

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 958/2024

Giudice delle Esecuzioni: DOTT. SSA FLAVIANA BONIOLO

RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO: Unità Immobiliare in Via Monte Bianco n. 133
LIMBIATE (MB)**



FOTO ESTERNA – EDIFICIO DI RIFERIMENTO



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

APPARTAMENTO

Beni in Limbiate – (MB) – Via Monte Bianco n. 133 – Scala G – Interno 65

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 4 - particella 156 - subalterno 5**

Stato occupativo

Abitazione: al sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi

Contratti di locazione in essere

SI

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 148.655,55

Prezzo al netto delle decurtazioni

da occupato: € 126.357,21



LOTTO 001**(Appartamento/Cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni**

In Comune di Limbiate (MB), situato in una zona periferica, quartiere Mombello, Via Monte Bianco n. 133, Scala G, interno 65, facente parte di un complesso immobiliare, ad uso abitazione posto al piano secondo, con ascensore, composto da ingresso/disimpegno, corridoio, cucina, soggiorno/pranzo, un bagno, tre camere, due ripostigli e due balconi. E' annessa alla proprietà un vano di cantina posto al piano seminterrato.

Il fabbricato si mostra in normale stato di manutenzione e conservazione, mentre l'abitazione si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il suddetto immobile è di proprietà dei signori:

[REDACTED]
pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni.

[REDACTED]
pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni.

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

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

Intestato:

[REDACTED]
pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni.

[REDACTED]
pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni.

Abitazione

Foglio 4, particella 156, sub 5, Via Monte Bianco n. 4-133, p. S1- 2, cat. A/3, c1. 3, vani 7, superficie catastale totale 123 mq, totale escluse aree scoperte 120 mq, rendita Euro 433,82.

DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30.06.1987.

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: affaccio su cortile comune per tre lati, altra proprietà, enti comuni.

Della cantina: enti comuni, altra proprietà, terrapieno, altra proprietà.

1.4. 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:

Limbate 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.

Oltre all'abitato principale esistono altri due nuclei storici che si unirono in epoche successive a formare la odierna cittadina: Mombello e Pinzano.

L'urbanizzazione discontinua ha fatto sì che intorno ai principali nuclei storici di Limbate, di Mombello e di Pinzano sorgessero diversi villaggi diventati poi frazioni, località o quartieri del comune.

Fascia/zona: periferia.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni economiche/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.

Principali collegamenti pubblici:

Limbate è servita sia dal sistema viabilistico della SS527 Bustese (Monza-Saronno) sia da diverse linee di trasporto pubblico (Tramvia Milano-Limbiate, in ricostruzione dal 2024 dopo la sua chiusura nel 2022) o dalla sua sostitutiva, il pullman 165 per Comasina M3.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra e un piano seminterrato dove sono collocate le cantine e vani tecnici.

Struttura: c.a. e mattoni pieni.

Facciate: intonaco a civile e pitturato e alcune porzioni decorate in paramano.

Copertura: in cls, a falde, non verificata.

Accesso: dalla pubblica strada.

Scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo.

Ascensore: presente.

Portineria: presente.

Condizioni generali dello stabile: l'edificio si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazioni.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Limbate (MB), situato in una zona periferica, quartiere Mombello, Via Monte Bianco n. 133, Scala G, interno 65, facente parte di un complesso immobiliare, ad uso



abitazione posto al piano secondo, con ascensore, composto da ingresso/disimpegno, corridoio, cucina, soggiorno/pranzo, un bagno, tre camere, due ripostigli e due balconi. E' annessa alla proprietà un vano di cantina posto al piano seminterrato.

Il fabbricato si mostra in normale stato di manutenzione e conservazione, mentre l'abitazione si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sotto-pensili;
- pavimenti: parte della casa in piastrelle di ceramica e parte in parquet prefinito;
- infissi esterni: in pvc e doppio vetro bicolore; protezioni avvolgibili in pvc;
- porta d'accesso: blindata in legno;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato e termosifoni in ghisa;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia, finestrato;
- impianto di condizionamento: presente, canalizzato.
- altezza dei locali: 2,90 m;
- **condizioni generali dell'appartamento: in ottimo stato di manutenzione e conservazione.**

2.4. Breve descrizione della zona

Il complesso immobiliare si colloca nella frazione di Mombello del comune italiano di Limbiate in provincia di Monza e della Brianza, posta a nord rispetto al centro cittadino, al confine con Bovisio Masciago. Gode di una posizione sopraelevata, occupando la prima vera collina (altitudine 209 m) che si incontra provenendo da Milano in direzione di Como. Nella zona del milanese è nota soprattutto per essere stata sede del manicomio provinciale. Vicino si trova l'area ospedaliera della Villa Crivelli – Pusterla, a fianco agli Ospedali Antonini e Corberi.

Trasporti pubblici:

Limbiate 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 il comune è collegato 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.**

Mombello è stato, dal 1920 al 2022, capolinea settentrionale dalla tranvia Milano-Limbiate, gestita dall'ATM, che collegava il capoluogo lombardo a Limbiate percorrendo la strada provinciale 44. Il capolinea meridionale della tranvia, sito in origine a Milano in via Arnaldo da Brescia, venne spostato sempre più a nord con la costruzione e pro-



lungamento della linea metropolitana M3, dapprima (nel 1999) nel quartiere Affori e poi (nel 2011) nel quartiere Comasina presso il nuovo capolinea della M3. Il 30 settembre 2022 ATM ha soppresso il traffico sulla linea in attesa di futuri lavori di ammodernamento e di una possibile riconversione della linea in una moderna metrotranvia.

La strada provinciale 175, unisce Mombello e Bollate, la strada provinciale 173 invece collega Mombello a Triuggio, inoltre la frazione è attraversata dalla SS527 Bustese (Monza-Saronno).

Infine alcune linee di autobus, gestite da Airpullman e Autoguidovie, collegano Mombello ai comuni limitrofi anche a servizio del polo scolastico provinciale.

Caratteristiche zona: periferia 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.

Nelle immediate vicinanze si trovano diversi servizi tra i quali supermercato (0.59 km), poste (0.68 km), scuola (0.27 km), banca (0.48 km), bancomat (2.23 km), bar (0.45 km), fermata autobus (0.28 km), siti storici (0.71 km).

2.5. Certificazioni energetiche

Redatta. **Codice identificativo n. 10802700086222, valido fino al 10.12.2032.**

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non redatte.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 03.03.2025, l'immobile era occupato da terzi, con regolare contratto di locazione, **registrato in data 23.11.2024 all'Agenzia delle Entrate, protocollo telematico N. 24112317461312015, data fine locazione 21.11.2030. Valore dichiarato euro 600,00.**

Canone di locazione pattuito euro 500,00 come rata mensile.

Si precisa:

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Corte D'appello di Milano del 10 settembre 2024 repertorio n. 20414 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 14 ottobre 2024 al numero generale 134486 e al numero particolare 95048.

Esistenza contratti di locazione

SI

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED]



All'Azienda Lombarda per L'edilizia Residenziale Aler Milano Ente Pubblico di Natura Economica con sede in Milano C.F. 01349670156 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio.

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. [REDACTED]
[REDACTED] complementata 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 restri-
zioni + estrazione di note al ventennio si evince:

Nessuno

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

Nessuno

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

Nessuno

Eventuali note: Nessuna

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

- **Trascrizioni**

5.3 **PIGNORAMENTO:**

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Corte D'appello Di Milano del 10 settembre 2024 repertorio n. 20414 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 14 ottobre 2024 al numero generale 134486 e al numero particolare 95048 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 4, Particella 156, Subalterno 5, sito nel comune di Limbiate (MB) di cui alla procedura.

Altre trascrizioni

Nessuna

5.4 **Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio Gestioni Immobiliari, Condominio Garbogera Palazzo 4, Limbiate, che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non fornito.

Millesimi di riscaldamento: non fornito.

6.1 **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2023/2024: € 2.000,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 249,45.**

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

Spese totali insolute come da lettera inviata dall'amministratore al CTU **€ 249,45.**

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 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

Nessuno

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'edificio è iniziata antecedentemente al 1 settembre 1967.

L'edificio è stato costruito previa rilascio della pratica edilizia N. 84/1965, concessa dal Sindaco del Comune di Limbiate.

Dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 11 luglio 1967, domanda presentata in data 23 giugno 1967.

7.1 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava parzialmente non conforme.

Gli abusi consistono: parziale ampliamento della cucina, creazione di un ripostiglio ed eliminazione del bagno di servizio.

Pertanto bisognerà, presentare una pratica edilizia in comune di Limbiate - CIAL o Sanatoria come da 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.

Costi stimati:

La suddetta pratica compresa di oblazione, parcella professionale di un tecnico abilitato, hanno un costo indicativo di Euro 2.500,00 oltre accessori di legge.

7.2 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. | 118,00 | 1,00 | 118,00 |
| Balconi | mq. | 10,00 | 0,30 | 3,00 |
| Cantina | mq. | 7,00 | 0,25 | 1,75 |
| | | 135,00 | | 122,75 |
| | | mq. lordi | | mq. commerciali |

Sup. omegeneizzata arr. mq 123,00

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) – 2° semestre 2024 – Zona Periferia

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Valore mercato prezzo min. 950 / prezzo max. 2.000 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,40 al mq / prezzo max. 7,80 al mq (Euro/mq x mese)

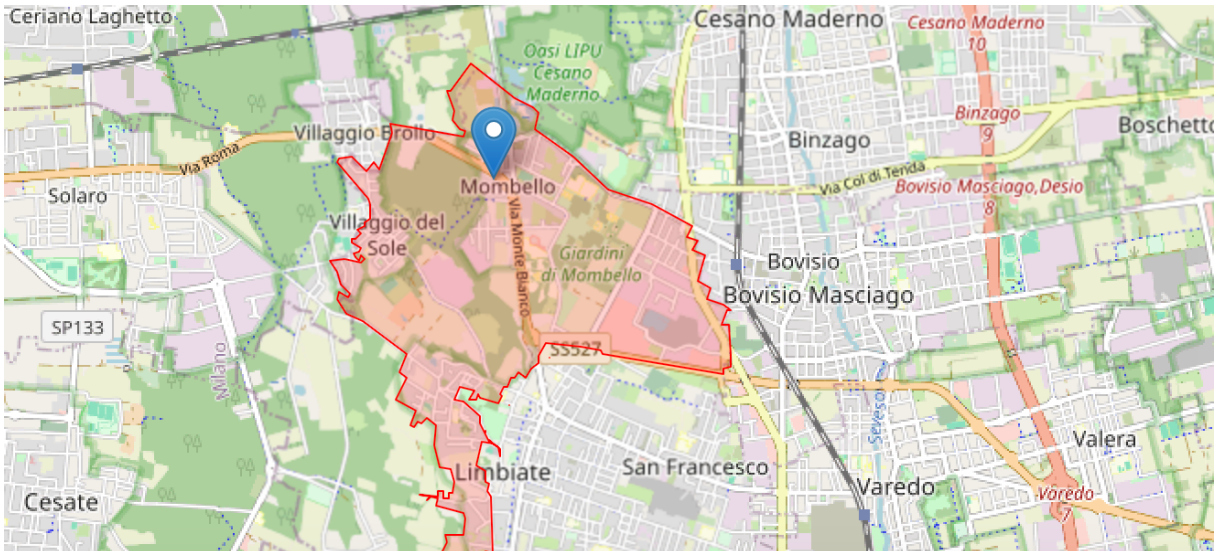
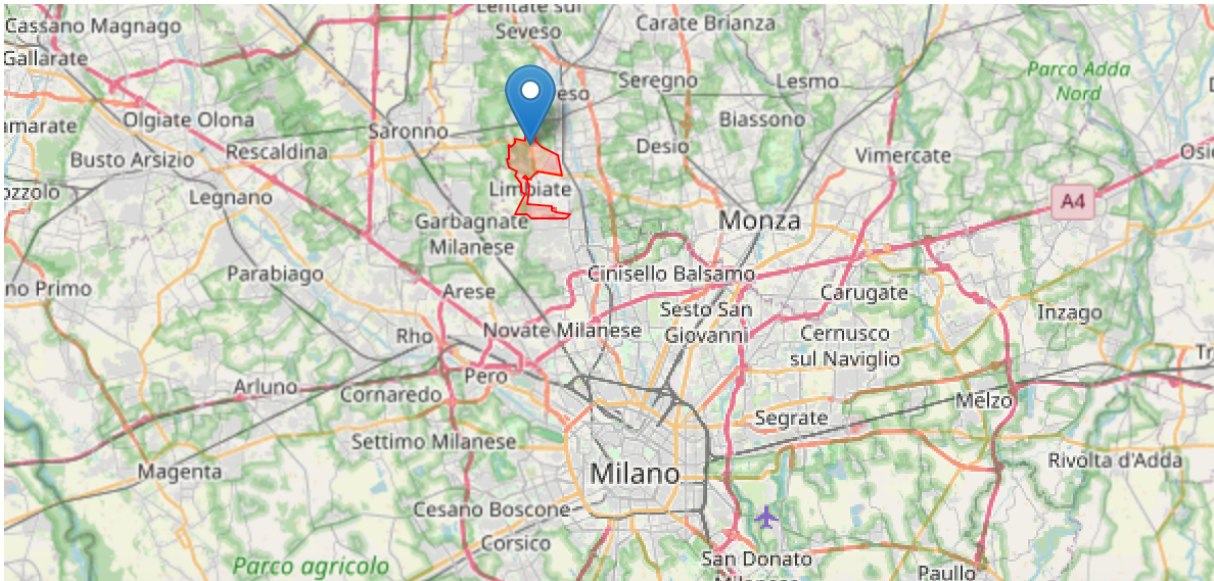
BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: Anno 2025

valore di compravendita prezzo min. 928 / prezzo max. 1.617 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 2,66 al mq / prezzo max. 5,05 (Euro/mq/anno)





Eventuali immobili analoghi commercializzati dalle agenzie immobiliari del loco:
Via Monte Bianco n. 133 – Milano € 165.000,00 – mq 130,00 – Mq 1.269

9.3 Valutazione LOTTO 001

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|--------------------|------------------------------|------------------------|------------|--------------------|
| Abitazione/Cantina | A/3 | 123,00 | € 1.300,00 | € 159.900,00 |
| | | | | € 159.900,00 |

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 | € 159.900,00 |
| • | |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 7.995,00 |
| • | |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 3.000,00 |
| Spese insolite condominio | -€ 249,45 |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni libero | € 148.655,55 |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni occupato | € 126.357,21 |

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 è locato.

Il canone di locazione concordato tra le parti non è congruo sia in base alle dimensioni dell'alloggio che allo stato di manutenzione e conservazione. L'immobile si presenta in ottimo stato.

Mq 123,00 x 5,5 euro/mq = euro 633,45 – arr. euro 630,00 mensili

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: 02.04.2025

L'Esperto Nominato

Arch. Anna Teresa Ritacco



ALLEGATI

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 - Visura storica per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 - Atto di provenienza;
- 6 - Email Amministratore, spese insolute;
- 7 - Pratiche Comune – 7.1 – Missiva Comune;
- 8 - Estratto di Mappa;
- 9 - Contratto di locazione.

