

**Dott. Arch. Mariangela Sirena**  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523  
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1  
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992  
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 272/2021**

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentini

#### **RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO:** unità immobiliare in Limbiate (MB)

Via Giuseppe Mazzini n. 24



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali**

Bene in: Limbiate (MI) Via Bolzano n. 2

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 27, particella 199, subalterno 702

*\*\*\*L'esperto evidenzia che, poiché dalle ricerche effettuate dall'Arch. E. Galbiati del Servizio Edilizia del Comune di Limbiate, non risulta presente nei loro elenchi la pratica DIA del 03.12.2010 n. 209/2010/BA (ristrutturazione, frazionamento e cambio d'uso da negozio C/1 ad abitazione A/3), indicata nell'atto di provenienza dell'immobile al debitore, lo stesso verrà valutato e stimato secondo l'ultima pratica edilizia depositata, ossia con la destinazione originaria a negozio; dunque, prima della vendita, sarà necessario effettuare una variazione catastale per ripristinare la categoria C/1 originaria.\*\*\**

**Stato occupativo**

Al sopralluogo libero

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 69.000,00

da occupato: € -----



**LOTTO 001**

(Negozio con cantina s.p.p.)

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

Piena ed esclusiva proprietà di **negozio** posto al piano terra, con accesso da loggia coperta, composto da due locali e servizi, con sottostante **cantina s.p.p.** al piano interrato (detti piani collegati fra loro da scala interna), facenti parte del fabbricato in corte sito in Comune di Limbiate con accesso da Via Mazzini n. 24, con diritto al cortile comune a parte del mappale 178.

*\*\*\*L'esperto evidenzia che, poiché dalle ricerche effettuate dall'Arch. E. Galbiati del Servizio Edilizia del Comune di Limbiate, non risulta presente nei loro elenchi la pratica DIA del 03.12.2010 n. 209/2010/BA (ristrutturazione, frazionamento e cambio d'uso da negozio C/1 ad abitazione A/3), indicata nell'atto di provenienza dell'immobile al debitore, lo stesso verrà valutato e stimato secondo l'ultima pratica edilizia depositata, ossia con la destinazione originaria a negozio.\*\*\**

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

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

**XXXXXXXXXX** nato a Rho il 23.11.1971 CF: XXXXXXXXXXXX coniugato in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto – dalla documentazione anagrafica risulta aver contratto matrimonio in regime di separazione dei beni nel Comune di Limbiate il 22.10.2008 con XXXXXXXXXXXX nata a Zaporizhzhya (Ucraina) il 14.06.1979 – successivamente risultano: separazione consensuale del 24.08.2011; riconciliazione del 28.01.2012; separazione consensuale del 23.03.2015; scioglimento del matrimonio con accordo concluso in data 21.09.2015.

Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (MI) come segue: (all. 3)**

Intestati: **XXXXXXXXXX** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 27, part. 199, sub. 702**

dati classamento: Categoria A3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 72 mq. (totale escluse aree scoperte 72 mq.), Rendita € 216,91

indirizzo: Via Bolzano n. 2 piano T-S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 01/02/2012 prot. n. MI0067302 in atti dal 01/02/2012 variazione di classamento (n. 7511.1/2012);
- Variazione del 01/02/2011 prot. n. MI0078795 in atti dal 01/02/2011 divisione con cambio d'uso (n. 6439.1/2011) – precedente fg. 27, part. 199, sub. 1, Categoria C1, Classe 4, Consistenza 64 mq., Rendita € 872,61.



\*\*\* L'esperto evidenzia che, per le motivazioni di cui al punto 1.1., prima della vendita sarà necessario effettuare una variazione catastale per ripristinare la categoria C/1 originaria.\*\*\*

#### 1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

del negozio e della cantina s.p.p.: passo carraio al mapp. 188, Via Mazzini, altra unità al sub. 701, altra proprietà.

#### 1.5. 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, della Provincia di Monza e della Brianza in Lombardia, attraversato longitudinalmente da alcuni corsi d'acqua a carattere torrentizio, come il Lombra e il Garbogera, e a sud dal canale Villorosi, con una superficie di circa 12 kmq. per una popolazione di circa 35.000 abitanti, posto a circa 18 km. a nord di Milano e a circa 16 km. ad ovest di Monza, 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); confina con i comuni di Bovisio Masciago, Cesate, Paderno Dugnano, Senago, Solaro e Varedo; i quartieri di Limbiate sono, oltre ai nuclei storici di Mombello e Pinzano, il Villaggio Risorgimento (noto come Quartiere San Francesco), il Quartiere Ceresolo, il Villaggio dei Giovi (noto anche come Case Sparse), il Villaggio Fiori e il Villaggio del Sole, il quale è la parte limbiatese del villaggio Brollo del comune di Solaro.

Fascia/zona: centrale/CENTRO URBANO.

Destinazione: commerciale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: nel Comune sono presenti diversi istituti scolastici, tra cui 5 asili nido (2 comunali e 3 paritari), 10 scuole dell'infanzia (8 statali e 2 paritarie), 7 scuole primarie statali, 3 scuole secondarie di primo grado statali, 3 scuole secondarie di secondo grado statali e 1 Centro Territoriale Permanente, tra cui 3 Istituti Comprensivi statali (che raggruppano scuole dell'infanzia, primarie e secondarie di I grado) e 1 Istituto superiore (che raggruppa più istituti superiori di diversa tipologia); il municipio è nelle vicinanze (non immediate) dell'immobile oggetto della procedura; sono presenti alcune aree a verde pubblico, tra cui il parco delle Groane già citato, il parco Ragazzi dell'Elba, il parco Mella (nelle vicinanze dell'immobile), il parco di Via Turati; dal punto di vista socio-culturale sono presenti una biblioteca comunale, nelle vicinanze dell'immobile, una università della terza età e alcune associazioni culturali; dal punto di vista delle attrezzature sportive troviamo un centro sportivo, una palestra comunale e alcune palestre private, un campo da calcio e un parco acquatico; dal punto di vista commerciale sono presenti cinque banche, dieci farmacie, supermercati, negozi al dettaglio, ristoranti/pizzerie, bar, pub e alcuni centri commerciali presenti sulle strade provinciali limitrofe.



Principali collegamenti pubblici: le vicine stazioni ferroviarie nei Comuni di Bovisio Masciago-Mombello e di Varedo, sulla linea Milano-Seveso-Asso delle Ferrovie Nord Milano, servite entrambe dal Servizio Suburbano di Trenord con la linea S2 (Mariano Comense Milano Rogoredo), che incrocia la Metropolitana Milanese M1 nella stazione di Porta Venezia, M2 e M5 nella stazione di Porta Garibaldi ed M3 nella stazione di Affori, Repubblica e Rogoredo e con la linea S4 (Carnago-Lentate), che incrocia la Metropolitana Milanese M1 e M2 nella stazione di Cadorna ed M3 nella stazione di Affori; le linee di trasporto su gomma, quali le linee CTNM Monza-Saronno, Milano-Cantù, Limbiate-Lissone, Limbiate-Lazzate, la linea tram ATM Limbiate-Milano (da Affori) con stazioni lungo tutta la strada dei Giovi, la linea GTM con il servizio scuola per Bollate, la linea CARONTE con il collegamento per l'ospedale di Desio da Pinzano e la linea RESTELLI Seregno-Arese (Alfa Romeo); l'immobile oggetto della procedura si trova non molto distante dalla fermata delle linee Z205-250-251.

Collegamento alla rete autostradale: il comune è lambito ad est dalla SP 44 ed è attraversato da nord a sud dalla SP 175 e da est a ovest dalla SP 527, che lo collega alla SP 35 (Superstrada Milano-Meda-Lentate), che incrocia l'autostrada A4 Torino-Trieste all'altezza del Comune di Cormano.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Fabbricato di tre piani fuori terra, costruito verosimilmente nei primi anni del '900 in Comune di Limbiate, con accesso in corte da Via Bolzano n. 2 e accesso all'immobile oggetto della procedura da Via Mazzini n. 24:

- struttura: non conosciuta;
- facciate: intonaco per esterni di colore oca/arancio (facciata principale) e oca/grigio (facciata laterale);
- accesso: accesso alle altre unità non oggetto di pignoramento da Via Bolzano n. 2; accesso all'unità oggetto della procedura su strada Via Mazzini n. 24;
- scala esterna: non presente;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete/mediocri; la gronda del tetto, con relativa perlinatura, necessita di opere di ripristino (lo stabile viene mantenuto dai condomini di Via Mazzini n. 24 e di Via Bolzano n. 2).

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

Negoziato posto al piano terra, con accesso da loggia coperta su Via Mazzini n. 24, adibito ad abitazione, composto da un primo locale con angolo cottura, un disimpegno, un wc e un secondo locale, con sottostante cantina s.p.p. al piano interrato (detti piani collegati fra loro da scala interna).

Negoziato piano terra:

- esposizione: doppia;
- pareti: imbiancate; rivestite in ceramica nell'angolo cottura (parete attrezzata solo fascia centrale h. 60 cm. c.ca) e nel bagno (fino ad h. 2.00 m. circa);
- soffitti: imbiancati;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti i locali (effetto legno);



- infissi esterni: serramenti in alluminio e vetro camera, con apertura a battente, dotati di tapparelle in pvc (primo locale) o persiane in legno con apertura scorrevole e inferriata di protezione (wc e secondo locale);
- porta d'accesso: blindata in legno;
- porte interne: in legno e vetro lavorato;
- scala interna: rettilinea con alzate e pedate in legno;
- imp. citofonico: presente videocitofono - funzionamento non verificato;
- imp. elettrico: sotto traccia - funzionamento non verificato;
- imp. allarme: non presente;
- imp. idrico: sotto traccia - funzionamento non verificato;
- imp. fognario: fossa biologica, indicata nella C.E. n. 191/1980, localizzata sul pavimento del passo carraio, attiguo all'immobile, in prossimità del secondo locale;
- imp. gas: tubazione che corre dal contatore esterno in nicchia (passo carraio) all'interno del primo locale (tubazione a vista) fino al disimpegno, dove si trova la caldaia;
- imp. termico: autonomo a radiatori/scaldasalviette con caldaia a gas posizionata nel locale disimpegno – funzionamento non verificato, a causa della mancanza dell'energia elettrica;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas posizionata nel locale disimpegno – funzionamento non verificato;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h. 2.62/2.86/3.02 m. c.ca;
- condizioni generali: buone/discrete.

Cantina s.p.p. piano interrato:

- pareti: imbiancate – presenza di muffe e scrostamento di intonaco;
- soffitti: controsoffitti in pannelli di cartongesso – in parte mancanti;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti i locali (effetto legno);
- infissi esterni: non presenti;
- porta d'accesso: non presente – collegato direttamente con scala interna al piano terra;
- porte interne: in pvc con apertura a soffietto;
- imp. citofonico: presente videocitofono - funzionamento non verificato;
- imp. elettrico: sotto traccia - funzionamento non verificato;
- imp. allarme: non presente;
- imp. idrico: non presente;
- imp. termico: autonomo con radiatore nel primo locale con caldaia a gas posizionata al piano terra – funzionamento non verificato, a causa della mancanza dell'energia elettrica presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizi igienici: non presenti;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h. 2.25 m. c.ca – ribassamenti h. 2.05 m. c.ca;



- condizioni generali: mediocri.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Centrale a traffico moderato con nessun parcheggio nelle zone limitrofe.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Attestato di Certificazione Energetica – registrato il 19/11/2011 con codice identificativo n. 108027 – 000287/11 valido fino al 19/11/2021.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non risulta alcuna certificazione di idoneità statica.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 09.09.2021 alla presenza del custode giudiziario, l'Avv. Laura Chillè, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie all'ausilio di un fabbro, si è rinvenuto che gli immobili risultano liberi; sulla base della documentazione anagrafica il debitore, il sig. XXXXXXXXXX, risulta residente nell'immobile oggetto di pignoramento, ma irreperibile dal 10.03.2021 (**all. 7**).

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente l'esecutata quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano (**all. 8**).

### 4 PROVENIENZA (**all. 9**)

#### 4.1. Attuali proprietari

XXXXXXXXXX nato a Rho (MI) il 23.11.1971 CF: XXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena ed esclusiva proprietà dal 02.03.2015.

In forza di atto di compravendita immobiliare a rogito Notaio Patrizia Carrara di Busto Arsizio in data 02.03.2015 Repertorio n. 29273 Raccolta n. 16037, trascritto a Milano 2 in data 12.03.2015 al Reg. Gen. n. 22057 e Reg. Part. n. 14847.

A/c del sig.:

XXXXXXXXXX nato a Ravanusa (Ag) il 01.10.1952 CF: XXXXXXXXXX



#### 4.2. Precedenti proprietari

- Anteriore al ventennio il bene era di proprietà per la quota di ½ ciascuno di XXXXXXXXXXXX nato a Vittoria (RG) il 02.06.1951 CF: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a Niscemi (CL) il 01.01.1952 CF: XXXXXXXXXXXX con atto di compravendita in autentica Notaio Carla D'Addetta di Limbiate in data 15.06.1987 Repertorio n. 34090, registrato a Desio il 29.06.1987 al n. 380 Mod. II e trascritto a Milano 2 in data 09.07.1987 al Reg. Gen. n. 54038 e Reg. Part. n. 38995.
- Al ventennio il bene era di proprietà di:
  - per la quota di ½ di XXXXXXXXXXXX nata a Saronno (VA) il 22.01.1982 CF: XXXXXXXXXXXX con atto di donazione a rogito Notaio Carlo Fere' di Legnano in data 14.07.2004 Repertorio n. 34464 Raccolta n. 4388, trascritto a Milano 2 in data 20.07.2004 al Reg. Gen. n. 107202 e Reg. Part. n. 54653 da XXXXXXXXXXXX.
  - per la quota di 1/1 di XXXXXXXXXXXX nato a Garbagnate Milanese (MI) il 19.03.1979 CF: XXXXXXXXXXXX con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Patrizia Carrara di Busto Arsizio in data 09.02.2011 Repertorio n. 23719 Raccolta n. 12100, trascritto a Milano 2 in data 18.02.2011 al Reg. Gen. n. 19377 e Reg. Part. n. 11547 da XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.
  - per la quota di 1/1 di XXXXXXXXXXXX nata a San Cataldo (CL) il 12.03.1984 CF: XXXXXXXXXXXX con atto di compravendita a rogito Notaio Patrizia Carrara di Busto Arsizio in data 22.11.2011 Repertorio n. 24856 Raccolta n. 12916, registrato a Busto Arsizio il 23.11.2011 al n. 6093 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 25.11.2011 al Reg. Gen. n. 134602 e Reg. Part. n. 82484 da XXXXXXXXXXXX.
  - per la quota di 1/1 di XXXXXXXXXXXX nato a Ravanusa (Ag) il 01.10.1952 CF: XXXXXXXXXXXX con atto di compravendita a rogito Notaio Patrizia Carrara di Busto Arsizio in data 21.02.2012 Repertorio n. 25261 Raccolta n. 13221, registrato a Busto Arsizio il 07.03.2012 al n. 1140-serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 09.03.2012 al Reg. Gen. n. 24778 e Reg. Part. n. 16667 da XXXXXXXXXXXX.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Marco Sormani Notaio in Milano alla data del 03/03/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle ispezioni per immobile effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano (**all. 10**) alla data del 13/09/2021 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 25.11.2011 al Reg. Gen. n. 134603 e Reg. Part. n. 28631, rettificata il 09.12.2011 al Reg. Gen. n. 140138 e Reg. Part. n. 29822 (per errata indicazione del capitale), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a firma Notaio Patrizia Carrara di Busto Arsizio in data 22.11.2011 Repertorio n. 24857 Raccolta n. 12917, registrato a Busto Arsizio il 23.11.2011 al n. 6094 serie 1T.

a favore di XXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX con sede in Milano

contro XXXXXXXXXXXX nata a San Cataldo (CL) il 12.03.1984 CF: XXXXXXXXXXXX

Importo ipoteca € 172.500,00 di cui € 115.000,00 di capitale (30 anni).

Grava per la quota dell'intero dell'immobile in oggetto.

### Ipoteca giudiziale

Nessuna

### Ipoteca legale

Nessuna

- **Pignoramenti**

**Trascrizione** del 07.02.2017 al Reg. Gen. n. 13579 e Reg. Part. n. 8607 derivante da ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Milano in data 10.01.2017 Repertorio n. 65687, in forza di Sentenza di condanna esecutiva n. 698/2021 emessa dal Tribunale di Milano, pubblicata in data 01.02.2021 Rep. n. 685/2021 del 01.02.2021 e munita di formula esecutiva in data 15.02.2021 a Ministero del Cancelliere del Tribunale di Milano, che ha convertito automaticamente l'ordinanza di sequestro conservativo in pignoramento immobiliare, con Annotazione della sentenza di condanna presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 03.03.2021 al Reg. Gen. n. 27789 e Reg. Part. n. 4505 Notaio Marco Sormani – sentenza di condanna depositata in data 15.03.2021 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano per **azionare il procedimento di conversione del sequestro in pignoramento immobiliare** iscritto a ruolo al R.G.E. n. 272/2021 G.E. Dott.ssa Caterina Trentini esecuzione forzata per la quota dell'intero dell'immobile

a favore di:

- XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX con sede in Milano CF: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nato a Olivadi (CZ) il 06.08.1971 CF: XXXXXXXXXXXX – importo € 19.666,25

- XXXXXXXXXXXX nato a Rho (MI) il 20.06.1975 CF: XXXXXXXXXXXX – importo € 8.399,20

- XXXXXXXXXXXX nato a Milano il 27.05.1968 CF: XXXXXXXXXXXX – importo € 7.001,00

rappresentati e difesi dall'Avv. Antonio Caputo, Codice Fiscale SSTGGN65T06F952H

a carico di XXXXXXXXXXXX nato a Rho (MI) il 23.11.1971 CF: XXXXXXXXXXXX



- **Altre trascrizioni**

Nessuna

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile non è dotato di Amministratore Condominiale e dunque i condomini di Via Mazzini n. 24 e di Via Bolzano n. 2 provvedono direttamente ad accordarsi per eventuali lavori da effettuare sulle parti comuni.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal ..... al .....: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione immobile \_\_\_/\_\_\_: non conosciute

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del \_\_ gravanti sull'immobile: non conosciute

Cause in corso: non conosciute

Eventuali problematiche strutturali: non conosciute

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

Non conosciuti

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no – barriere architettoniche accertate nel negozio oggetto della procedura, in quanto è presente un gradino per accedere all'immobile e il locale bagno non è accessibile ai portatori di handicap.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di n. 1 rampa per superare il gradino e per l'adattabilità del locale bagno è pari a € 3.000,00 circa.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata anteriormente alla data del 1 settembre 1967 ed in particolare dall'atto di provenienza risulta che:

- per la formazione di tavolato interno è stata presentata comunicazione, ai sensi dell'art. 8 D.L. n. 88/1995, protocollata dal Comune di Limbiate in data 18.05.1995;



- per la ristrutturazione, frazionamento e cambio d'uso – da commerciale a residenziale – dell'originaria porzione immobiliare al mapp. 199 sub. 1 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività protocollata dal Comune di Limbiate in data 03.12.2010 al n. 209/2010/BA.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente Piano delle Regole del PGT del Comune di Limbiate in Tessuto Urbano Consolidato – NAF Nucleo di Antica Formazione - Centri storici e nuclei di antica formazione (Comparti storici al 1888 – soglia storica 1850) e sensibilità paesaggistica molto elevata.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: vincolo paesistico ambientale – fiumi e corsi d'acqua - fascia di rispetto di fiumi, torrenti, corsi d'acqua pubblici e relative sponde (150 m)

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: il Comune di Limbiate rilasciava la C.E. n. 91/1980 del 14.07.1980.

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: dal punto di vista urbanistico l'immobile è conforme alle prescrizioni del PGT vigente del Comune di Limbiate.

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 11):

L'esperto evidenzia che, dalle ricerche effettuate dall'Arch. E. Galbiati del Servizio Edilizia del Comune di Limbiate, non risulta presente nei loro elenchi la pratica DIA del 03.12.2010 n. 209/2010/BA (ristrutturazione, frazionamento e cambio d'uso da negozio C/1 ad abitazione A/3), indicata nell'atto di provenienza dell'immobile al debitore, pertanto, provvede di seguito ad elencare le sole pratiche edilizie reperite:

- C.E. n. 191/80 del 14.07.1980 – destinazione negozio: costruzione w.c.;
- Segnalazione ed esecuzione opere interne, art. 8 D.L. 27.03.95 n. 88, n. 38/95 del 18.05.1995 – destinazione negozio: formazione di tavolato interno.

### 7.2. Conformità edilizia:

*\*\*\*L'esperto evidenzia che la variazione catastale della destinazione d'uso (da negozio C/1 ad abitazione A/3), apportata in data 01.02.2011, non è supportata da alcuna pratica edilizia e dunque, poiché il catasto non è probatorio, provvede di seguito a pronunciarsi in merito alla conformità edilizia sulla base dell'ultima pratica edilizia reperita (destinazione negozio).\*\*\**

Al sopralluogo il negozio al piano terra con sottostante cantina s.p.p. al piano interrato (collegati fra loro da scala interna) risultava non conforme alla Segnalazione ed esecuzione opere interne n. 38/95 del 18.05.1995.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- l'immobile, costituito in origine al piano terra da due locali lato strada e un locale sul retro e al piano interrato da due locali lato strada e un vano sul retro (scala), è stato frazionato in due unità indipendenti e dunque l'immobile oggetto della procedura si presenta al piano terra -negozio- con un primo locale (lato strada) e un secondo locale (sul retro) e al piano interrato -cantina s.p.p.- con un locale (lato strada) e un vano (sul retro senza scala).

#### Esterno:

- il prospetto su strada è stato modificato: è stata realizzata una loggia di ingresso coperta, con relativo vano tecnico sul lato destro, con conseguente sostituzione della vetrina con porta con una finestra, avente un vano sottostante dove alloggiavano gli impianti a servizio dell'immobile.

#### Negozio piano terra:

- la scala rettilinea che comunica il piano terra (negozio) con il piano interrato (cantina s.p.p.) è stata realizzata nel primo locale, anziché nel secondo locale, con parapetto in muratura/cartongesso;



- sul muro portante tra il primo locale (altezza ribassata 2,85 m.) e il secondo locale (altezza 3,05 m.) è stata creata una nuova apertura (lato sinistro), mentre l'originaria apertura (lato destro) è stata chiusa, con la creazione di una nicchia per la doccia (altezza ribassata 2,10 m.) nel nuovo locale bagno (altezza ribassata 2,80 m.);

- nel secondo locale, dove non è presente il locale bagno sul fondo, è stato realizzato un muretto sotto finestra ed un disimpegno (altezza ribassata 2,60 m.) con bagno, adiacenti al muro portante tra i due locali; dietro la porta del locale disimpegno è stato realizzato un muretto h. 120 cm., contenente gli impianti.

Cantina s.p.p. piano interrato:

- il locale ha altezza m. 2,25, ribassata in buona parte a m. 2,05;

- la scala rettilinea che comunica il piano terra (negoziato) con il piano interrato (cantina s.p.p.) è stata realizzata nel primo locale, anziché nel vano sul retro, che ha profondità inferiore; in prossimità del vano scala è presente un pilastro.

L'esperto evidenzia che l'immobile non risulta conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene vigenti per il Comune di Limbiate, in quanto i rapporti aero-illuminanti del secondo locale al piano terra non sono verificati, dunque sarà necessario installare un'illuminazione parziale artificiale e un'aerazione parziale artificiale (impianto di condizionamento), e in quanto il locale cantina s.p.p., avente superficie non residenziale (SNR), non è separato dai locali abitabili (SU), dunque dovrà essere realizzata una parete con porta, oltre che l'altezza del locale stesso non rispetta il minimo consentito di m. 2,10, pertanto il cartongesso dovrà essere rimosso.

sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili.

Costi stimati:

€ 2.500,00 - presentazione autorizzazione in sanatoria per le modifiche interne, mentre per le modifiche esterne l'esperto non si pronuncia sull'eventuale ottenimento dell'autorizzazione.

**7.3. Conformità catastale:**

*\*\*\*L'esperto evidenzia che la variazione catastale della destinazione d'uso (da negozio C/1 ad abitazione A/3), apportata in data 01.02.2011, non è supportata da alcuna pratica edilizia e dunque procede prendendo in considerazione la destinazione negozio.\*\*\**

Al sopralluogo il negoziato al piano terra con sottostante cantina s.p.p. al piano interrato (collegati fra loro da scala interna) risultava non conforme alla planimetria catastale del 01.02.2011.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nella suddetta planimetria catastale) consistono in:

Negoziato piano terra:

- nel primo locale la parete a confine con l'adiacente unità immobiliare risulta realizzata in posizione differente;

- la scala nel primo locale che comunica il piano terra (negoziato) con il piano interrato (cantina s.p.p.) è stata realizzata rettilinea, anziché a chiocciola, con parapetto in muratura/cartongesso;

- l'altezza dei locali è pari a m. 3,05 anziché 2,80 m.; nel primo locale l'altezza è stata ribassata a m. 2,85, nel disimpegno è stata ribassata a m. 2,60 e nel nuovo locale bagno è stata ribassata a 2,80 m. (con doccia ribassata 2,10 m.);

- nel secondo locale è stato realizzato un muretto sotto finestra e dietro la porta del locale disimpegno è stato realizzato un muretto h. 120 cm., contenente gli impianti.

Cantina s.p.p. piano interrato:

- nel locale la parete a confine con l'adiacente unità immobiliare risulta realizzata in posizione differente;



- la scala che comunica il piano terra (negozi) con il piano interrato (cantina s.p.p.) è stata realizzata rettilinea, anziché a chiocciola; in prossimità del vano scala è presente un pilastro;
  - l'altezza del locale e del vano sul retro è pari a m. 2,25, anziché m. 3,00, ed è ribassata in buona parte a m. 2,05;
  - il vano sul retro ha profondità inferiore.
- sono/non sono regolarizzabili mediante:
- sono regolarizzabili.

Costi stimati:

€ 300,00 variazione catastale (prima della vendita) per ripristinare la categoria C/1

€ 300,00 presentazione nuova scheda catastale per abusi rilevati

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata, facendo riferimento alla pianta catastale, sulla base del 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
<b>PIANO TERRA</b>				
negozio	mq.	54,5	100%	54,5
* loggia ingresso	mq.	1,1	100%	1,1
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>				
cantina s.p.p.	mq.	33,1	30%	9,9
		<b>88,8</b>		<b>65,6</b>

\*SU = superficie utile abitabile di proprietà valutata al 100%

## 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 (all. 12)**

- AGENZIA DELLE ENTRATE – (Banca dati delle quotazioni immobiliari)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio:

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Limbiate (Mi)

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Negozi – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 2.000,00 (Euro/mq)

Valore locazione prezzo min. 6,8 / prezzo max. 10,2 (Euro/mq x mese)

- TeMA MILANO

Valori relativi alla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi:

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Limbiate (MB)

Zona: Centro

Centro - Negozi:

valore di compravendita prezzo min. 1.700,00 / prezzo max. 2.100,00 (Euro/mq)

Locazione - Negozi:

prezzo min. 80,00 / max. 90,00 (canone annuo Euro/mq.)

**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio piano terra con cantina s.p.p. piano interrato collegati fra loro da scala interna	C1	65,6	€ 1.200,00	€ 78.720,00
				<b>€ 78.720,00</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 sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito



• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 78.720,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.936,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.100,00
• Spese condominiali scadute e insolute nell'anno solare in corso e nell'anno solare precedente - Amministratore non presente	€ 0,00
• Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:	
- realizzazione parete con porta a chiusura locale cantina	-€ 1.000,00
- rimozione di c.ca 20 mq. controsoffitto in cartongesso cantina	-€ 600,00
- impianto di condizionamento secondo locale negozio	-€ 800,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 69.284,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 69.000,00</b>
 Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : non ricorre il caso	€ 0,00

\*\*\*L'esperto si ritiene esonerato da ogni responsabilità e non si pronuncia in merito al risultato della procedura necessaria per l'ottenimento della regolarità edilizia relativa alla modifica esterna, che esula dai compiti richiesti e che è del tutto discrezionale da parte dell'amministrazione comunale quando ci si trova in presenza di abusi, sia per l'ottenimento stesso sia per i relativi oneri richiesti, poiché non esiste un comportamento uniforme dei vari Comuni e non può quindi essere preventivamente né assicurato né definito economicamente.\*\*\*

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

-----

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

-----

## CRITICITA' DA SEGNALARE

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

L'esperto evidenzia che, poiché dalle ricerche effettuate dall'Arch. E. Galbiati del Servizio Edilizia del Comune di Limbiate, non risulta presente nei loro elenchi la pratica DIA del 03.12.2010 n. 209/2010/BA (ristrutturazione, frazionamento e cambio d'uso da negozio C/1 ad abitazione A/3), indicata nell'atto di provenienza dell'immobile al debitore, lo stesso mantiene la destinazione originaria a negozio; dunque, prima della vendita, sarà necessario effettuare una variazione catastale per ripristinare la categoria C/1 originaria.

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena 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 **(all. 13)**.



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: 22/10/2021

l'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

- 1a) Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b) Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2) Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- 3) Visura storica immobile
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetria catastale
- 6) Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7) Documentazione anagrafica debitore e occupanti l'immobile
- 8) Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 9) Atto di provenienza
- 10) Ispezioni ipotecarie
- 11a) Richiesta visura pratiche edilizie Comune di Limbiate
- 11b) Pratiche edilizie reperite
- 12a) Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città di Monza (MB), edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- 12b) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 13) Attestazione di invio alle parti della perizia

