. elettrico: a vista;
- altezza locale: 2,20 m;
- **condizioni generali del posto auto e ripostiglio: in discreto stato di manutenzione e conservazione.**

3.1. Breve descrizione della zona

Limbiate è una cittadina situata a 15/16 km a nord di Milano, 12 km ad ovest di Monza e 23 km a sud di Como 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. Circa un terzo della superficie comunale è parte del Parco delle Groane e della Brughiera Briantea.

Limbiate è servita sia dal sistema viabilistico della SS527 Bustese (Monza-Saronno) sia da diverse linee di trasporto pubblico (Tramvia Milano-Limbiate) o dalla sua sostitutiva, il pullman 165, Comasina M3.

Si colloca in una posizione strategica sia per la Provincia di Monza e della Brianza sia per la Città Metropolitana di Milano, costituendo di fatto un punto di cerniera tra le due. Inoltre Limbiate è collegata con Monza e Milano e con i Comuni limitrofi da diverse autolinee interurbane gestite dalle società ATM, Autoguidovie e Airpullman.

Vicino alle frazioni di Mombello e Villaggio dei Giovi si trovano rispettivamente le stazioni di Bovisio Masciago-Mombello e quella di Varedo, servite entrambe dalle linee S2 e S4 di Trenord.

Caratteristiche zona: semi-centrale a traffico normale con parcheggi buoni. Zona residenziale, commerciale. Buona la presenza di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici, scuole, asili, ospedali e servizi nelle vicinanze.

3.2. Certificazioni energetiche

Non risulta redatta.

3.3. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperiti.

3.4. Certificazioni di idoneità statica

Non reperiti.

3 STATO OCCUPATIVO

4.1. Detenzione del bene

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato da uno degli esecutati dalla signora Vivona Maria con i figli minori.

L'abitazione come casa coniugale è stata assegnata alla signora sopracitata dal Tribunale di Milano [REDACTED] (all. n. 7).

Esistenza contratti di locazione

Nessuno

4 PROVENIENZA

5.1. Attuali proprietari

Alla data di trascrizione del pignoramento, 01/03/2023, gli immobili risultavano di piena proprietà [REDACTED] Grillo Andrea e Vivona Maria, sopra generalizzati.

5.2. Precedenti proprietari

Nel ventennio, le porzioni immobiliari in oggetto figurano in proprietà di Bussoleni Patrizia Giovanna Ida nata a Milano il 08/01/1968, codice fiscale BSSPRZ68A48F205S, per atto del 17/07/1995 per Notaio Elda Saccani, Repertorio n. 35884, trascritto il 25/07/1995 ai numeri 41168 RP66794 RG, [REDACTED]

Da Bussoleni Patrizia Giovanna Ida nata a Milano il 08/01/1968, sopra generalizzata, le porzioni di fabbricato in oggetto sono pervenute in proprietà dei coniugi in regime di comunione legale dei beni Grillo Andrea nato a Licata (AG) il 08/06/1981 - Codice Fiscale GRLNDR81H08E573E e Vivona Maria nata ad Alcamo (TP) il 26/09/1976 - Codice Fiscale WNMRA76P66A176K per atto di compravendita a rogito Notaio Maria Bufano in data 28/12/2005, Repertorio 307288, trascritto il 30/12/2005 ai numeri 101334 RP 198386 RG, [REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del [REDACTED] alla data del 03.03.2023 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio si evince:

6.1. 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**

L'abitazione come casa coniugale è stata assegnata alla signora [REDACTED] (All. n. 7).

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

Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla società [REDACTED] che vincola i posti auto a servizio di corrispondenti unità immobiliari.

Eventuali note: Nessuna

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

- **Iscrizioni**

IPOTECA VOLONTARIA

IPOTECA VOLONTARIA N. 54009 RP 198387 RG del 30/12/2005 derivante da contratto di mutuo per Notaio Bufano Maria del 28/12/2005 Repertorio 307289/12049 - **A favore: Banca di Brescia San Paolo Cab Spa** Sede BRESCIA_(BS) Codice fiscale 03480180177 - **Contro: Grillo Andrea** nato a Licata (Ag) il 08/06/1981 C.F. GRLNDR81H08E573E e **Vivona Maria** nata a Alcamo (TP) il 26/09/1976 C.F. WNMRA76P66A176K, per 1/2 ciascuno della piena proprietà, gravante sulle porzioni immobiliari in oggetto.

- **Pignoramenti**

PIGNORAMENTO

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 27011 RG 18349 RP del 01/03/2023 Unep Tribunale di Milano, rep. n. 730 del 24/01/2023 - **A favore: Grogu Spv S.r.l.** sede Conegliano (TV) C.F. 05197150260 - **Contro: Grillo Andrea** nato a Licata (AG) il 08/06/1981 C.F. GRLNDR81H08E573E e **Vivona Maria** nata a Alcamo (TP) il 26/09/1976 C.F. WNMRA76P66A176K, per 1/2 ciascuno della piena proprietà, gravante sulle porzioni immobiliari in oggetto.

Altre trascrizioni

Nessuna

6.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento non ha nessun condominio, in quanto è uno stabile molto piccolo.

7.1. **Spese di gestione condominiale**

Nessuna

7.2. **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuno

7.3. **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'edificio è iniziata prima del 1967.

Pratica edilizia del 22 giugno 1961, prot. n. 10962. Nulla Osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Limbiate in data 4 luglio 1961 per l'esecuzione dei lavori, prot. n. 10962.

In data 27 marzo 1995 prot. n. 008519 è stata depositato in Comune con segnalazione ai sensi art. 26 legge 47/85 una pratica per realizzazione di opere interne.

7.4. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava parzialmente conforme.

L'abuso consiste in elevazione di porzione di parete tra soggiorno/pranzo e angolo cottura (abuso sanabile).

Pertanto bisognerà, presentare una pratica edilizia in comune di Pioltello - CIAL o Sanatoria come do LEGGE 11 novembre 2014. n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia edilizia - moduli edilizi unificati approvati da Regione Lombardia con la DGR X/6894 del 17 luglio 2017, contenenti gli aggiornamenti regionali dei moduli nazionali approvati dalle Conferenze Unificate Governo, Regioni ed Enti Locali del 4 maggio 2017 e del 6 luglio 2017 con relativo aggiornamento catastale.

Costi stimati:

La suddetta pratica compresa di oblazione, parcella professionale di un tecnico abilitato, hanno un costo indicativo di Euro 2.000,00 oltre accessori di legge.

7.5. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme come nel punto precedente.

Costi stimati:

Aggiornamento catastale/grafico, parcella professionale di un tecnico abilitato, ha un costo indicativo di Euro 500,00 oltre accessori di legge e diritti di segreteria.

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.	80,0	100%	80,0
Balconi	mq.	11,0	30%	3,3
Posto Auto/Ripostiglio	mq.	18,0	25%	4,5
		109,0		87,8
		mq. lordi		mq. commerciali

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) – 1° semestre 2023
Limbiate – Fascia Semi-Centrale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Valore mercato prezzo min. 1.200 / prezzo max. 2.100 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,8 al mq / prezzo max. 8,3 al mq (Euro/mq x mese)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: 1° semestre 2023

valore di compravendita prezzo min. 973 / prezzo max. 1.732 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 4,43 al mq / prezzo max. 5,43 (Euro/mq/anno)

Eventuali immobili analoghi commercializzati dalle agenzie immobiliari del loco:

Via Fratelli Bronzetti n. 4 – Limbiate (MB) € 84.000,00 – mq 55,00

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione/Posto auto	A3	88,0	€ 1.250,00	€ 110.000,00
				€ 110.000,00

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 001	€ 110.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.500,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
Spese insolite condominio:	Nessuna
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 102.000,00

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 forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza

• VALORE LOTTO 001	€ 110.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.500,00
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.500,00
Spese insolite condominio:	NESSUNA
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni - RIDUZIONE DEL VALORE DEL 20% PER DIRITTO DI ABITAZIONE/provv. d'assegnazione casa coniugale	€ 80.000,00

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 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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non è locato,

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Anna Teresa Ritacco 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: 18.10.2023

L'Esperto Nominato
Arch. Anna Teresa Ritacco

ALLEGATI

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - 2.1 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 – 3.1 - Visure storiche per immobile;
- 4 - Planimetrie catastali;
- 5 – Atto di provenienza;
- 6 – 6.1 - Atti di fabbrica;
- 7 – Sentenza parziale di divorzio.