

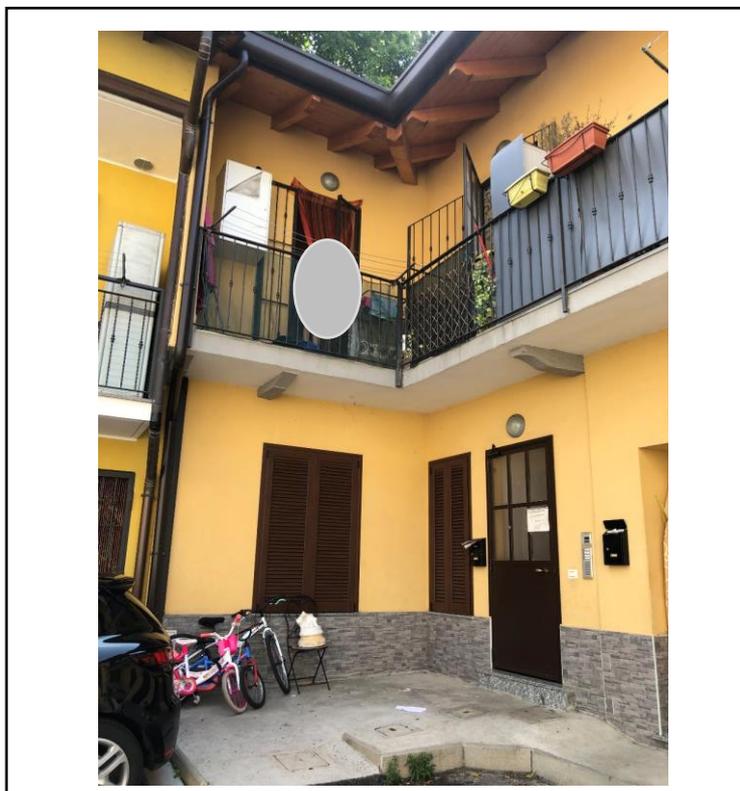
**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 16/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Rita Bottiglieri (ex ruolo dott. Fiengo)**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO: Unità immobiliare in Limbiate (MB) – Via Fratelli Cairoli n. 35**



*Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi*  
*Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360*  
*e-mail: [cristinamarchesiarchitetto@gmail.com](mailto:cristinamarchesiarchitetto@gmail.com) – [marchesi.14694@oamilano.it](mailto:marchesi.14694@oamilano.it)*



**INDICE SINTETICO**

**INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: Beni in Via Fratelli Cairoli n. 35 – Limbiate (MI)**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

**Categoria:** A3 [Abitazione]

**Dati Catastali:** fg. 17, particella 134, subalterno 706

**Stato occupativo**

**Corpo A:** al sopralluogo occupato dall'esecutata

**Comproprietari non esegutati**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO**

da libero:                   **€ 188.000,00**

da occupato:               non ricorre il caso

\*\*\*\*\*



# LOTTO UNICO

## Unità immobiliare residenziale

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **CORPO A**

##### **1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Comune di Limbiate, Via Fratelli Cairoli n. 35, composta, al momento del sopralluogo, da due locali, cabina armadio, disimpegno, ripostiglio (impropriamente utilizzato a bagno), area di proprietà e terrapieno al piano terreno; ingresso, soggiorno, cucina, bagno finestrato, ripostiglio (nel quale è stata installata una vasca idromassaggio) e due balconi al primo piano; solaio al secondo piano; il tutto collegato da scala interna.

##### **1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

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

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

##### **1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Rozzano come segue (all. N.1-Catasto):**

Intestato:

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████ per proprietà per 1/1

dati identificativi: foglio **17**, particella **134**, subalterno **706**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 6,5; sup. catastale tot. 121 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 111 mq; rendita € 402,84

indirizzo: Comune di Limbiate, VIA FRATELLI CAIROLI n. 35 piano: T-1-2;

dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/03/2016 protocollo n. MI0094093 in atti dal 01/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27788.1/2016);
- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/03/2005 protocollo n. MI0219719 in atti dal 04/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53608.1/2005);
- VARIAZIONE del 11/03/2015 protocollo n. MI0289364 in atti dal 11/03/2015 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 193946.1/2015)

**Precedenti identificativi:** il Sub. 706 del mapp. 134 deriva da VARIAZIONE del 11/03/2015 protocollo n. MI0289364 in atti dal 11/03/2015 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 193946.1/2015) con cui sono stati soppressi i precedenti subb 1, 2, 3 e 4.

I subb. 1, 2, 3 e 4 del mapp. 134 derivano da:

- Variazione del 08/03/2007 protocollo n. MI0201566 in atti dal 08/03/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 19606.1/2007);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987



**1.4. Coerenze dell'unità come da rogito da nord in senso orario:**

al piano terreno: porzione immobiliare al mappale 134 subalterno 707, cortile comune al mappale 145 da più lati, mappali 316 e 90; ai piani primo e secondo a corpo: vano scala comune al mappale 134, subalterno 705, prospetto su cortile comune al mappale 145 da più lati, mappali 316 e 90.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza

*(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche, elaborato planimetrico, scheda catastale in atti al NCEU del 11/03/2015)*

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

Nessuna.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Limbiate

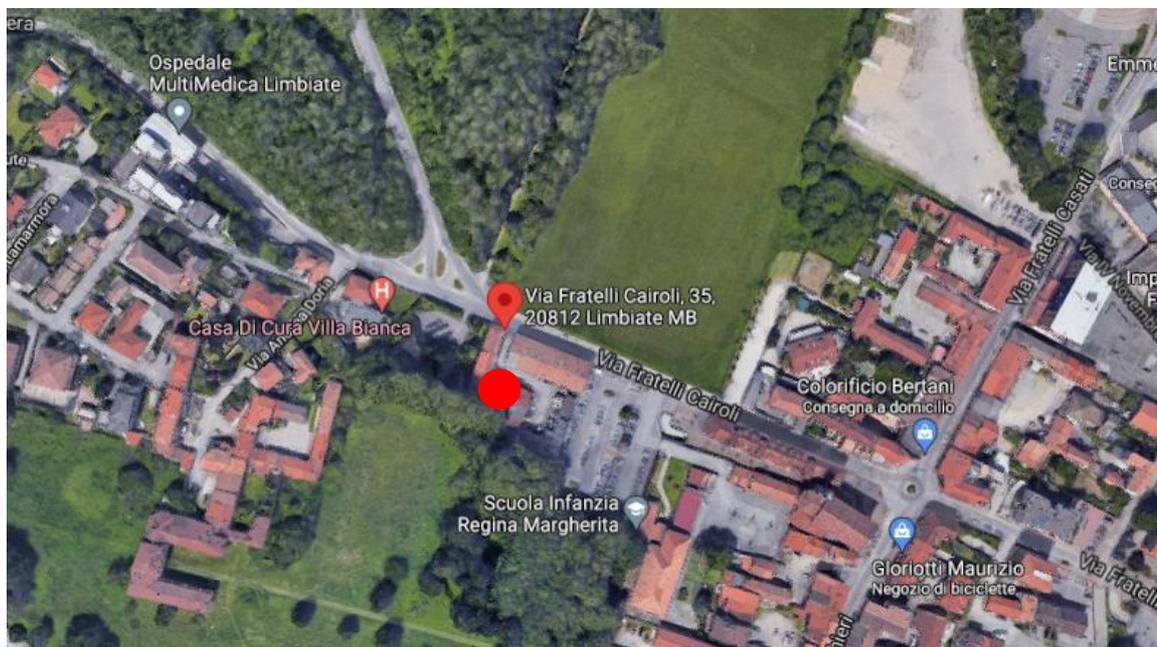
**Caratteristiche zona:** l'immobile oggetto di esecuzione è ubicato in Via Fratelli Cairoli n. 35, località periferica, a nord-ovest del centro del paese, facente parte di un piccolo fabbricato situato all'interno di una corte dell'inizio dello scorso secolo, con le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale lombarda e successivamente ristrutturato.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali ed a verde

**Principali collegamenti pubblici:** presenza nelle vicinanze di servizi per il trasporto pubblico di superficie urbano ed extraurbano che collegano Limbiate con i comuni limitrofi e con Milano (Tramvia Milano-Comasina -Limbiate)

**Servizi offerti dalla zona:** la zona è caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici di tipo residenziale lungo la strada e da zone a verde dalle quali iniziano le campagne circostanti; presenti solo alcuni servizi nelle immediate vicinanze



## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il bene oggetto della presente è ubicato in zona periferica nord-ovest di Limbiate, in Via Fratelli Cairoli n. 35, facente parte di un fabbricato situato all'interno di una corte dell'inizio dello scorso secolo, con le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale lombarda sviluppata su corti comuni con unico accesso dalla strada. Il fabbricato, risalente presumibilmente ai primi anni del '900 e sottoposto ad interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo negli anni 2014/2015, è composto di 2 piani fuori terra, compreso il piano terra e copertura a falde.

- Facciate: intonacate e verniciate di colore giallo "Milano" con zoccolatura in pietra di colore grigio in condizioni nella norma;
- balconi: parapetti in ferro a bacchette a disegno di tipo semplice in condizioni nella norma;
- coperture: a falde in tegole di cotto
- ingresso al fabbricato: portoncino ad anta singola in ferro verniciata colore marrone ed inserti vetrati in condizioni nella norma;
- rampa scala: pianerottoli e gradini rivestiti in marmo tipo granito in condizioni nella norma
- ascensore: assente;
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

### CORPO A

L'unità in oggetto è risultata composta, al momento del sopralluogo, da due locali, cabina armadio, disimpegno, ripostiglio (impropriamente utilizzato a bagno), area di proprietà e terrapieno al piano terreno; ingresso, soggiorno, cucina, bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet, box doccia ed attacchi lavatrice), ripostiglio (nel quale è stata installata una vasca idromassaggio) e due balconi al primo piano; solaio al secondo piano; il tutto collegato da scala interna.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

### Unità

- esposizione: triplo affaccio
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri in condizioni nella norma;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc effetto legno in condizioni nella norma
- porte interne: in parte di tipo a battente in legno, in parte di tipo a libro in legno e vetro ed in parte in pvc con inserti in vetro in condizioni nella norma;
- pareti: normalmente tinteggiate in condizioni nella norma/buone ed in gran parte finite a spatola in condizioni discrete; in piastrelle di ceramica "tipo gres" nei bagni ed in cucina in condizioni nella norma;
- plafoni: normalmente tinteggiati in condizioni nella norma;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in condizioni nella norma; scala interna rivestita in marmo in condizioni nella norma



- impianto video- citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico a caloriferi ed impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo alimentati da caldaia a gas; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- altezza dei locali: H mt 2,80 circa ai piani T- 1 ad eccezione dei locali rispostigli "utilizzati a bagni" di H mt. 2,00 circa; H max solaio 1,40 circa.

## 2.4. Certificazioni energetiche

### **CORPO A**

L'immobile oggetto della presente è risultato dotato di Attestato di Prestazione Energetica, codice identificativo 108027-000381/15, registrato in data 23/09/2015 valido fino al 23/09/2025, secondo termini di legge.

(allegato B alla copia conforme atto reperita presso la Conservatoria di Milano, **all. N. 4- Provenienze**)

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 26/07/2021 (**all. 2-verbale di sopralluogo**).

La scrivente, in data 26/07/2021, unitamente al custode giudiziario, si recava sul posto e ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

L'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata dall'esecutata e dai suoi 3 figli minorenni.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 21/08/2020, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per gli immobili in oggetto, a nome della debitrice quale dante causa (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).

(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente **all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate**)

## 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 14/02/2020, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 20/10/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

### 4.1. Attuale proprietà

- ✓ La piena proprietà del bene è pervenuta alla Sig. ra [REDACTED] esecutata, per compravendita dalla [REDACTED] con atto a rogito Notaio Mattia D'amato di Carugate (MI) (**all. 4- Provenienze**) in data 09/10/2015 n. 26546/10575 di repertorio,



**trascritto a Milano 2 in data 26/10/2015 ai nn. 105531/68589.**

Al quadro "D" della suddetta nota quanto segue:

"LA [REDACTED] HA VENDUTO ALLA [REDACTED] CHE HA ACCETTATO ED ACQUISTATO, LA PIENA PROPRIETA' DELLA SEGUENTE PORZIONE IMMOBILIARE IN COMUNE DI LIMBIATE VIA FRATELLI CAIROLI N. 35: - APPARTAMENTO COMPOSTO DA DUE LOCALI, CABINA ARMADIO, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO, AREA DI PROPRIETA' E TERRAPIENO AL PIANO TERRENO, INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA, BAGNO, RIPOSTIGLIO E DUE BALCONI AL PRIMO PIANO, SOLAIO AL SECONDO PIANO (DETTI PIANI COLLEGATI FRA LORO DA SCALA INTERNA). LA PORZIONE IMMOBILIARE IN OGGETTO RISULTA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE COME SEGUE: FOGLIO 17 (DICIASSETTE) - MAPPALE 134 (CENTOTRENTAQUATTRO) - SUBALTERNO 706 (SETTECENTOSEI) - VIA FRATELLI CAIROLI N. 35, PIANI T-1-2 - CATEGORIA A/4 - CLASSE 3 - VANI 7 - RENDITA CATASTALE EURO 339,83. CONFINI DELLA CONSISTENZA AL PIANO TERRENO DA NORD IN SENSO ORARIO: PORZIONE IMMOBILIARE AL MAPPALE 134 SUBALTERNO 707, CORTILE COMUNE AL MAPPALE 145 DA PIU' LATI, MAPPALI 316 E 90. CONFINI DELLA CONSISTENZA AI PIANI PRIMO E SECONDO A CORPO DA NORD IN SENSO ORARIO: VANO SCALA COMUNE AL MAPPALE 134 SUBALTERNO 705, PROSPETTO SU CORTILE COMUNE AL MAPPALE 145 DA PIU' LATI, MAPPALI 316 E 90. AI FINI CATASTALI SI E' PRECISATO CHE LA PORZIONE IMMOBILIARE AL SUBALTERNO 706 DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DEI SUBALTERNI 1-2-3-4, IN FORZA DI DENUNCIA DI VARIAZIONE PROTOCOLLO N. MI0289364 APPROVATA DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MILANO IN DATA 11 MARZO 2015. ALLA PORZIONE IMMOBILIARE DESCRITTA SPETTA ED E' COMPRESA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUL VANO SCALA AL MAPPALE 134 SUBALTERNO 705, COMUNE CON I SUBALTERNI 707 E 708, SUL CORTILE COMUNE AL CITATO MAPPALE 145 E SUGLI ENTI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO A NORMA DI LEGGE E PER DESTINAZIONE. PER LA LORO IDENTIFICAZIONE LE PARTI HANNO FATTO RIFERIMENTO AI TITOLI DI PROVENIENZA ALLA PARTE VENDITRICE E ALLE NORME DI LEGGE."

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperita presso la Conservatoria di Milano + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

#### 4.2. Precedenti proprietà

- ✓ alla Sig. ra [REDACTED] la piena proprietà del bene è pervenuta per compravendita dai Sigg. [REDACTED] con atto a rogito Notaio Patrizia Carrara di Busto Arsizio in data 13/06/2014 n. 28394/15398 repertorio, **trascritto a Milano 2 in data 23/06/2014 ai nn. 56194/39233;**
- ✓ ai Sigg. ri [REDACTED] quanto sopra era pervenuto in forza di successione in morte dei Sigg. ri [REDACTED] come segue:
  - Certificato di Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] per la quota di 8/12 di proprietà, a favore di [REDACTED] per quota di 2/12 ciascuno, **trascritta a Milano 2 in data 11/05/1987 ai nn. 37770/28008;**
  - Accettazione tacita d'eredità in morte di [REDACTED] deceduto in data 11/01/1986, per la quota di 8/12 di proprietà, a favore di [REDACTED] per quota di 2/12 ciascuno, **trascritta a Milano 2 in data 10/04/2020 ai nn. 38455/23873.**

Al quadro "D" della suddetta Nota quanto segue:  
 "CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' I N MORTE DEL SIG. [REDACTED] DA PARTE DEI FIGLI [REDACTED] NASCENTE DA ATTO DI COMPR AVENDITA, ROGATO DAL NOTAIO PATRIZIA CARRARA DA BUSTO ARSIZIO IN DATA 13/06/2014, REP. N. 28394, TRASCRITTO IN DATA 23/06/2014 AI NN. 56194/ 39233. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IM MOBILIARE IN DATA 23/06/2014 AI NN. 56194/39233, CUI ABBIASI PIENO RIF ERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDI TA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO".

  - Certificato di Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] deceduta in data 14/10/2010, per la quota di 1/3 di proprietà, a favore di [REDACTED]





▪ **Misure Penali**

Nessuna

▪ **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

▪ **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

▪ **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario **Iscritta a Milano 2 in data 26/10/2015 ai nn.105536/18930**, atto del 09/10/2015 rep. 26547/10576 Notaio Mattia D'amato di Carugate, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. con sede in ASTI (AT), c.f. 00060550050, a carico di [REDACTED] eseguita, per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Importo capitale Euro 180.000,00

Importo complessivo Euro 360.000,00

Tasso interesse annuo 2,5%

Durata: 25 anni

Debitori non datori di ipoteca:

[REDACTED]

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 23/12/2019 rep. 2839/2019, **trascritto a Milano 2 in data 11/02/2020 ai nn. 16748/9909** promosso da CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. con sede in Asti (AT), c.f. 00060550050, contro [REDACTED] eseguita, per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

*(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; all. 5-Ispezione ipotecaria)*

- Si riporta, per completezza d'informazione, che non risulta ancora cancellato il seguente pignoramento (antecedente a quello oggetto della presente) seppur sia stato dichiarato INEFFICACE ai sensi dell'art. 567 comma 3 cpc, con provvedimento del 12.09.2019:

**Pignoramento** del 01/03/2019 rep. 308, **trascritto a Milano 2 in data 30/04/2019 ai nn. 54319/35625** promosso da ASSOCIAZIONE ECO-ANIMALISTA RIFUGIO PENSIONE BABAU ONLUS con sede a Asti, c.f. 01490130059, contro [REDACTED] eseguita, per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

*(Provvedimento di cancelleria per inefficacia; all. 5-Ispezione ipotecaria)*

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 20/10/2021 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.



(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente + **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto della presente fa parte, non è regolato da amministrazione condominiale.

Si riscontra la mancanza di una tabella millesimale per la ripartizione delle spese delle parti comuni.

### 6.1. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato, da vigente PGT del Comune di Limbiate, in NAF nuclei di antica formazione; risulta inoltre ricompreso in rete verde di ricomposizione paesaggistica (Art. 31 Ptcp Monza e Brianza)

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente sottoposto ad interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e parziale cambio d'uso posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune di Limbiate a seguito di istanza accesso atti edilizi per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica con i tipi grafici (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) e per le eventuali pratiche per modifiche effettuate successivamente per il fabbricato ed il bene in oggetto.

- DIA presentata in data 13/08/2014 n. 2014D/205/FA per "manutenzione straordinaria con risanamento conservativo e parziale cambio d'uso a piano terra";
- CIA presentata in data 12/09/2014 n. 2014C/220/EG per "formazione ponteggio";
- CIA in variante alla DIA del 13/08/2014 n. 2014D/205/FA presentata in data 13/02/2015 n. 20155/027/AV per: "diversa distribuzione spazi interni, apertura di porta a piano terra su prospetto ovest; trasformazione di finestra in porta finestra su prospetto ovest; demolizione superfetazione su ballatoio a piano 1° su prospetto nord- allineamento finestre e porte finestre a piano terra";
- Dichiarazione di fine Lavori del 30/10/2015 + Richiesta del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. (silenzio/assenso) + Certificazioni allegata e dichiarazioni di conformità prodotte in data 11/02/2016 a seguito di richiesta del Comune di Limbiate di integrazione della documentazione in data 09/11/2015.

Note: le suddette pratiche con documentazione allegata sono state inviate alla scrivente in formato digitale dal Comune; la scrivente pertanto non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

Si ricorda inoltre che le per le DIA/CIA e per le dichiarazioni per l'agibilità trattasi di autocertificazioni della proprietà e del progettista/direttore lavori.

(Istanza Accesso atti, Licenze del 2014 e 2015 sopra citate + allegati e tipi grafici ricevuti dal Comune in formato digitale; **all. N.7- Pratiche edilizie**)



**7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (26/07/2021) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati all'ultima pratica edilizia del 2015 sopra citata (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 11/03/2015, a meno delle seguenti difformità:

- formazione di bagno nel locale ripostiglio a piano terra con formazione di 2 gradini a scendere con H interna di 2,00 mt, minore dell'altezza minima richiesta;
- eliminazione di vano porta tra il locale soggiorno e la cucina a favore di un passaggio ad arco;
- formazione di struttura/pergolato in legno sul terrazzo

Note: si riporta che nei tipi grafici allegati alle pratiche edilizie non è mai rappresentata la planimetria del solaio né il collegamento tra quest'ultimo ed il piano primo.

Pertanto, per regolarizzare le difformità riscontrate, il futuro eventuale acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia in concerto con i tecnici comunali) presentare una pratica edilizia onerosa a sanatoria per le opere eseguite in difformità (previa verifica presso la PA della realizzabilità delle medesime) e per le opere da eseguirsi per ripristinare lo stato dei luoghi dichiarato nei titoli edilizi ove gli abusi non possano essere sanati (con rimozione/demolizione/rimozione impianti di tutte le opere non licenziate); il tutto fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste. Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede.

- La scrivente ritiene pertanto operare, nel caso di specie, un abbattimento del valore del 3% (vedasi punto 9.4).

**8. CONSISTENZA****8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPI	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
Piano terra	mq.	52,0	100%	52,0
area estena proprietà	mq.	13,0	10%	1,3
Piano primo	mq.	61,3	100%	61,3
balconi	mq.	21,0	30%	6,3
Piano solaio	mq.	61,3	25%	15,3
		<b>208,6</b>		<b>136,2</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>
				<b>arrotond. 136,00</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

Nella valutazione è compresa la porzione di terreno a terrapieno di proprietà.



## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona e nel medesimo fabbricato; valori compravendite recenti nel medesimo fabbricato; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:
  - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2021 Comune di Limbiate – zona D1– Periferica/PERIFERIA

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



**9.3. Valutazione:**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Unità immobiliare	A3	136,0	€ 1.500,00	€ 204.000,00
		<b>136,00</b>		<b>€ 204.000,00</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.

**LOTTO UNICO**

• Valore	€ 204.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 10.200,00
• Riduzione del valore del 3% per quanto riportato al punto 7.2 (conformità edilizia/catastale)	-€ 6.120,00
	€ 187.680,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 188.000,00</b> <i>arrotondato</i>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso

**12. CRITICITA' DA SEGNALARE**

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.



Quanto sopra 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 osservanza  
Milano, 20/10/2021

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

**ALLEGATI**

**Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure catastali storiche, schede catastali in atti al NCEU

**Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo**

Verbale di sopralluogo ricevuto dal custode nominato

**Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

**Allegati N. 4- Provenienze**

copia conforme atto reperita in Conservatoria + note di trascrizioni estratte dalla scrivente

**Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie**

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento e Provvedimento di inefficacia pignoramento del 2015)

**Allegati N. 7- Pratiche edilizie**

Istanza Accesso atti, Licenze citate + stralcio tipi grafici significativi e documentazione allegata

**Allegati N. 8 – Rilievo fotografico**

Fotografie esterne ed interne

\*\*\*\*\*

