

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 395/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simona Caterbi**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Limbiate (MB) - via Torino n. 9



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Limbiate (MB) Via Torino n. 9

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 21, particella 43, subalterno 705

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla debitrice.

### Contratti di locazione in essere

Non presente.

### Comproprietari

Nessuno.

### Continuità delle trascrizioni:

SI.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 90.000,00

da occupato: non ricorre il caso.



**LOTTO 001**  
**(Abitazione di tipo economico)**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Limbiate (MB) Via Torino n. 9: appartamento ad uso abitazione posto al piano primo del fabbricato "B" - scala "C", composto da quattro locali, cucina, servizio igienico, ripostiglio e due balconi oltre vano di cantina al piano terreno e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C..

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile di XXXXX nata a XXXXX il XXXXX CF: XXXXX di stato civile coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto in data 4/03/2002 (porzione indivisa di ½) ed in data 7/06/2005 (restante porzione indivisa di ½).

Eventuali comproprietari: nessuno.

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

Intestati: **XXXXXX** Proprietà **1000/1000** in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 21 part. 43 sub. 705**

dati classamento: z.c. /// – Cat. A/3 – Cl. 4 – cons. 6,5 vani – sup. cat. 111 mq - rendita € 486,76

Indirizzo: Via Torino n. 9 piano T/1

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;  
- variazione del 27/03/1961 prot. n. 160996 per identificazione dati di mappa-variazione di classamento (n. 33.1/1961) in atti dal 22/02/2002;  
- costituzione del 28/03/1969 in atti dal 22/01/1994 (n. 33A.900/1961).

**1.4. Coerenze**

(a corpo, da nord-est in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed alla planimetria allegata all'atto di provenienza del 4/03/2002):

- dell'appartamento: dapprima cortile comune indi cortile comune, vano scala e pianerottolo comuni (scala "C"), appartamento di proprietà di terzi (int. n. 13) infine e, per chiudere, ancora cortile comune;
- della cantina: dapprima cantina di proprietà di terzi (int. n. 13) indi locale comune, altra cantina di proprietà di terzi (int. n. 15), portico comune infine e, per chiudere, ancora cantina di proprietà di terzi (int. n. 13).

Salvo errori e come meglio di fatto.



## 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

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 9*)

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione di tipo economico).

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

Servizi offerti dalla zona nel raggio di 1 km: negozi al dettaglio, bar/ristoranti, agenzie bancarie, supermercati.

Principali collegamenti pubblici: a circa 700 m in Via Dei Mille sono presenti le fermate della linea autobus Z111 (Saronno FNM-Solaro-Limbiate-Varedo FNM), linea tram ATM 179 (Milano MM3 Comasina - Varedo); a circa 1 km stazione FNM di "Varedo".

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7 Km svincolo di "Varedo" della Superstrada Milano-Meda.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (*all. 1*)

Edificio di tre piani fuori terra oltre piano terreno in parte porticato costruito negli anni '50 del secolo scorso, presenta:

- struttura: c.a. gettato in opera;
- solai: in latero cemento;
- tamponamenti: muratura di laterizio intonacata;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- accesso: dalla Via Torino attraverso cancello pedonale e carraio, quindi cortile comune e portoncino a doppio battente in lamiera di ferro verniciata e vetro;
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (*all. 1*)

Appartamento ad uso abitazione al piano primo del fabbricato "B" - scala "C" con accesso dal cortile comune, composto da quattro locali (soggiorno e tre camere), cucina, servizio igienico, ripostiglio e due balconi oltre a vano di cantina al piano terreno.



All'unità immobiliare compete la quota proporzionale degli enti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C..

## Corpo A:

### Abitazione

- esposizione: doppia, ad est su cortile comune e ad ovest sempre su cortile comune;
- pareti: tinteggiate nel soggiorno e nella camera adiacente al servizio igienico, in ceramica nella cucina e nel servizio igienico fino ad altezza di 2,10 m;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: parte (soggiorno, cucina e bagno) in profilati di alluminio e vetrocamera e parte in legno verniciato con vetri semplici (camera) con avvolgibili esterni in PVC;
- porta d'accesso: portoncino in legno ad un'anta battente;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia, per quanto è stato possibile visionare visto l'accatastamento di arredi e suppellettili;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico/acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano posta nel ripostiglio e termosifoni in ghisa, scaldasalviette nel servizio igienico;
- servizio igienico: attrezzato con vasca, doccia, attacco lavatrice, lavandino, vaso e bidet; risulta rifatto dopo l'acquisto del 2002, presenta finiture e sanitari di produzione ordinaria;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,78 circa nell'appartamento, h. 2,45 m in cantina;
- condizioni generali dell'appartamento: insufficienti, al sopralluogo risultava occupato da arredi e suppellettili, con muri scrostati alla base ed in certi punti fino ad un'altezza di 1 metro, privo di alcuni coprifili delle porte e di alcune porte interne. Si fa presente che in sede di sopralluogo non si ha avuto accesso alle due camere poste ad est chiuse per la presenza di animali; altri quattro cani sono stati allontanati nei balconi per permettere l'accesso. L'appartamento necessita di una rimozione degli arredi e degli oggetti accatastati all'interno, di una pulizia generale, di una verifica degli impianti tecnologici (elettrico, gas, idrico-sanitario), della tinteggiatura delle pareti e dei plafoni, della posa delle porte interne ove asportate o parzialmente rimosse.

## 2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 9 di Via Torino in zona semicentrale ovest del Comune di Limbiate (Quartiere San Francesco), completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie essendo Via Torino prossima alla SP44 ex Strada Statale 35 dei Giovi; discretamente servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla linea del passante ferroviario. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali condominiali



con tipologia in linea o mono/bifamiliari risalenti agli anni '50/'60 e da insediamenti produttivi nei lotti verso la Strada Statale Dei Giovi. Entro cinquecento metri sono presenti in Via Roma una scuola primaria ed una scuola dell'infanzia ed un supermercato.

## 2.5 Certificazioni energetiche:

Nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risulta depositata, per l'unità pignorata, alcuna certificazione energetica.

## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite in sede di sopralluogo.

## 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non recuperate.

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 19 luglio 2021, è stato possibile accedere al bene grazie alla signora Pace Annamaria, debitrice esecutata.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura ed avente l'esecutata quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate. **(all. 7).**

# 4 PROVENIENZA (all. 4)

## 4.1 Attuali proprietari

XXXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 7/06/2005.

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Mario Lulli Notaio in Limbiate in data 7/06/2005 rep. n. 18244/10753, registrato all'Ufficio delle Entrate di Desio 2 il 16.06.2005 al n. 4425 Serie 1T e trascritto a Milano 2^ in data 17/06/2005 ai nn. 89447/45759.

A/c del XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduto alla signora XXXXX (già proprietaria della restante quota di metà) la quota di metà della piena proprietà della seguente porzione: in Comune di Limbiate, Via Torino n. 9, appartamento posto al piano primo – interno n. 14 del fabbricato B, scala C – composto da quattro locali oltre i servizi, con annesso un vano di cantina al piano cantinato. Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate al fg. 21 mapp. 43 sub. 705. E' compresa nella vendita la quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

## 4.2 Precedenti proprietari

XXXXX e XXXXX – proprietà per la quota di ½ ciascuno dal 4/03/2002 al 7/06/2005.



In forza di atto di compravendita in autentica Dott. Giorgio Mantelli Notaio in Milano in data 4/03/2002 rep. nn. 203458/15818, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 4 il 25/03/2002 al n. 1424 Serie 1V e trascritto a Milano 2^ in data 7/03/2002 ai nn. 28765/17611.

A/c della XXXX

Nota: con quest'atto viene venduta in Comune di Limbiate, Via Torino n. 9, la piena proprietà dell'appartamento composto da quattro locali oltre i servizi al piano primo, interno 14, fabbricato B, scala C, con annesso vano di cantina al piano cantinato, il tutto distinto nel NCEU di detto Comune al fg. 21 mapp. 43 sub. 705. E' compresa nella vendita la quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. Per la migliore identificazione degli enti immobiliari in oggetto viene fatto espresso riferimento al tipo planimetrico che viene allegato all'atto sotto la lettera "C", tipo nel quale gli enti stessi figurano tinteggiati in giallo. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

XXXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 20/09/1983 (ante ventennio) al 4/03/2002.

In forza di atto di compravendita in autentica Dott. Alberto Roncoroni Notaio in Milano in data 20/09/1983 rep. nn. 42584, registrato a Milano – Atti Privati il 7/10/1983 al n. 45914 Serie 2 e trascritto a Milano 2^ in data 20/10/1983 ai nn. 58428/45941.

A/c XXXXXXXX.

Nota: con quest'atto viene ceduto in proprietà esclusiva l'alloggio in Limbiate Via Torino 9 – fabbr. B – Scala C (cod. 808/14) piano 1° e ivi distinto al numero interno 14, composto da 4 locali effettivi più accessori e cantina oltre la pro-quota e l'uso in comune delle parti indivise; il bene è identificato con scheda n. D/0664459 presentata il 23/07/1961 al n. 33 di registrazione, ora identificato al fg. 21 mapp. 43 sub. 705 in forza di variazione del 27/03/1961 prot. n. 160996 in atti dal 22/02/2002 per identificazione dati di mappa variazione di classamento (n. 33.1/1961). Copia della nota di trascrizione è allegata alla perizia.

XXXXX - ha rilasciato, in data 2/08/2000, autorizzazione alla vendita del bene alla XXXXX per avvenuto riscatto del diritto di prelazione a favore dell'Azienda con il versamento dell'importo richiesto di £. 11.310.000 .

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

Dal certificato ipotecario in atti, implementato dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sистер – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e sul nominativo della debitrice e dei precedenti proprietari (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 6)** alla data del 02/08/2021 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**

Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2^ il 7/03/2002 ai nn. 28766/6105 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Giorgio Mantelli di Milano in data 4/03/2002 rep. n. 203459/15819

a favore di XXXXX con sede in XXXXX C.F.: XXXXX;

contro - XXXX nato XXXX il XXXX C.F.: XXXXX;  
- XXXX nata a XXXX il XXXX C.F.: XXXXX.

Importo ipoteca € 263.000,00 di cui € 105.200.000 di capitale; eventuale durata del vincolo: 20 anni.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Limbiate Via Torino n. 9 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 21 mapp. 43 sub. 705.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 20/03/2020 rep. n. 6288 trascritto Milano 2^ il 30/06/2020 ai nn. 66300/40817 contro XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXXX.

Pignoramento trascritto sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Limbiate (MI) Via Torino n. 9 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 21 mapp. 43 sub. 705.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

## 6 CONDOMINIO

L'insediamento residenziale al civico 9 di Via Torino, suddiviso in due fabbricati denominati "A" e "B" ed in quattro scale, è stato amministrato dallo studio XXXX fino a circa 10 anni fa. Da quanto mi è stato comunicato dal suddetto studio e da un condomino successivamente la gestione è passata direttamente ai condomini che hanno suddiviso la contabilità per ogni singola scala. La gestione e la pulizia del giardino è gestita direttamente dai condomini. Le spese ordinarie spettanti ad ogni appartamento sono relative al consumo





dell'acqua e dell'elettricità per le parti comuni. Per la scala "C", ove è collocato il bene pignorato, la gestione delle spese sembrerebbe delegata al XXXX.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non noti.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Alla data della perizia non è stato possibile contattare il XXXXX, tuttavia viene indicato da un altro condomino un importo medio di spesa per appartamento pari a circa 500/600 € all'anno in funzione del taglio dell'appartamento (trilocale o quadrilocale).

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 600,00 circa.

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

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non note.

Cause in corso: non comunicate.

Eventuali problematiche strutturali: non verificate e non comunicate.

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 rilevabili dagli atti di provenienza.

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

No, l'unità immobiliare non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano primo raggiungibile da due rampe di scale.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dell'1/09/1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Limbiate in ambito "CER2 – Ambiti di potenziamento urbano a media densità (art. 26)" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Limbiate (all. 8):

- Nulla Osta prot. n. 11569 del 29/07/1958 per nuova costruzione ad uso abitazione.
- Autorizzazione per l'abitabilità prot. n. 248 del 12/07/1966 per la nuova costruzione di proprietà XXXXXXXX sita in Via Torino.



## 7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme al disegno di progetto allegato al N.O. del 29/07/1958 fatto salvo per:

- la demolizione dei tavolati che delimitavano il vano caldaia all'ingresso;
- la demolizione dei tavolati che suddividevano l'ingresso dal locale soggiorno;
- una diversa conformazione del disimpegno tra ingresso e zona notte.

Attualmente il locale soggiorno ha inglobato anche l'ingresso ed il vano caldaia. Lo stato di fatto non è sanabile in quanto non sono garantiti i rapporti aeroilluminanti del locale.

Situazione regolarizzabile con il ripristino dell'ingresso, del soggiorno e del vano caldaia/ripostiglio con le dimensioni indicate nel disegno di progetto oppure con ripristino del soggiorno e contestuale modifica della distribuzione della zona d'ingresso previa presentazione di pratica edilizia per opere interne (CILA).

Costi stimati: € 4.000,00 in C.T..

## 7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 27/03/1961 fatto salvo per:

- la demolizione dei tavolati che delimitavano il vano caldaia all'ingresso;
- la demolizione dei tavolati che suddividevano l'ingresso dal locale soggiorno;
- una diversa conformazione del disimpegno tra ingresso e zona notte.

Inoltre, si segnala che la scheda catastale non riporta il disegno della cantina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale (Docfa) con causale "recupero situazione pregressa" per la denuncia della cantina.

Costi stimati: € 1.000,00 in C.T. (€ 700,00 onorario professionale + 4% contributo Inarcassa + 22% IVA, oltre € 100,00 di diritti catastali - € 50,00 per scheda).

# 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.	108,0	100%	108,0
balconi	mq.	7,0	50%	3,5
cantina	mq.	6,0	25%	1,5
		<b>121,0</b>		<b>113,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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 è presentato il bene 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 del bene.

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)

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Limbiate

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO – B1

Valore mercato prezzo min. 1.250,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo civile (A/2) in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: si è rilevata la vendita dell'appartamento al piano primo della scala "C", posto di fronte al bene pignorato, identificato in catasto al fg. 21 mapp. 43 sub. 5 - sup. cat. 88 mq, il cui prezzo di compravendita viene denunciato in atto in € 50.000,00 – base imponibile € 47.571,00 (atto 18/06/2021 rep. n. 1369/1200 Notaio Luca Calabria di Bovisio Masciago trascritto a Milano 2^ l'1/07/2021 ai nn. 95989/65270).

Si evidenzia, inoltre, la pubblicazione su Internet di varie offerte di vendita di appartamenti - con tipologie costruttive e finiture analoghe al bene pignorato - ubicati nel quartiere di San Francesco - proposti con prezzi variabili da circa € 1.000,00/mq a circa 1.250,00 €/mq. Considerato attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto di circa il 19,90% (fonte Idealista.it) tra l'offerta proposta ed il prezzo di compravendita, si stima per comparazione in base alle caratteristiche e finiture dei comparabili e del bene pignorato, un valore unitaria pari a circa 900,00 €/mq.

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolarea	A3	113,0	€ 900,00	€ 101.700,00
				<b>€ 101.700,00</b>

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima



Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 101.700,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.085,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.000,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita (€ 600,00*2)	-€ 1.200,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 90.415,00  
**arrotondato** € **90.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato, € 0,00  
 non ricorre il caso :

**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.**

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà procedere al ripristino del locale soggiorno e della zona d'ingresso come da stato di progetto assentito o con modifiche da denunciare con pratica edilizia e pratica di aggiornamento catastale.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi 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'esecutata a mezzo posta elettronica.

Quanto sopra la sottoscritta 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: 05/8/2021

l'Esperta Nominata  
 Arch. Monica Correggi

### ALLEGATI

- 1) **N. 20 fotografie** relative al sopralluogo del 19 luglio 2021.
- 2) **Stralcio cartografia di zona e viste aeree.**
- 3) **Documenti catastali:**
  - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. pignorata del 23/09/2020;
  - scheda catastale dell'unità pignorata presentata in data 27/03/1961.
- 4) **Titolo di provenienza:**



- atto di compravendita in data 7/06/2005 rep. n. 18244/10753 in autentica di firme Dott. Mario Lulli Notaio in Limbiate;
- atto di compravendita in data 4/03/2002 rep. n. 203458/15818 a rogito Dott. Giorgio Mantelli Notaio in Milano;

**5) Certificati anagrafici:**

- n. 1 certificato storico di residenza della debitrice esecutata rilasciato dal Comune di Limbiate in data 29/09/2020;
- n. 1 certificato di stato di famiglia e di stato civile della debitrice esecutata rilasciata dal Comune di Limbiate in data 29/09/2020.

**6) Ispezioni ipotecarie:**

- n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo della debitrice fino al 17/07/2021;
- nota di trascrizione atto di compravendita del 17/06/2005 nn. 89447/45759;
- n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo del precedente proprietario dal 4/03/2002 al 17/06/2005;
- n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo della precedente proprietaria dal 20/09/1983 al 7/03/2002;
- nota di trascrizione atto di compravendita del 20/10/1983 nn. 58428/45941;
- n. 1 ispezione ipotecaria telematica sul bene oggetto di pignoramento per trascrizioni ed iscrizioni fino al 2/08/2021.

**7) Documenti per verifica locazione:**

- corrispondenza intercorsa con l' Agenzia delle Entrate in data 23/09/2020 ed in data 1/10/2020 con lettera rilasciata UT Legnano in pari data prot. n. 220130.

**8) Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:**

- istanza di accesso agli atti presentata al Comune di Limbiate in data 19/11/2020;
- copia Nulla Osta e abitabilità con stralcio disegni di progetto degli atti di fabbrica.

**9) Documenti per valutazione:**

- stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell' Agenzia delle Entrate per la zona centrale del Comune di Limbiate relativa al 2° semestre 2020;
- n. 3 offerte di vendita quali comparabili per la valutazione;
- copia dell'atto di compravendita 18/06/2021 rep. n. 1369 Notaio Calabria per vendita appartamento limitrofo.

