

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

**RGE 1249/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa FLAVIANA BONIOLO**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

LOTTO UNICO:

costituito da:

- Appartamento al piano primo con due vani cantina al piano interrato;
  - Un'autorimessa ed un posto auto coperto al piano terra;
- in una palazzina sita in LIMBIATE, Via UGO FOSCOLO 6



## SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA

(si rinvia alla lettura dell'intera relazione che la presente scheda introduce e non sostituisce)

**LOTTO UNICO** composto da:

- Corpo A - APPARTAMENTO CON CANTINE
- Corpo B - AUTORIMESSA
- Corpo C -POSTO AUTO COPERTO

### Dati Catastali

- Corpo A -

Bene in LIMBIATE via UGO FOSCOLO n. 6

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **39**, particella **145**, subalterno **705**

- Corpo B -

Bene in LIMBIATE via UGO FOSCOLO n. 6

Categoria: **C6** [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio **39**, particella **145**, subalterno **16**

- Corpo C -

Bene in LIMBIATE via UGO FOSCOLO n. 6

Categoria: **C6** [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio **39**, particella **145**, subalterno **17**

### Stato occupativo

- Corpo A -

Al sopralluogo risultava occupato da terzi.

- Corpo B -

Al sopralluogo risultava occupato da terzi.

- Corpo C -

Al sopralluogo risultava occupato da terzi.

### Contratti di locazione in essere

- Corpo A -

Risultano due contratti di comodato ad uso gratuito registrati al n.3137 serie 3 del 22/09/2017 per l'immobile al foglio 39 part. 145 sub. 705 e al n.853 serie 3 del 05/03/2019 per gli immobili foglio 39 part. 145 sub.705 e sub.16.

- Corpo B -

Risulta contratto di comodato ad uso gratuito registrato al n.853 serie 3 del 05/03/2019 per gli immobili foglio 39 part. 145 sub.705 e sub.16.



- Corpo C -

Non risultano contratti di locazione in essere.

### **Comproprietari**

- Corpo A -

Nessuno

- Corpo B -

Nessuno

- Corpo C -

Nessuno

### **Valore di mercato al netto delle decurtazioni**

- (Corpo A) -

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	<b>€ 80.388,00</b>
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	5%	-€ 4.019,40	€ 76.368,60
Regolarizzazione edilizia	€ 5.000,00	-€ 5.000,00	€ 71.368,60
Regolarizzazione catastale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>Valore di mercato al netto delle decurtazioni</b>			<b>€ 71.368,60</b>

### **LIBERO**

### **Valore di mercato al netto delle decurtazioni**

€ 53.526,45

### **OCCUPATO**

- (Corpo B) -

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	<b>€ 8.197,00</b>
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	5%	-€ 409,85	€ 7.787,15
Regolarizzazione edilizia	€ 0,00	€ 0,00	€ 7.787,15
Regolarizzazione catastale	€ 0,00	€ 0,00	€ 7.787,15



**Valore di mercato al netto delle decurtazioni** € 7.787,15

**LIBERO**

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni** € 5.840,36

**OCCUPATO**

- (Corpo C) -

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	<b>€ 4.328,00</b>
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	5%	-€ 216,40	€ 4.111,60
Regolarizzazione edilizia	€ 0,00	€ 0,00	€ 4.111,60
Regolarizzazione catastale	€ 0,00	€ 0,00	€ 4.111,60
<b>Valore di mercato al netto delle decurtazioni</b>			<b>€ 4.111,60</b>

**LIBERO**

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni** € 3.083,70

**OCCUPATO**

- LOTTO UNICO - (Corpo A+B+C) -

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni** € 92.913,00

**LIBERO**

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni** € 69.684,75

**OCCUPATO**

Spese condominiali insolute nel biennio € 1.320,00 -€ 1.320,00

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)** € 91.593,00

**LIBERO**

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali arretrate (biennio)** € 68.694,75

**OCCUPATO**



# LOTTO UNICO

corpo A : APPARTAMENTO CON CANTINE

## • IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### • Descrizione del bene

Unità immobiliare sita nel Comune di LIMBIATE, via VIA UGO FOSCOLO 6, consistente in un appartamento al piano primo con due cantine al piano interrato. L'appartamento presenta doppio affaccio su via Foscolo e su cortile comune.

### • Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di [REDACTED] nato in [REDACTED], [REDACTED] c.f. [REDACTED]

### • Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 3)

Intestato: [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio 39, particella 145, subalterno 705

dati classamento: cat. A/3; classe 3; consistenza 4 vani; sup. catastale 69 mq; rendita € 247,90.

indirizzo: Comune di LIMBIATE, via Ugo Foscolo n. 6 piano 1-S1;

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

### • Coerenze

Coerenze (in senso orario partendo da nord) come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Mario Lulli:

- "dell'appartamento: cortile comune, unità immobiliare al mappale 201, via Foscolo, parti comuni e appartamento proprietà di terzi";
- "della cantina posta a nord: cortile comune, terrapieno, parti comuni, proprietà di terzi";
- "della cantina posta ad est: corridoio comune, terrapieno, cantina di terzi e vano scala";

### • Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna

## • DESCRIZIONE DEI BENI

### • Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di LIMBIATE

Fascia/zona: centrale/CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 350 m dalla fermata degli autobus Z181 e Z195, circa 1 km dalla fermata del tram 179 e a circa 2 km dalla stazione ferroviaria di Varedo.

Principali collegamenti viabilistici: SP35 a circa 4,0 km.

### • Caratteristiche descrittive esterne

L'unità si trova in uno stabile residenziale con accesso pedonale e carrabile da via Ugo Foscolo al civico 6, che consta di tre piani fuori terra oltre al piano interrato ove sono allocate



le cantine.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: intonaco;
- accesso: portoncino in metallo e vetro;
- androne: pareti in intonaco;
- scale: a rampe parallele con rivestimento in graniglia e pareti in intonaco;
- ascensore: assente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarse.

#### • **Caratteristiche descrittive interne (all. 8 e 9)**

L'appartamento consta di due locali con angolo cottura e un servizio igienico. Ha doppio affaccio su via Foscolo e cortile comune ed è dotato di un balcone.

##### Appartamento

- esposizione: affaccio a nord-ovest e sud-est;
- porta di accesso: porta blindata con pannello color legno;
- infissi esterni: in alluminio;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: in legno;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno e nell'angolo cottura;
- pavimenti: pavimento in piastrelle;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: con caldaia autonoma;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, doccia, bidet e vaso igienico;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: circa 3,05 m
- condizioni generali: discrete;

##### Cantina

- pareti: a rustico;
- impianto elettrico: a vista;
- condizioni generali: discrete;

#### • **Certificazioni energetiche**

Non risulta censito al catasto energetico.

#### • **Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite.

### • **STATO OCCUPATIVO**

#### • **Detenzione del bene:**

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 17/05/2022 ed a quella data l'immobile risultava occupato da terzi **(all. 9)**.

#### • **Esistenza contratti di locazione:**

Da interrogazioni effettuate nei sistemi informativi risulta che il debitore esecutato ha stipulato in qualità di comodante per gli immobili ubicati a Limbiate in via Foscolo 6 i seguenti contratti:

-2017 serie 3 n 3137 registrato presso l'ufficio territoriale di Desio il 22/09/2017 e relativo al sub 705;

-2019 serie 3 n 853 registrato presso l'ufficio territoriale di Desio il 04/03/2019 e relativo al sub 705 e 16.



## • PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS), che fa stato fino al 24/12/2021 (**all. 11**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 12**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 13 e 16**) risulta quanto segue:

### • Attuale proprietà

Proprietà per 1/1 di [redacted] nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

- Quanto in oggetto è pervenuto al signor [redacted] nato [redacted] il [redacted] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio Lulli Mario il 03 marzo 2009, Repertorio 20085/12310, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 12 marzo 2009 ai nn. 28190/16805 di formalità dai signori [redacted] nato a Milano (MI) il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

### Precedenti proprietari

- Ai signori [redacted] [redacted] quanto alienato era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Mottola Lucio il 17 febbraio 2004, Repertorio 221334/14760, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 25 febbraio 2004 ai nn. 24342/12758 di formalità dai signori [redacted] nato a [redacted] [redacted] nata [redacted]
- Al signor [redacted] quanto alienato era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:
  - Quanto l'immobile distinto in Catasto al foglio 39 particella 145 subalterno 705, con atto di compravendita rogato dal Notaio Sacconi Elda il 13 dicembre 1985, Repertorio 8019, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 13 gennaio 1986 ai nn. 4782/3863 di formalità dai signori [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata [redacted]

## • VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS), che fa stato fino al 24/12/2021 (**all. 11**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 12**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 13 e 16**) risulta quanto segue:

### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **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

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

• **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Lulli Mario il 03 marzo 2009, Repertorio 20086/12311, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 12 marzo 2009 ai nn. 28191/5370 di formalità in favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) – C.F. 00799960158 (domicilio ipotecario eletto TORINO PIAZZA SAN CARLO n. 156) e contro il signor [redacted] nato in [redacted] il [redacted] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 193.600,00 (capitale di Euro 96.800,00);

• **Trascrizioni**

**Pignoramento** immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Milano il 28 ottobre 2021, Repertorio 17230, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 21 dicembre 2021 ai nn. 181789/124021 di formalità in favore di YODA SPV SRL con sede in Conegliano (TV) – C.F. 05111630264 e contro il signor [redacted] nato in [redacted] il [redacted] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

• **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. da 13 a 16**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 11**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

• **DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'immobile è amministrato dallo Studio Legale Valente Barnaba con sede in Seregno, che ha fornito le informazioni che seguono. (**all. 17**)

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: non sono predisposte quote millesimali, le spese vengono ripartite in parti uguali tra tutti i condomini.

• **Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: 920,00 €;

Spese non saldate: 1.320,00 € con riferimento alla gestione dal 01/06/2021 al 30/05/2022;

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: consulenza tecnica relativa al Superbonus 110%;

Cause in corso: Con riferimento alle procedure nei confronti del debitore esecutato, si sta procedendo per il recupero del credito relativo alle spese condominiali insolute;

Eventuali problematiche strutturali: Vi sono numerose problematiche strutturali, riscontrate anche dai Vigili del Fuoco. In particolare, si è riscontrata la mancanza di idoneità dell'impianto elettrico e l'inagibilità del sottotetto, in quanto pericolante.

• **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

• **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

• **REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1 settembre 1967 e non sono seguite





modifiche a meno di quelle di cui alle pratiche edilizie menzionate a seguire.

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Limbiate in TUC (Tessuto Urbano Consolidato ai sensi dell'art. 10 c. 1 let. a della Lr. 12/2005 e s.m.i. Tav 6 (dati tratti dal sito del Comune di Limbiate <https://comune.limbiate.mb.it/servizi/piano-di-governo-del-territorio/> , servizio che non ha valore certificativo, e nel caso ciò fosse richiesto si dovrà richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica - CDU, valido un anno dalla data di rilascio).

- **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.18):**

A fronte delle richieste fatte:

- Richiesta visura atti tramite il portale del Comune di Limbiate, ID richiesta 1580 e 1581 in data 18/05/2022

è stata messa a disposizione dagli uffici la seguente documentazione:

- Nulla Osta nuova costruzione ad uso abitazione e negozi Prot. 855 N. del 22/01/1957
- Pratica per soprizzo uso abitazione Prot. n. 12084 del 15/10/1957, Pratica n. 2488;
- Nulla osta alla esecuzione dei lavori di trasformazione di una porta in finestra Prot N. 7655 del 14/04/1964;
- Comunicazione ai sensi art. 26 Legge 28/2/85 n. 47 per lavori interni alle costruzioni Prot. N. 24379 del 26/11/1985 - costruzione di tavolati divisorii nel seminterrato per la formazione di ripostigli;
- Permesso di Costruire in Sanatoria per modifiche interne immobile esistente Pratica 2007PC/392 N. 0032527 del 7/11/2007;

Non è stata evasa dal Comune specifica richiesta circa l'esistenza o meno di condoni gravanti sull'immobile, tuttavia lo stato attuale risulta legittimato da Permesso di Costruire rilasciato dal medesimo Comune. Tale rilascio presuppone d'altra parte che non vi siano pendenze o irregolarità pregresse.

Si da quindi di seguito riscontro circa la conformità urbanistica, edilizia e catastale, evidenziando eventuali difformità negli elaborati grafici allegati (**all. 19**).

- **Conformità urbanistica:**

L'immobile risulta conforme.

- **Conformità edilizia:**

L'immobile risulta conforme.

- **Conformità catastale:**

L'immobile risulta conforme.

## • **CONSISTENZA**

- **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, presi in considerazione i criteri ex all.C al DPR n. 138 del 23/03/1998, adeguati, in ragione della specifica localizzazione dei beni, come segue:



Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (autorimessa)	58,90	1,00	58,90
Balcone	3,14	0,30	0,94
Cantina	21,38	0,25	5,35
Cantina	7,20	0,25	1,80
	<b>90,62</b>		<b>66,99</b>

• **STIMA**

• **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 della stima parametrica sintetica verificando il valore con asking price di beni comparabili.

A partire dai valori restituiti dall'analisi delle rilevazioni di Agenzia delle Entrate e Quotazioni Borsino Immobiliare e degli asking prices suddetti, viste le caratteristiche del bene, si è assunto il valore al metro quadro utilizzato per stimare il valore dei beni.

Il valore dei beni 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.

• **Fonti d'informazione e parametri estimativi**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Centrale/CENTRO URBANO  
quotazioni di abitazioni civili da 1.150 €/mq a 1.600 €/mq
- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE  
Zona: Centro Urbano  
Abitazioni in stabili di fascia media  
valore di compravendita prezzo min. 1.199,00 €/mq prezzo max. 1.477,00 €/mq  
valore di locazione prezzo min. 3,83 €/mq prezzo max. 4,69 €/mq

• **Valutazione:**

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Appartamento con cantine	A/3	90,62	66,99	€ 1.200,00	€ 80.388,00



- **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 DI MERCATO DEL CORPO A**

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	<b>€ 80.388,00</b>
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	5%	-€ 4.019,40	€ 76.368,60
Regolarizzazione edilizia	€ 0,00	€ 0,00	€ 76.368,60
Regolarizzazione catastale	€ 0,00	€ 0,00	€ 76.368,60
<b>Valore di mercato al netto delle decurtazioni</b>			<b>€ 76.368,60</b>
<b>LIBERO</b>			
<b>Valore di mercato al netto delle decurtazioni</b>			<b>€ 57.276,45</b>
<b>OCCUPATO</b>			
Spese condominiali insolute nel biennio	€ 1.320,00	-€ 1.320,00	

• **GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Risultando registrato un comodato d'uso gratuito, non è previsto compenso.

• **GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non divisibile

• **CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Nessuna



## corpo B : AUTORIMESSA

### • IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### • Descrizione del bene

Unità immobiliare sita nel Comune di LIMBIATE, via VIA UGO FOSCOLO 6, consistente in un'autorimessa al piano terra con accesso dal cortile comune.

#### • Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di [redacted] nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

#### • Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. 1, 4 e 5)

Intestato: [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio 39, particella 145, subalterno 16

dati classamento: cat. C/4; classe 5; consistenza 12 mq; sup. catastale 12 mq; rendita € 37,18.

indirizzo: Comune di LIMBIATE, via Ugo Foscolo n. 6 piano T;

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

#### • Coerenze

Coerenze (in senso orario partendo da nord):

- sub.17, cortile comune, altra proprietà, passaggio comune lato via Tasso,

#### • Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuno

### • DESCRIZIONE DEI BENI

#### • Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di LIMBIATE

Fascia/zona: centrale/CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 350 m dalla fermata degli autobus Z181 e Z195, circa 1 km dalla fermata del tram 179 e a circa 2 km dalla stazione ferroviaria di Varedo.

Principali collegamenti viabilistici: SP35 a circa 4,0 km.

#### • Caratteristiche descrittive esterne

Costruzione ad un piano fuori terra, sita all'interno del cortile comune dello stabile in via Ugo Foscolo 6, con accesso carrabile da via Ugo Foscolo al civico 6.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: intonaco;
- accesso: cancello con apertura manuale;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarse.



• **Caratteristiche descrittive interne (all. 8 e 9)**

Il bene consta di un'autorimessa di misure interne di circa 2,00 x 4,80 metri, chiuso da porta basculante e dotato di impianto di illuminazione e di una piccola canna di ventilazione. Si segnalano vistosi ammaloramenti all'intradosso del soffitto dovuti con tutta probabilità alla perdita di tenuta degli strati impermeabili soprastanti. Umidità di risalita si rivela all'attacco a terra delle murature.

Autorimessa

- porta di accesso: clere in metallo;
- pareti: intonaco;
- pavimenti: cemento;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza dei locali: circa 2,45 m
- condizioni generali: scarso

• **Certificazioni energetiche**

Non necessita per tipologia.

• **Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite.

---

• **STATO OCCUPATIVO**

---

• **Detenzione del bene:**

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 17/05/2022 senza riuscire ad accedere.

Lo scrivente, unitamente al delegato del custode e al fabbro incaricato, ha avuto accesso forzoso in data 24/06/2022 e, in quella data, ha verificato che l'immobile risultava occupato da biciclette di terzi senza titolo. (all. 9)

• **Esistenza contratti di locazione:**

Da interrogazioni effettuate nei sistemi informativi risulta che il debitore esecutato ha stipulato in qualità di comodante per gli immobili ubicati a Limbiate in via Foscolo 6 i seguenti contratti:  
-2019 serie 3 n 853 registrato presso l'ufficio territoriale di Desio il 04/03/2019 e relativo al sub 705 e 16.

---

• **PROVENIENZA**

---

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS), che fa stato fino al 24/12/2021 (all. 11), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 12) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate (all. 14 e 16) risulta quanto segue:

• **Attuale proprietà**

Proprietà per 1/1 di [redacted] nato in [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

- Quanto in oggetto è pervenuto al signor [redacted] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio Lulli Mario il 03 marzo 2009, Repertorio 20085/12310, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 12 marzo 2009 ai nn. 28190/16805 di formalità dai signori [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted]



### Precedenti proprietà

- Ai signori [redacted] e [redacted] quanto alienato era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Mottola Lucio il 17 febbraio 2004, Repertorio 221334/14760, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 25 febbraio 2004 ai nn. 24342/12758 di formalità dai signori [redacted] e [redacted]
- Al signori [redacted] quanto alienato era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:
  - Quanto l'immobile distinto in Catasto al foglio 39 particella 145 subalterni 16 e 17, con atto di compravendita rogato dal Notaio Lulli Mario il 23 febbraio 1989, Repertorio 5525, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 23 marzo 1989 ai nn. 25672/18902 di formalità dai signori [redacted] e [redacted] e [redacted] nata [redacted]

### • VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS), che fa stato fino al 24/12/2021 (art. 11), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (art. 12) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (art. 14 e 16) risulta quanto segue:

#### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **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

#### • Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **Iscrizioni**  
**Iscrizione** del 25/02/2004 - Registro Particolare 5757 Registro Generale 24343 Pubblico ufficiale MOTTOLA LUCIO Repertorio 221335/14761 del 17/02/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati:  
1. Comunicazione n. 7952 del 23/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/03/2009.  
Cancellazione totale eseguita in data 03/04/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Lulli Mario il 03 marzo 2009, Repertorio 20086/123411, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 12 marzo 2009 ai



nn. 28191/5370 di formalità in favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) – C.F. 00799960158 (domicilio ipotecario eletto TORINO PIAZZA SAN CARLO n. 156) e contro il signor [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 193.600,00 (capitale di Euro 96.800,00);

- **Trascrizioni**

**Compravendita** del 25/02/2004 - Registro Particolare 12758 Registro Generale 24342  
Pubblico ufficiale MOTTOLA LUCIO Repertorio 221334/14760 del 17/02/2004

**Pignoramento** Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Milano il 28 ottobre 2021, Repertorio 17230, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 21 dicembre 2021 ai nn. 181789/124021 di formalità in favore di YODA SPV SRL con sede in Conegliano (TV) – C.F. 05111630264 e contro il signor [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**art. 14 e 16**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**art. 11**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

---

- **DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

---

L'immobile è amministrato dallo Studio Legale Valente Barnaba con sede in Seregno, che ha fornito le informazioni che seguono. (**art. 17**)

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: non sono predisposte quote millesimali, le spese vengono ripartite in parti uguali tra tutti i condomini.

- **Spese di gestione condominiale**

Già riportate nel Corpo A della presente relazione.

- **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuna

- **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

---

- **REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

---

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1 settembre 1967 e non sono seguite modifiche a meno di quelle di cui alle pratiche edilizie menzionate a seguire.

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Limbiate in TUC (Tessuto Urbano Consolidato ai sensi dell'art. 10 c. 1 let. a della Lr. 12/2005 e s.m.i. Tav 6 (dati tratti dal sito del Comune di Limbiate <https://comune.limbiate.mb.it/servizi/piano-di-governo-del-territorio/>, servizio che non ha valore certificativo, e nel caso ciò fosse richiesto si dovrà richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU, valido un anno dalla data di rilascio).

- **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (art. 18):**

A fronte delle richieste fatte:

- Richiesta visura atti tramite il portale del Comune di Limbiate, ID richiesta 1580 e 1581 in data 18/05/2022



è stata messa a disposizione dagli uffici la seguente documentazione:

- Nulla Osta nuova costruzione ad uso abitazione e negozi Prot. 855 N. del 22/01/1957
- Pratica per soprizzo uso abitazione Prot. n. 12084 del 15/10/1957, Pratica n. 2488;
- Nulla osta alla esecuzione dei lavori di trasformazione di una porta in finestra Prot N. 7655 del 14/04/1964;
- Nulla Osta n. 57/1965 per nuova costruzione ad uso rustici Prot. n. 1267.
- Comunicazione ai sensi art. 26 Legge 28/2/85 n. 47 per lavori interni alle costruzioni Prot. N. 24379 del 26/11/1985 - costruzione di tavolati divisorii nel seminterrato per la formazione di ripostigli;
- Permesso di Costruire in Sanatoria per modifiche interne immobile esistente Pratica 2007PC/392 N. 0032527 del 7/11/2007;

Non è stata evasa dal Comune specifica richiesta circa l'esistenza o meno di condoni gravanti sull'immobile, tuttavia lo stato attuale risulta legittimato da Permesso di Costruire rilasciato dal medesimo Comune. Tale rilascio presuppone d'altra parte che non vi siano pendenze o irregolarità pregresse.

Si da quindi di seguito riscontro circa la conformità urbanistica, edilizia e catastale, evidenziando eventuali difformità negli elaborati grafici allegati (**all. 19**).

- **Conformità urbanistica:**

L'immobile risulta conforme.

- **Conformità edilizia:**

L'immobile risulta conforme.

- **Conformità catastale:**

L'immobile risulta conforme.

## • CONSISTENZA

- **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, presi in considerazione i criteri ex all.C al DPR n. 138 del 23/03/1998, adeguati, in ragione delle specifica localizzazione dei beni, come segue:

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (autorimessa)	11,71	1,00	11,71
	<b>11,71</b>		<b>11,71</b>

## • STIMA

- **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 della stima parametrica sintetica verificando il valore con asking price di beni comparabili.





A partire dai valori restituiti dall'analisi delle rilevazioni di Agenzia delle Entrate e Quotazioni Borsino Immobiliare e degli asking prices suddetti, viste le caratteristiche del bene, si è assunto il valore al metro quadro utilizzato per stimare il valore dei beni.

Il valore dei beni 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.

• **Fonti d'informazione e parametri estimativi**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Centrale/CENTRO URBANO  
quotazioni di abitazioni civili da 700,00 €/mq a 1.100,00 €/mq
- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE  
Zona: Centro Urbano  
Box auto e autorimesse  
valore di compravendita prezzo min. 726,00 €/mq prezzo max. 946,00 €/mq  
valore di locazione prezzo min. 3,21 €/mq prezzo max. 4,14 €/mq

• **Valutazione:**

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Autorimessa	C/6	11,71	11,71	€ 700,00	€ 8.197,00

• **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 DI MERCATO DEL CORPO B**

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	€ 8.197,00
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	5%	-€ 409,85	€ 7.787,15
Regolarizzazione edilizia	€ 0,00	€ 0,00	€ 7.787,15
Regolarizzazione catastale	€ 0,00	€ 0,00	€ 7.787,15
<b>Valore di mercato al netto delle decurtazioni</b>			€ 7.787,15

**LIBERO**



Valore di mercato al netto delle decurtazioni

€ 5.840,36

**OCCUPATO**

• **GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Risultando registrato un comodato d'uso gratuito, non è previsto compenso.

• **GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non divisibile

• **CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Nessuna



## corpo C : POSTO AUTO COPERTO

### • IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### • Descrizione del bene

Unità immobiliare sita nel Comune di LIMBIATE, via VIA UGO FOSCOLO 6, consistente in un posto auto coperto posto al piano terra ed a cui si ha accesso dal cortile comune.

#### • Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **proprietà** dell'immobile di [REDACTED] nato in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

#### • Identificazione al catasto fabbricati del Comune di MILANO come segue (all. da 1 a 3)

Infestato: [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio **39**, particella **145**, subalterno **17**

dati classamento: cat. **C/4**; classe 5; consistenza 11 mq; sup. catastale 12 mq; rendita € 34,09.

indirizzo: Comune di LIMBIATE, via Ugo Foscolo n. 6 piano 1;

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

#### • Coerenze

Coerenze (in senso orario partendo da nord):

- altra proprietà, cortile comune, sub.16, passaggio comune lato via Tasso

#### • Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuno

### • DESCRIZIONE DEI BENI

#### • Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di LIMBIATE

Fascia/zona: centrale/CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 350 m dalla fermata degli autobus Z181 e Z195, circa 1 km dalla fermata del tram 179 e a circa 2 km dalla stazione ferroviaria di Varedo.

Principali collegamenti viabilistici: SP35 a circa 4,0 km.

#### • Caratteristiche descrittive esterne

Costruzione ad un piano fuori terra, sita all'interno del cortile comune dello stabile in via Ugo Foscolo 6, con accesso carrabile da via Ugo Foscolo al civico 6.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: intonaco;
- accesso: cancello con apertura manuale;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: scarse.



- **Caratteristiche descrittive interne (all. 4 e 5)**

Il bene consta di uno spazio coperto rettangolare di circa 2,30 x 4,15 metri. Tanto sul soffitto quanto sulle murature perimetrali si segnalano macchie di umidità. Tale spazio è gravato dalla presenza di contatori del gas cui si allacciano altre unità del condominio. Sulla parete di fondo inoltre si trova una porta che dà accesso ad uno spazio condominiale scoperto e pertanto per avere accesso ad esso si deve passare attraverso lo spazio di cui qui si tratta. Si segnala quindi la presenza di tali sopraddette servitù che di fatto gravano sull'immobile.

Posto auto coperto

- porta di accesso: non presente
- pareti: intonaco;
- pavimenti: cemento;
- impianto elettrico: a vista;
- altezza dei locali: circa 2,45 m;
- condizioni generali: scarse.

- **Certificazioni energetiche**

Non necessita per tipologia.

- **Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite.

---

• **STATO OCCUPATIVO**

---

- **Detenzione del bene:**

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 17/05/2022 ed a quella data l'immobile risultava occupato da beni di terzi. (all. 5)

- **Esistenza contratti di locazione:**

Non risultano contratti di locazione in essere.

---

• **PROVENIENZA**

---

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS), che fa stato fino al 24/12/2021 (all. 11), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 12) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. da 15 e 16) risulta quanto segue:

- **Attuale proprietà**

Proprietà per 1/1 di [redacted] nato [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

- Quanto in oggetto è pervenuto al signor [redacted] nato [redacted] il [redacted] [redacted] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio Lulli Mario il 03 marzo 2009, Repertorio 20085/12310, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 12 marzo 2009 ai nn. 28190/16805 di formalità dai signori [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted]

**Precedenti proprietà**

- Ai signori [redacted] e [redacted] quanto alienato era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Mottola Lucio il 17 febbraio 2004, Repertorio 221334/14760, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di



Milano 2 il 25 febbraio 2004 ai nn. 24342/12758 di formalità dai signori [redacted] nato [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted]

- Ai signori [redacted] e [redacted], quanto alienato era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- Quanto l'immobile distinto in Catasto al foglio 39 particella 145 subalfermi 16 e 17, con atto di compravendita rogato dal Notaio Lulli Mario il 23 febbraio 1989, Repertorio 5525, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 23 marzo 1989 ai nn. 25672/18902 di formalità dai signori [redacted] nato a [redacted] [redacted] nata a [redacted] [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

#### • VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS), che fa stato fino al 24/12/2021 (**art. 11**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**art. 12**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**art. 15 e 16**) risulta quanto segue:

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **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

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

- **Iscrizioni**

**Iscrizione** del 25/02/2004 - Registro Particolare 5757 Registro Generale 24343

Pubblico ufficiale MOTTOLA LUCIO Repertorio 221335/14761 del 17/02/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 7952 del 23/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/03/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 03/04/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Lulli Mario il 03 marzo 2009, Repertorio 20086/123411, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 12 marzo 2009 ai nn. 28191/5370 di formalità in favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) – C.F: 00799960158 (domicilio ipotecario eletto TORINO PIAZZA SAN CARLO n. 156) e contro il signor [redacted] nato [redacted] il [redacted] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 193.600,00 (capitale di Euro 96.800,00);



• **Trascrizioni**

**Compravendita** del 25/02/2004 - Registro Particolare 12758 Registro Generale 24342  
Pubblico ufficiale MOTTOLA LUCIO Repertorio 221334/14760 del 17/02/2004

- **Pignoramento** immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Milano il 28 ottobre 2021, Repertorio 17230, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 21 dicembre 2021 al nn. 181789/124021 di formalità in favore di YODA SPV SRL con sede in Conegliano (TV) – C.F. 05111630264 e contro il signor [REDACTED] nato in [REDACTED] [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).
- **Altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**  
Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. 15 e 16**) e rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 11**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

• **DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

L'immobile è amministrato dallo Studio Legale Valente Barnaba con sede in Seregno, che ha fornito le informazioni che seguono. (**all. 17**)

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: non sono predisposte quote millesimali, le spese vengono ripartite in parti uguali tra tutti i condomini.

- **Spese di gestione condominiale**  
Già riportate nel Corpo A della presente relazione
- **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**  
Nessuna
- **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**  
No

• **REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1 settembre 1967 e non sono seguite modifiche a meno di quelle di cui alle pratiche edilizie menzionate a seguire.

Attualmente il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Limbiate in TUC (Tessuto Urbano Consolidato ai sensi dell'art. 10 c. 1 let. a della Lr. 12/2005 e s.m.l. Tav. 6 (dati tratti dal sito del Comune di Limbiate <https://comune.limbiate.mb.it/servizi/piano-di-governo-del-territorio/>, servizio che non ha valore certificativo, e nel caso ciò fosse richiesto si dovrà richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU, valido un anno dalla data di rilascio).

- **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.18):**

A fronte delle richieste fatte:

- Richiesta visura atti tramite il portale del Comune di Limbiate, ID richiesta 1580 e 1581 in data 18/05/2022

è stata messa a disposizione dagli uffici la seguente documentazione:

- Nulla Osta nuova costruzione ad uso abitazione e negozi Prot. 855 N. del 22/01/1957
- Pratica per soprizzo uso abitazione Prot. n. 12084 del 15/10/1957, Pratica n. 2488;
- Nulla osta alla esecuzione dei lavori di trasformazione di una porta in finestra Prot N. 7655 del



14/04/1964;

- Nulla Osta n. 57/1965 per nuova costruzione ad uso rustici Prot. n. 1267.

- Comunicazione ai sensi art. 26 Legge 28/2/85 n. 47 per lavori interni alle costruzioni Prot. N. 24379 del 26/11/1985 - costruzione di tavolati divisorii nel seminterrato per la formazione di ripostigli;

- Permesso di Costruire in Sanatoria per modifiche interne immobile esistente Pratica 2007PC/392 N. 0032527 del 7/11/2007;

Non è stata evasa dal Comune specifica richiesta circa l'esistenza o meno di condoni gravanti sull'immobile, tuttavia lo stato attuale risulta legittimato da Permesso di Costruire rilasciato dal medesimo Comune. Tale rilascio presuppone d'altra parte che non vi siano pendenze o irregolarità pregresse.

Si da quindi di seguito riscontro circa la conformità urbanistica, edilizia e catastale, evidenziando eventuali difformità negli elaborati grafici allegati (**all. 19**).

- **Conformità urbanistica:**

L'immobile risulta conforme.

- **Conformità edilizia:**

L'immobile risulta conforme.

- **Conformità catastale:**

L'immobile risulta conforme.

#### • **CONSISTENZA**

- **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, presi in considerazione i criteri ex all.C al DPR n. 138 del 23/03/1998, adeguati, in ragione della specifica localizzazione dei beni, come segue:

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (autorimessa)	10,82	1,00	10,82
	<b>10,82</b>		<b>10,82</b>

#### • **STIMA**

- **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 della stima parametrica sintetica verificando il valore con asking price di beni comparabili.

A partire dai valori restituiti dall'analisi delle rilevazioni di Agenzia delle Entrate e Quotazioni Borsino Immobiliare e degli asking prices suddetti, viste le caratteristiche del bene, si è assunto il valore al metro quadro utilizzato per stimare il valore dei beni.



Il valore dei beni 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.

• **Fonti d'informazione e parametri estimativi**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
Centrale/CENTRO URBANO  
quotazioni di abitazioni civili da 700,00 €/mq a 1.100,00 €/mq
- QUOTAZIONI BORSINO IMMOBILIARE  
Zona: Centro Urbano  
Box auto e autorimesse  
valore di compravendita prezzo min. 726,00 €/mq prezzo max. 946,00 €/mq  
valore di locazione prezzo min. 3,21 €/mq prezzo max. 4,14 €/mq

• **Valutazione:**

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie reale/potenziale (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Autorimessa	C/6	10,82	10,82	€ 400,00	€ 4.328,00

• **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 DI MERCATO DEL CORPO B**

Descrizione	Quota /coefficiente	Correzione	Valore
Valore di mercato stimato al lordo di ogni detrazione	1/1	0	<b>€ 4.328,00</b>
Riduzione del valore per assenza di garanzie per vizi	5%	-€ 216,40	€ 4.111,60
Regolarizzazione edilizia	€ 0,00	€ 0,00	€ 4.111,60
Regolarizzazione catastale	€ 0,00	€ 0,00	€ 4.111,60

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni** € 4.111,60

**LIBERO**

**Valore di mercato al netto delle decurtazioni** € 3.083,70

**OCCUPATO**





## • GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non risulta contratto di locazione in essere.

## • GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile

## • CRITICITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE MAZZEO dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità  
Con ossequio.

Milano 18/07/2022

***l'Esperto Nominato***

timbro e firma

### **ALLEGATI**

1. estratto di mappa
2. planimetria catastale – Corpo A -
3. visura storica catastale – Corpo A -
4. planimetria catastale – Corpo B -
5. visura storica catastale – Corpo B -
6. planimetria catastale – Corpo C -
7. visura storica catastale – Corpo C -
8. piante da rilievo metrico
9. rilievo fotografico
10. esito interrogazione Agenzia delle Entrate
11. certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
12. titolo di provenienza
13. ispezione ipotecaria per immobile\_Corpo A -
14. ispezione ipotecaria per immobile\_Corpo B -
15. ispezione ipotecaria per immobile\_Corpo C -
16. ispezione ipotecaria per nominativo



17. esito istanza stato debitorio condominiale
18. titoli edilizi
19. conformità catastale/edilizia e urbanistica
20. nomina e quesito conferito all'esperto
21. giuramento dell'esperto
22. copia privacy

