

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 634_2020

Giudice delle Esecuzioni: Idamaria Chieffo



RELAZIONE DI STIMA

del 24/01/2022

LOTTO 3: unità immobiliare in Limbiate, corso Como 4, con cantina e box auto



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:
ELENA CAO
CF:CAOLNE63D53F205H
con studio in MILANO (MI) VIA MOSCOVA 53
telefono: 3384371237
email: elenacao@libero.it
PEC: cao.17984@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Limbiate (MB) corso Como 4

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 8, particella 402, subalterno 721

Corpo B

Beni in Limbiate (MB) corso Como 4

Categoria: C/2 [Magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 8, particella 402, subalterno 753

Corpo C

Beni in Limbiate (MB) corso Como 4

Categoria: C/6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 8, particella 402, subalterno 727

Stato occupativo

Corpo A – Corpo B

Al sopralluogo: occupato, al rustico (vedi p.to 3 relazione di stima)

Corpo C

Occupato (vedi p.to 3 relazione di stima)

Contratti di locazione in essere

Corpo A – Corpo B – Corpo C

Non risultano contratti di locazione in essere

Diritto e quota

Corpo A - Corpo B – Corpo C

Piena proprietà per la quota 

Comproprietari

Corpo A - Corpo B – Corpo C

Nessuno

Conformità

Corpo A

Edilizia non conforme

Catastale non conforme

Corpo B

Edilizia conforme

Catastale conforme

Corpo C

Edilizia conforme

Catastale conforme

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 59.000,00

da occupato: € 47.500,00

Criticità da segnalare**Definizione del lotto:**

I sub 721 e 727 risultano occupati dal sub 753, di cui non è stato possibile identificare gli eventuali occupanti e che l'amministratore presume possa trattarsi di cantina abbinata al Sub 721, viene accorpato al lotto.

Stato occupativo:

Sub 753 Cantina: non è stato possibile accedere al subalterno.

L'immobile viene stimato come occupato e le condizioni considerate analoghe alla cantina del sub 756 della presente relazione di stima. Le spese condominiali della cantina non risultano disponibili e non sono state computate.

Difformità edilizie e catastali:

Sub 727 Box: difformità edilizia e catastale

Sub 721 Appartamento: difformità edilizia e catastale. L'appartamento si trova parzialmente al rustico, con opere difforme e non autorizzate: necessita pratica edilizia SCIA a sanatoria e opere di ripristino stato dei luoghi autorizzato.

Sub 753 Cantina: non è stato possibile accedere al subalterno. La valutazione tiene conto delle caratteristiche di subalterni analoghi visionati (cantina del Sub 756), e presume la conformità edilizia e catastale del subalterno. Eventuali altre risultanze dovranno essere verificate e computate

Vincoli e oneri giuridici:

Su tutti i beni grava **Esecuzione in forma specifica**: trascritta il 19/05/2016 ai nn. 55747/35433, derivante da domanda giudiziale Ufficiale giudiziario rep. n. 23421 del 19/04/2016

In merito al Sub 753 si evidenzia che, pur comparando nella nota di trascrizione depositata dal debitore,:

- non risulta tra i beni su cui grava l'ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta il 11/08/2016 ai nn. 97327/18638
- non risulta tra i beni su cui grava l'Esecuzione in forma specifica trascritta il 19/05/2016 ai nn. 55747/35433,

Condominio: spese condominiali ordinarie e spese scadute Sub 743 cantina non disponibili, millesimi condominiali Sub 727 Box non disponibili

LOTTO 003

(Appartamento con cantina e box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Limbiate (MB) corso Como 4 appartamento posto al piano terzo e quarto, composto da un locali oltre servizi con balcone al piano terzo e 2 locali a uso sgombero al piano quarto. L'immobile è al rustico e privo di scala di collegamento tra i due livelli.

L'edificio in cui si trova l'appartamento, identificato come "Residenza Agata", è composto da cinque piani fuori terra e un piano interrato destinato alle cantine e ai box, servito da una scala e da un impianto ascensore. L'immobile è accessibile attraverso un cancello pedonale posto al piano stradale che immette in area condominiale a verde con successivo portone di accesso al vano scala comune dell'immobile, e un cancello carraio che apre sulla rampa di accesso al piano interrato.



1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

come segue:

dati identificativi: **fg. 8 part. 402 sub. 721**

dati classamento: Categoria A2 - Classe 4 - Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale Totale 50 mq - Totale escluse aree scoperte 50 mq - Rendita Euro 442,86

Indirizzo: Corso Como n. 4 piano 3-4

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

1.4.Coerenze

Dell'appartamento da Nord in senso orario: mappale 402, vano scala comune, altra proprietà,

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.Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'i

1.7.Descrizione del bene

In Comune di Limbiate (MB) corso Como n. 4 vano a uso cantina composto da un vano posto al piano interrato

1.8.Quote e tipologia del diritto pignorato

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

ate come segue:

dati identificativi: **fg. 8 part. 402 sub. 753**

dati classamento: Categoria C2 - Classe 4 - Consistenza 5 mq - Superficie catastale Totale 6 mq - Rendita Euro 7,49

Indirizzo: Corso Como n. 4 piano S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

1.10.Coerenze

Della cantina da Nord in senso orario: altra proprietà, mappale 402, altra proprietà, corridoio comune

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

Nessuna

CORPO C

1.12.Quote e tipologia del diritto pignorato

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

E

1.13.Descrizione del bene

In Comune di Limbiate (MB) corso Como n. 4 vano a uso autorimessa posto al piano interrato

1.14.Quote e tipologia del diritto pignorato

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

ano come segue:

dati identificativi: **fg. 8 part. 402 sub. 727**

dati classamento: Categoria C6- Classe 5- Consistenza 14 mq - Superficie catastale 16 mq - Rendita Euro 43,38

Indirizzo: Corso Como n. 4 piano S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

1.16.Coerenze

Del box da Nord in senso orario: area di manovra corsello comune, mappale 56, mappale 373, mappale 217

1.17.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

Zona: Periferica

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 entro 500 mt: ristoranti, bar, farmacie, supermercati, centro commerciale, carabinieri; entro 1 km scuole primarie, scuole elementari, scuole superiori, parco comunale, centro di Bovisio Masciago; entro 2 km centro di Limbiate, poliambulatorio, Oasi LIPU di Cesano Maderno; entro 4 km centro sportivo; entro 5 km Ospedale di Desio

Principali collegamenti pubblici entro 500 mt: mezzi di superficie autobus n. z150, z250, z251; Stazione Trenord fermata Bovisio Masciago-Mombello; S. P. Comasina 1,3 km, S. P. 527 Monza Saronno a 1km e S. S. Milano-Meda 4 km; entro 20 km svincolo autostrada A8, A9, A52; entro 30 km aeroporto Milano Linate

Accesso all'immobile su corso Como n. 4

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra e un piano seminterrato

- struttura: struttura mista in ca;
- facciate: isolate con cappotto termoisolante e rivestite con intonaco e mattoni a vista;
- solai: non identificabili;
- soglie e davanzali: pietra tipo serizzo;
- copertura: a falde, tegole portoghesi;
- parapetti balconi: muratura intonacata con copertine in pietra;
- serramenti: in legno doppio vetro;
- scuri: in legno;
- scala condominiale: pedate, alzate, in pietra tipo serizzo; pareti intonacate;
- accesso al condominio da strada: cancello in ferro verniciato
- accesso interno al condominio: porta in legno e vetro;
- pensilina di ingresso: mattoni a vista, copertura a doppia falda;
- pavimento esterno piano terra: piastrelle in pietra;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- impianto riscaldamento a ACS condominiale a pavimento

Condizioni generali dello stabile: normale nelle finiture, alcune infiltrazioni su pareti vano scala. I condomini coinvolti nella procedura denunciano un generico problema all'impianto di riscaldamento in alcuni locali non funzionante.



Vista immobile da Corso Como

Vista immobile da Corso Como



vista fronte Nord



Vista fronte Nord



Viste vano scala ascensore



2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ai piani terzo e quarto composto da 1 locale più servizi e balcone al piano terzo e un locale a uso sgombero al piano quarto. L'immobile si trova parzialmente al rustico, privo della scala di collegamento tra i due livelli.

Un vano cantina posto al piano S1

Un box auto posto al piano S1

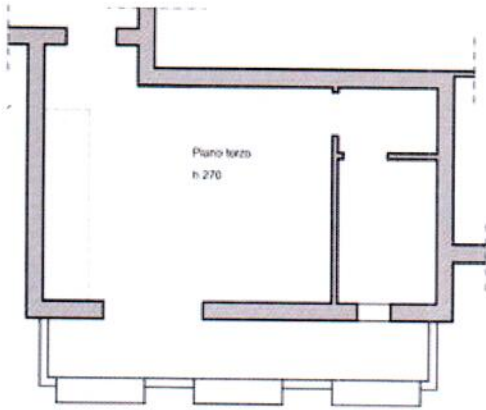
Corpo A:

Appartamento:

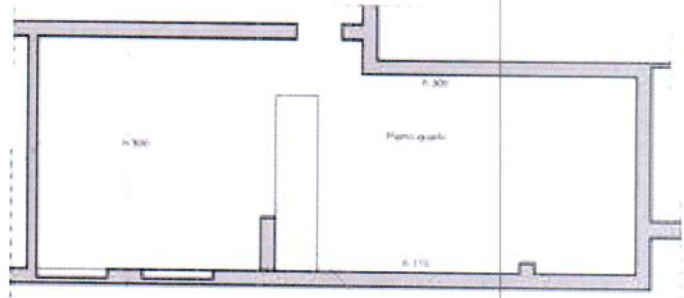
<i>elementi</i>	<i>stato di conservazione</i>
esposizione: mono affaccio Est su corso Como	
pareti: normalmente tinteggiate, al rustico nel bagno fino ad buona porta	
soffitto: normalmente tinteggiato	buono
pavimenti: al rustico	normale
soglie e davanzali: in pietra	buono
infissi esterni: legno doppio vetro	normale
oscuranti: scuri in legno	scarso
porta di ingresso: anta a battente blindata in legno	normale
porte interne: assenti	non rilevabili
imp. citofonico: predisposizione, no presente	non rilevabile
imp. elettrico: sotto traccia	non rilevabile
imp. idrico: sottotraccia	non rilevabile
imp. raffrescamento: assente	
imp. termico e acqua calda sanitaria: centralizzato	non rilevabile
radiatori: sistema radiante a pavimento	non rilevabile
servizi igienici: assenti	
balcone: pavimento piastrelle in ceramica	mediocre
altezza dei locali: 2,70 mt ca	

Condizioni generali del subalterno: subalterno parzialmente al rustico in stato normale

Impianti non funzionanti



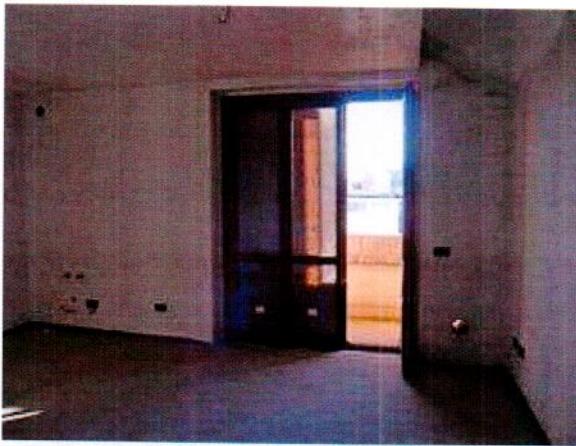
Pianta piano terzo



Pianta piano quarto sottotetto

PLANIMETRIA APPARTAMENTO CON PIANO SOLAIO USO SGOMBERO

Fotografie piano terzo



Vista verso balcone



Vista verso antibagno



Vista ingresso



Vista panerottolo



Vista bagno



Vista balcone

Fotografie piano quarto



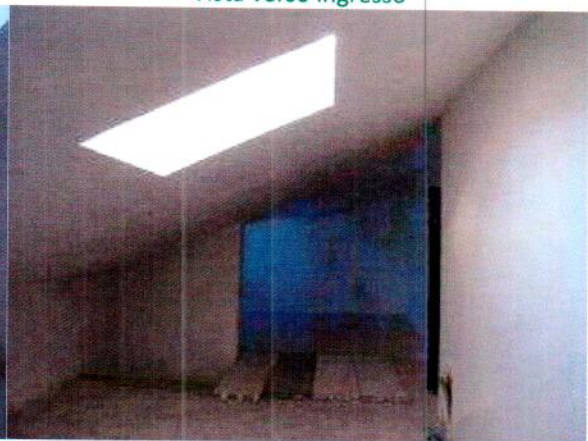
Vista pianerottolo



Vista verso ingresso



Vista interno



Vista interno



Vista interno

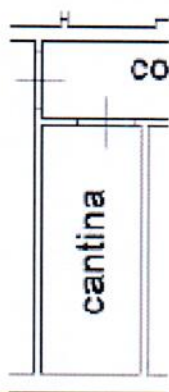
Vista interno

CORPO B – Cantina

Non è stato possibile accedere alla cantina. Si presumono condizioni analoghe al sub 736 della presente relazione di stima

<i>elementi</i>	<i>stato di conservazione</i>
pareti: cemento * presenza mufte per infiltrazioni parete Est	scarso*
pavimento: battuto di cemento liscio	normale
soffitto: normalmente tinteggiato	normale
porta: anta a battente in ferro verniciato	buono
altezza dei locali: 2,65 mt ca	

Condizioni generali del subalterno: mediocri



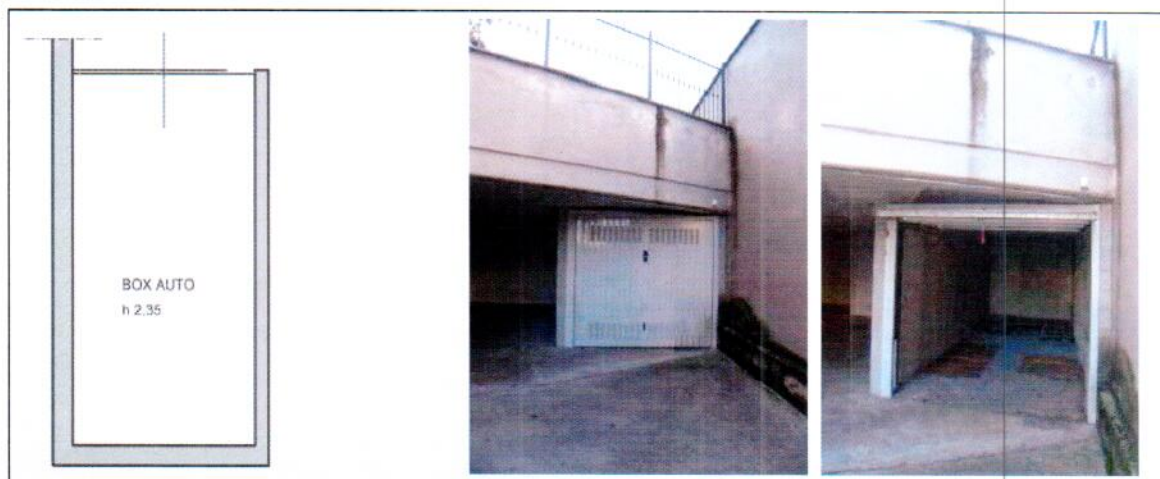
cantina non rilevata

PLANIMETRIA CATASTALE CANTINA

CORPO C - Box

<i>elementi</i>	<i>stato di conservazione</i>
pareti: cemento	normale
pavimento: battuto di cemento liscio	normale
soffitto: cemento normalmente tinteggiato	normale
porta: serranda basculante in ferro verniciato	normale
altezza dei locali: 2,37 mt ca	

Condizioni generali del subalterno: mediocre



PLANIMETRIA E VISTE BOX PANO INTERRATO

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è ubicato in zona periferica a Nord del centro di Limbiate, prospiciente la SP44, confinante con i comuni di Bovisio Masciago verso Est, Cesano Maderno verso Nord. È in un'area a prevalente destinazione residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale/produttiva/agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche

Non presente

Sul sito del CEER interpellato in data 07/01/2022 compare segnalazione di Attestato di Certificazione Energetica n. 108027000423/11, registrato il 30/12/2011, valido fino al 30/12/2021 - APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Corpo A - Corpo B

Al momento del sopralluogo, il proprietario, **[REDACTED]**, è il signor **[REDACTED]**, il quale dichiara di detenere le chiavi del sub. 721 (appartamento) e del sub. 727 (box ad uso autorimessa); il **[REDACTED]**

Corpo C

Il sub. 753 si presume cautelativamente allo stato occupato. Non è stato possibile accedere al subalterno.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Corpo A - Corpo B - Corpo C

Non risultano contratti di locazione stipulati dalla [redacted] come da dichiarazione del 19/11(2021 della Direzione provinciale di Monza e della Brianza Ufficio territoriale di Desio (all. 634_2020_Registrazione contratti di locazione corso Como 4)

4 PROVENIENZA

[redacted] proprietà dell'appezzamento di terreno al Foglio 8, Mappale 402 per la quota di 1/1 dal 11/01/2008 al 12/03/2010 in forza di **Atto di compravendita** in autentica Notaio Dott. GIORDANO Maria di Limbiate in data 11/01/2008 rep nn. 101448/6540, trascritto a Milano 2 [redacted] (provenienza)

Est [redacted]

a) "la piena ed esclusiva proprietà del terreno di mq 1.461 sito in Comune di Limbiate in corso Como ... confinante con i mappali 373 e 217, corso Como, e i mappali 56 e 401, ... al catasto fabbricati del Comune di Limbiate identificato al foglio 8 mappale 402, corso Como 2, p t, area urbana di mq 1461"

b) "il diritto di superficie nel sottosuolo (inteso come diritto a costruire e mantenere in proprietà senza termine gli edifici edificandi nel sottosuolo, riservandosi la parte venditrice la proprietà del soprasuolo) del terreno di mq 227 sito nel Comune di Limbiate confinante con mappale 402 su più lati e 56 su tre lati, ... al Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate al foglio 8 mappale 402, corso Como 2, p T, area urbana di mq 227"

c) "la piena ed esclusiva proprietà del piccolo terreno in comune di Bovisio Masciago di mq 41 ricadente in area destinata a sede stradale..."

"Detti immobili (quello al mappale 401 limitatamente al diritto di superficie) vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano..."

[redacted] proprietà dell'immobile per la quota di 1/1 dal 12/03/2010 (anno di costituzione dell'immobile al catasto Fabbricati) in forza di Nota di variazione per unità afferenti edificate su area urbana n. 15277.1/2010 in atti dal 12/03/2010 si rilevano accatastati fabbricati di nuova costruzione distinti nel N.C.E.U. al Foglio 8 pc.. 402/703, pc. 402/720, pc. 402/721, pc. .402/722, pc. 402725, pc. 402/727, pc. 402/736, pc, 402/737, pc. 402/742, pc. 402/745, pc. 402/747 regolarmente classati così come meglio descritti in premessa, èc. 402/715, pc. 402/716, pc. 402/719, pc, 402/746 e pc. 402/751

[redacted] per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dal 28/12/1973 al 11/01/2008, in forza di **Atto di compravendita** in autentica Notaio Geltrude Battistoni del 28/12/1973, trascritto a Milano il 22/01/1974 al n. 6992 registro particolare con il seguente indicativo catastale distinto nel NCT Foglio 8 particella

56 la quale particella, con variazione catastale del 28/04/1993 n. 33172.1/1986 in atti dal 04/01/1995 viene portata in carico a Partita 1, ente urbano (All. 634_2020_Certificazione notarile).

4.3.Eventuali note/osservazioni

Si riporta la storia catastale dell'immobile e del terreno su cui è stato edificato.

In forza di **Nota di variazione fusione-diversa distribuzione degli spazi interni** n. 201271.1/2015 in atti dal 18/03/2015 la pc. 402/719 e la pc. 402/755 del Foglio 8 vengono soppresse dando origine alla pc. 402/756 dello stesso foglio 8 regolarmente classata

In forza di **Nota di variazione per frazionamento e fusione** n. 89031.1/2014 in atti dal 01/08/2014 la pc. 402/716 e la pc. 402/751 del Foglio 8 vengono soppresse dando origine alla pc. 402/754 dello stesso foglio 8 regolarmente classata e alla pc. 402/755 del Foglio 8



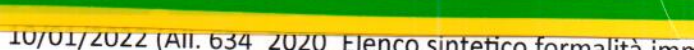
In forza di **Nota di variazione per frazionamento e fusione** n. 526305.1/2011 in atti dal 16/09/2011 la pc. 402/715 e la pc. 402/746 del Foglio 8 vengono soppresse dando origine alla pc. 402/753 dello stesso foglio 8 regolarmente classata

in forza di **Nota di costituzione** n. 5431.1/2007 in atti dal 25/07/2007 sul terreno distinto nel NCT Foglio 8 particella 402 si rileva accatastata area urbana distinta nell'NCEU Foglio 8 particella 402 di mq. 1461

in forza di **Nota di variazione** n. 59195.1/2007 in atti dal 25/06/2007 vengono unite alla particella 56 del foglio 8 e con la stessa nota di variazione detta particella viene soppressa dando origine anche alla particella 404 dello stesso Foglio 8

in forza di **Nota di variazione per frazionamento** n.147223.1/2006 in atti dal 08/03/2006 la particella 56 del Foglio 8 viene frazionata dando origine alla particella 394 e alla particella 395 dello stesso Foglio 8

5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce (All. 634_2020_Certificazione notarile) e dalla verifica effettuata dalla scrivente mediante servizio di  Milano per soggetto (All. 634_2020_Elen-  del 25/10/2021 e per particella del  10/01/2022 (All. 634_2020_Elenco sintetico formalità immobile) si evince:

5.1.Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Esecuzione in forma specifica: trascritta il 19/05/2016 ai nn. 55747/35433, derivante da domanda giudiziale Ufficiale giudiziario rep. n. 23421 del 19/04/2016


tà

In merito al Sub 753 si evidenzia che, pur comparando nella nota di trascrizione depositata dal debitore, non risulta tra i beni su cui grava l'Esecuzione in forma specifica trascritta il 19/05/2016 ai nn. 55747/35433,

- **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**

Servitù di passaggio nel sottosuolo: trascritta a Milano 2 il 16/01/2008 ai nn. 6100/3559 derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio Giordano Maria dell'11/01/2008 rep. 101440/6541

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria: iscritta il 16/01/2008 ai nn. 6102/1439 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato immobili siti in BOVISIO-MASCIAGO(MI), LIMBIATE(MI), a rogito Notaio Giordano Maria dell'11/01/2008 rep. 101440/6541

Importo ipoteca: € 3.000.000,00

Importo capitale: € 2.400.000,00 di capitale

Durata ipoteca: 15 anni

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5843 del 02/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8162 del 24/06/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione: iscritta il 11/08/2016 ai nn. 97327/18638

per Euro 320.329,20, di cui Euro 414.114,00 per sorte capitale

Grava su: NCEU Fgl. 8 pc. 402/754, pc. 402/721, pc. 402/756, pc. 402/703, pc. 402/720, pc. 402/745, pc. 402/747, pc. 402/736, pc. 402/737, pc. 402/742, pc. 402/727, pc. 402/722, pc. 402/725.

In merito al Sub 753 si evidenzia che, pur comparando nella nota di trascrizione depositata dal debitore, non risulta tra i beni su cui grava l'ipoteca concessione amministrativa /riscossione iscritta il 11/08/2016 ai nn. 97327/18638

- **Pignoramenti**

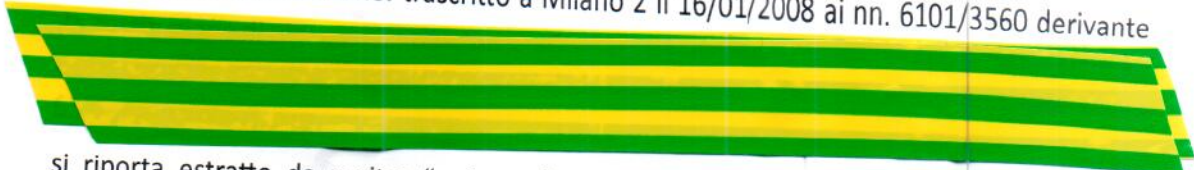
Pignoramento trascritto il 03/08/2020 ai nn. 85922/54115, atto giudiziario del 15/06/2020 rep. 7827 derivante da atto esecutivo o cautelativo

Gli immobili della valutazione in oggetto attengono all'unità negoziale 1 (Allegato 634_2020_Nota trascrizione pignoramento)

ANCIENIA Emesso Da: ARIABADES S.p.A. N.C. C.A. 3 Serial#: 615c70d4406011c77693e9c49ba7281c

• **Altre trascrizioni**

Vincolo di non edificazione: trascritto a Milano 2 il 16/01/2008 ai nn. 6101/3560 derivante



si riporta estratto da rogito: "... I venditori ... costituiscono a carico del fondo di loro proprietà situato nel comune di Limbiate e confinante con i mappali 372, 402, 402, corso Como, e map. 57, identificato al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 8 mappale 56, ente urbano di are 17,82 (fondo servente) e a favore del fondo di cui al mappale 402 del foglio 8 (fondo dominante) con il presente atto... come sopra rappresentata, accetta la servitù complessivi mq 4.176,40 di spettanza del proprietario"



5.3.Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Monti con sede in Cesano Maderno (MB) 20811, Via Molino Arese 43 che ha fornito le informazioni che seguono (all. 634_2020_Regolamento condominiale)

- Millesimi di proprietà dell'appartamento: 48,90
- Millesimi di proprietà della cantina: 2,73
- Millesimi di proprietà del box: non disponibili

6.1.Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre, che le somme sono state arrotondate e derivano da comunicazione dell'amministratore ricevuta in data 18.01.2022 e in data 24/01/2022.

Corpo A - Appartamento

Spese ordinarie annue di gestione appartamento	€ 1.538,32
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative all'appartamento:	€ 6.222,89
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:	€ 110,08
Cause in corso (esclusa la presente):	Nessuna
Eventuali problematiche strutturali:	Nessuna

* Rata straordinaria a carico dell'abitazione occupata dal Sig. [redacted] in composizione debitoria del condominio derivante un decreto ingiuntivo ricevuto a Dicembre 2021, come da comunicazione dell'amministratore in data 18/01/2022

Corpo B - Cantina

Spese ordinarie annue di gestione cantina	Non disponibili
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative all'appartamento:	Non disponibili
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:	Non disponibili
Cause in corso (esclusa la presente):	Nessuna
Eventuali problematiche strutturali:	Nessuna

Corpo C - Box

Spese ordinarie annue di gestione box	€ 49,80
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative al box:	€ 1.066,09
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:	Nessuna
Cause in corso (esclusa la presente):	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

Si vedano vincoli, servitù di accesso e patti speciali nel Regolamento di condominio (All. 634_2020_Regolamento di condominio)

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile da vano scala comune.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Limbiate - Variante generale del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Limbiate di cui alla L. R. 12/2005 e s.m.i. adottata ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 comma 4 della L.R. 11/3/2005 n. 12 e s.m.i. e con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 18/04/2016 – come segue:

- nella Tav. 6 del PGT – Piano delle Regole _ Carta di individuazione del tessuto urbano consolidato l'immobile ricade in Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10 c. 1 let. a della Lr. 12/2005 e s.m.i.) - Costruzioni residenziali
- nella Tav.8. del PGT – Piano delle Regole _ Carta della sensibilità paesaggistica l'immobile ricade in area non determinata
- nella Tav 12. del PGT – Piano delle Regole _ Carta della conformazione del regime dei suoli

l'immobile ricade in CER – La città esistente da rigenerare - CER.1 – Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità (art. 25) – Costruzioni residenziali
Si veda *Piano delle regole – Disposizioni attuative. Variante di Piano di Governo del Territorio* Dicembre 2016

Art. 25 CER.1 – Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità

Gli Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità (CER.1), identificati con apposito simbolo grafico nella Tav. 12 (Carta della conformazione del regime dei suoli) del Piano delle regole, sono costituiti dalle parti dello spazio comunale caratterizzate da tessuto in prevalenza residenziale, consolidato e poroso, con tipologia edilizia per lo più uni e bi/familiare isolata su lotto; vi s'ammettono interventi di:

A Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo

B Ristrutturazione edilizia

C Ristrutturazione urbanistica

D Demolizione e ricostruzione

E Nuova costruzione

- nella Carta dei vincoli settore Nord Est del PGT l'immobile ricade in confine comunale
- nella Carta di sintesi settore Nord Est del PGT l'immobile ricade in Aree vulnerabili a livello idrogeologico – Vulnerabilità media
- nella Tav. 8. del PGT – Carta di fattibilità per le azioni di piano l'immobile ricade in Confine comunale
- nella Tav.10. del PGT – Piano dei servizi _ Carta delle previsioni di piano l'immobile ricade in Confine comunale

Pratiche edilizie

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Limbiate in data 18/12/2021 risulta autorizzata la costruzione di un edificio residenziale composto da 4 piani fuori terra, un sottotetto non abitabile e un piano interrato destinato alle autorimesse e cantine, incluse n. 20 unità abitative poste ai piani 2,3, 4.

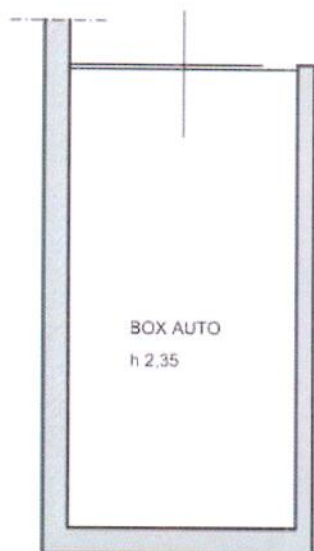
Il tutto licenziato con le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 430/2005 del 23/12/2005, presentata da NIK IMMOBILIARE S.R.L. per la nuova costruzione di palazzina residenziale di 20 unità immobiliari, tombinatura e pista ciclo-pedonale SS 44B
incluso:
Denuncia di inizio attività del 23/12/2005 prot. 36714 (PE n. 2005/D/340/FA/EG (il documento riporta erroneamente il n. 340 anziché 430)
Nulla osta del 20/04/2007 per la realizzazione di marciapiede nel comune di Bovisio Masciago, prot 6432 del 20/04/2007
- PE 2009d/296 del 08/10/2009 in variante delle opere autorizzate con atto n. 430/05 del 23/1/2005, presentata da NIK IMMOBILIARE S.R.L. i
inclusa:
Dichiarazione di inizio lavori del 08/10/2009 PG 0030308
Collaudo opere in ca del 05/06/2009
Agibilità n. PRA2011_ABI-27594, incluso:
Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione al Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate del 12/09/2011
Certificazione di conformità e di corretta esecuzione dell'impianto termico del 18/11/2010
Dichiarazione conformità ascensore del 02/09/2011
Dichiarazione conformità impianto elettrico del 14/09/2011
Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione richiesta e certificato di agibilità

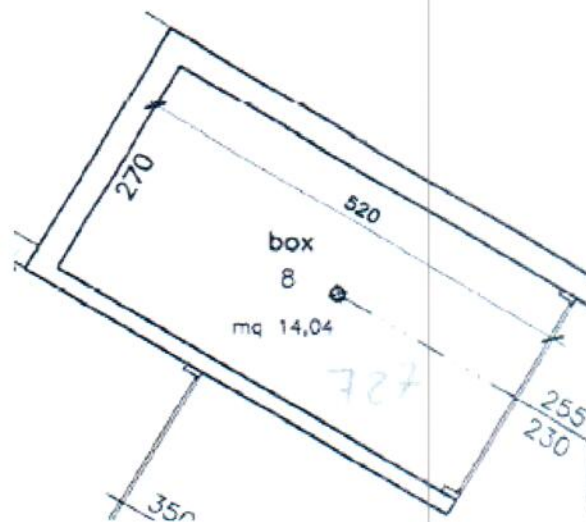
Le difformità consistono in: lieve maggiore profondità del subalterno

Le **difformità** sono regolarizzabili mediante pratica edilizia a sanatoria:

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti € 2.500,00 euro



PLANIMETRIA STATO DI FATTO BOX

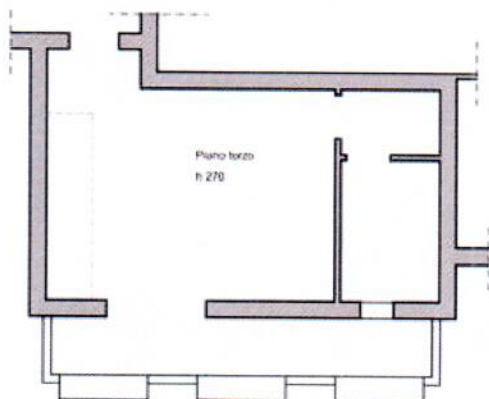


PLANIMETRIA BOX ALLEGATA ALLA PE

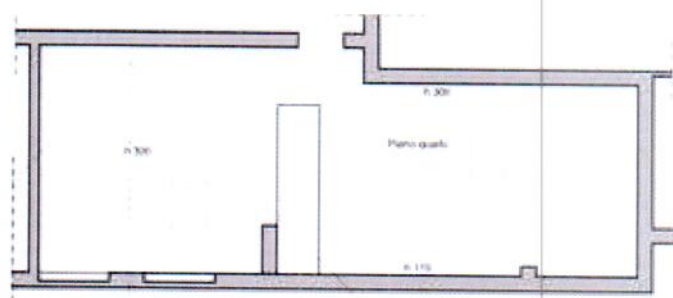
7.2. Conformità catastale

CORPO A - Appartamento

Lo stato di fatto rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta: **NON CONFORME** alla planimetria catastale



Pianta piano terzo



Pianta piano quarto sottotetto

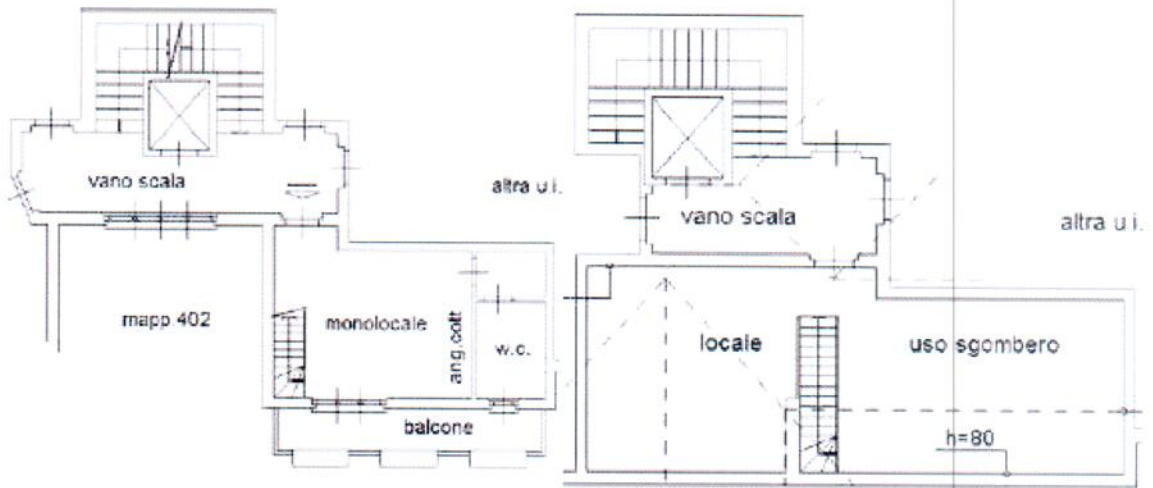
PLANIMETRIA STATO DI FATTO APPARTAMENTO

Le difformità consistono in: maggiore altezza parete perimetrale Est all'imposta di falda

Le **difformità** sono regolarizzabili mediante:

Variazione catastale tramite Docfa

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti: € 1.000,00



Pianta piano terzo

Pianta piano quarto sottotetto

PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO

CORPO B - Cantina

Lo stato di fatto rilevato della cantina, non essendo stato possibile accedere al subalterno, alla data del sopralluogo, si presume:
CONFORME alla planimetria catastale

Subalterno non rilevato



PLANIMETRIA STATO DI FATTO CANTINA

PLANIMETRIA CATASTALE CANTINA

CORPO C - Box

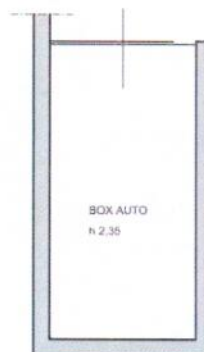
Lo **stato di fatto** rilevato del box, alla data del sopralluogo, risulta:
NON CONFORME alla planimetria catastale

Le difformità consistono in: lieve maggiore profondità del subalterno

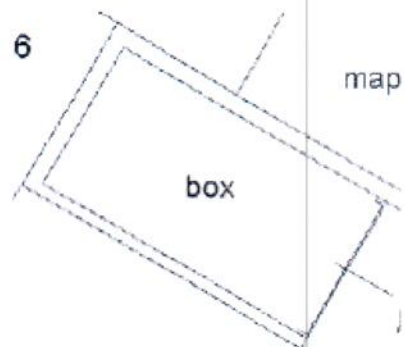
Le **difformità** sono regolarizzabili mediante:

Variazione catastale tramite Docfa

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti: € 1.000,00



PLANIMETRIA STATO DI FATTO BOX



PLANIMETRIA CATASTALE BOX

CONSISTENZA

7.3. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta allegata alla PE edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle eventuali pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Corpo A - Appartamento

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento piano terzo	mq	30,70	100%	30,70
vano solaio piano quarto*	mq	43,00	50%*	21,50
balcone	mq	8,64	30%*	2,59
		82,34 mq lordi		54,79 mq commerciali

* Nel criterio di determinazione dei rapporti mercantili della superficie del vano solaio si conteggiata la porzione di solaio con $h > 1,50$ mt

Corpo B – Cantina

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Cantina	mq	5,70	100%**	5,70
		5,70 mq lordi		5,70 mq commerciali

** Nel criterio di determinazione dei rapporti mercantili della superficie della cantina si considerato il valore del 100% essendo un corpo non pertinenziale dell'appartamento

Corpo C – Box

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	mq	16,50	100%	16,50
		16,50 mq lordi		16,50 mq commerciali

Criterio di determinazione della Consistenza

La misurazione delle superfici commerciali viene effettuata considerando la SEL - superficie esterna lorda: area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e perimetrali fino a uno spessore massimo di 50cm

50% delle pareti perimetrali confinanti fino a uno spessore massimo di 25 cm

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Criterio di determinazione dei Rapporti mercantili delle superfici

I rapporti mercantili applicati alle superfici vengono calcolati con i seguenti criteri:

100% delle superfici principali

30% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente se comunicanti

15% di balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 e 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

35% dei patii e porticati

60% delle verande

15% dei giardini di appartamento

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale". Il computo delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, viene effettuato integrando il criterio precedentemente descritto con quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1988 n. 138: 50% se comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale, 25% se non comunicanti.

8 STIMA**8.1.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, attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su:

1. Prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia del-

le Entrate) coerenti con il segmento di mercato specifico

2. Offerte di vendita presenti su siti on-line specializzati su Internet e/o sul territorio: ai prezzi rilevati si applica in via cautelativa una riduzione del 10%, essendo i medesimi riferiti a offerte di vendita e dunque, presumibilmente, passivi di ribassi

Il prezzo medio di mercato così rilevato viene corretto in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione.

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.

La stima si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate in sede dei sopralluoghi, effettuati in data 02/11/2021

Corpo A - Appartamento

Fonti d'informazione

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – Gennaio 2022

località	tipologia	mq	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%	euro/mq
Via Francesco Baracca 1	Bilocale p secondo	50	115.000,00	103.500,00,00	2.070,00
Via Francesco Baracca 8	Appartamento p primo	115	199.000,00	179.100,00	1.557,00
via Francesco Baracca 1	Trilocale p secondo	107	170.000,00	153.000,00	1.430,00
via Manara	Bilocale piano terra	55	124.000,00	111.600,00	2.029,00
Foro Bonaparte 54 Bovisio Masciago	Trilocale piano terra	100	235.000,00	211.500,00	2.115,00
corso Como 5	Trilocale piano primo	87	139.000,00	125.100,00	1.438,00
corso Como 25	Trilocale piano secondo	75	85.000,00	76.500,00	1.020,00
via Toscana 6 Bovisio Masciago	Bilocale piano primo	70	144.000,00	129.600,00	1.851,00
via Galilei Bovisio Masciago	Trilocale piano secondo	85	159.000,00	143.100,00	1.684,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

"Appartamenti" da €/mq 1.020,00 e €/mq 2.115,00

Corpo C - Box**Fonti di informazione**

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – Gennaio 2022

località	tipologia	mq	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%	euro/mq
Via Francesco Baracca 8	Garage		15.000,00		a corpo
Via Fratelli Cervi	Garage	15	17.000,00	15.300,00	1.020,00
via Achille Grandi	Garage	107	15.000,00	13.500,00	a corpo
via Felice Orsini	Garage	13	15.000,00	13.500,00	1.038,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

“Box” da €/mq 1.020,00 e €/mq 1.038,00 - a corpo da 15.000,00 a 17.000,00

Corpo A e Corpo C**Fonti d'informazione**

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: I semestre 2021

Comune: Limbiate

Zona: D1/Periferia

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 1.550,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,1 / prezzo max. 4,7 (Euro/mq x mese)

Tipologia: Box

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 650,00 / prezzo max. 900,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,6 / prezzo max. 3,5 (Euro/mq x mese)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre I

Provincia: MILANO

Comune: LIMBIATE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 2

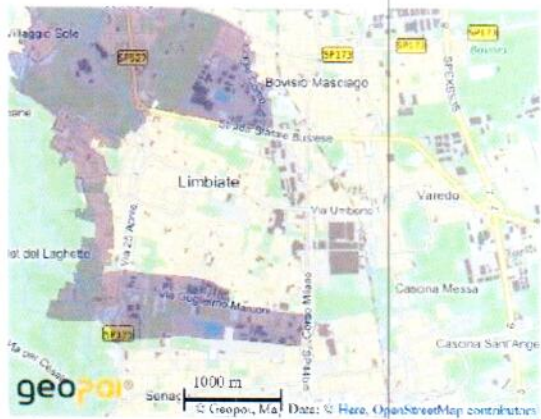
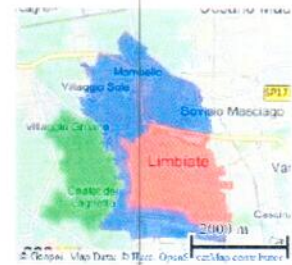
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1550	L	4,1	4,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1900	L	5	6,5	L
Box	Normale	650	900	L	2,6	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1300	1600	L	4,3	4,9	L
Ville e Villini	Ottimo	1600	2000	L	5,3	6,5	L

Stampa

Spazio disponibile per
animitazioni:



Risultato interrogazione O.M.I.

Corpo B - Cantina

Fonti di informazione

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – Gennaio 2022

Non sono state reperite offerte di vendita per immobili di questa tipologia

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: I semestre 2021

Comune: Limbiate

Zona: D1/Periferia

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: commerciale

Tipologia: Magazzini

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 450,00 / prezzo max. 550,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,7 / prezzo max. 3,3 (Euro/mq x mese)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: LIMBIATE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	550	L	2,7	3,3	L
Negozi	NORMALE	900	1350	L	5	7,7	L

Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (Immobiliare.it, Idealista.it, Mitula.it), tenuto conto delle caratteristiche del contesto e delle unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato è:

- Appartamento: compreso tra 1.020,00 e 2.115,00 euro/mq
- Cantina: compreso tra 450,00 e 550,00 euro/mq
- Box: compreso tra 650,00 e 1.038,00 euro/mq – a corpo tra 15.000,00 e 17.000,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

- + livello di piano
- + orientamento
- mono affaccio
- + edificio
- + unità accessibile ai disabili
- + impianti
- + medio stato di manutenzione delle parti comuni
- + buono stato di manutenzione del contesto
- + serramenti esterni
- media disponibilità di servizi
- media disponibilità collegamenti
- parzialmente al rustico: da completare
- opere di ripristino stato autorizzato e di completamento immobile

Caratteristiche della cantina: presunte analoghe ad altre rilevate

- + livello di piano
- medio stato di manutenzione (infiltrazioni)
- + medio stato di manutenzione dell'immobile
- + buono stato di manutenzione del contesto
- + unità accessibile ai disabili
- + porta in alluminio
- media disponibilità di servizi
- media disponibilità collegamenti

Caratteristiche del Box:

- + livello di piano
- + buono stato di manutenzione del box

- + medio stato di manutenzione dell'immobile
- + buono stato di manutenzione del contesto
- + unità accessibile ai disabili
- + serranda in alluminio
- media disponibilità di servizi
- media disponibilità collegamenti
- sanatoria edilizia e catastale

In base alle caratteristiche precedentemente descritte si stima che il prezzo di mercato sia:

- Appartamento: 1.700,00 €/mq
- Cantina: 400,00 €/mq
- Box: 900,00 €/mq

8.2.Valutazione

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione con sottotetto non abitabile e balcone	A2	54,79	€ 1.700,00	€ 93.143,00
		54,79	€ 1.700,00	€ 93.143,00

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Cantina	C2	5,70	€ 400,00	€ 2.280,00
		5,70	€ 400,00	€ 2.280,00

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Box	C6	16,50	€ 900,00	€ 14.850,00
		16,50	€ 900,00	€ 14.850,00

Valore complessivo Lotto 3 Appartamento + Cantina x Box auto: **€ 110.273,00**

8.3.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 3	€	110.273,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	- €	5.513,65
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente, incluse opere – indicative:	- €	38.000,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vedi punto 6)	- €	7.399,06

