

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

**RG 1164-2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliare con cantina in Limbiate (MB)



*Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi*  
*Albo Architetti di Milano n. 14694 – Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360*  
*e-mail:*

**INDICE SINTETICO**

**INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: Beni in Via Toscana 2 – Limbiate (MB)**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

**Categoria:** A3 [Abitazione]

**Dati Catastali:** fg. **31**, particella **179**, subalterno **7**

**Stato occupativo**

**Corpo A:** al sopralluogo libero

**Comproprietari non esegutati**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO**

da libero: **€ 97.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

\*\*\*\*\*

## LOTTO UNICO

### Unità immobiliare residenziale con cantina

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

##### **CORPO A**

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

Unità immobiliare residenziale sita in Comune di Limbiate, Via Toscana n. 2 posta al piano 2° di un fabbricato condominiale composta da corridoio di ingresso, locale giorno, cucina, camera, bagno finestrato e due balconi. Con vano cantina pertinenziale al piano interrato

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

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

- [REDACTED] nato a MILANO (MI) il [REDACTED], c.f. [REDACTED]

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

**Comune di Limbiate**

**intestazione:**

[REDACTED] nato a MILANO (MI) il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] per Proprietà 1/1

**Descrizione:**

**Abitazione di tipo economico: Fg.31 Mapp. 179, Sub. 7, Cat A/3**, - classe 3 – Consistenza 4 vani – Superficie catastale totale 80 mq - totale escluse aree scoperte 76 mq - rendita € 247,90 – VIA TOSCANA n. 2 Piano S1 - 2

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 08/11/2013 Pratica n. MI0590226 in atti dal 08/11/2013 Gaf Codifica Piano Incoerente (N. 135952.1/2013)
- Variazione del 08/11/2013 Pratica n. MI0590196 in atti dal 08/11/2013 Gaf Codifica Piano Incoerente (n. 135945.1/2013)
- Variazione del 20/05/1992 in atti dal 10/06/1993 variazione da progetto finalizzato (n. c00968/1990)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

##### **1.4. Coerenze come da rogito:**

l'appartamento con: a nord e est prospetto su particella 178, a sud ragione di terzi, ad ovest enti comuni;

il vano di cantina con: a nord enti comuni, a sud terrapieno, ad est ed ovest ragione di terzi.

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, visura catastale storica, scheda catastale attuale in atti al NCEU del 29.06.1982)*

##### **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

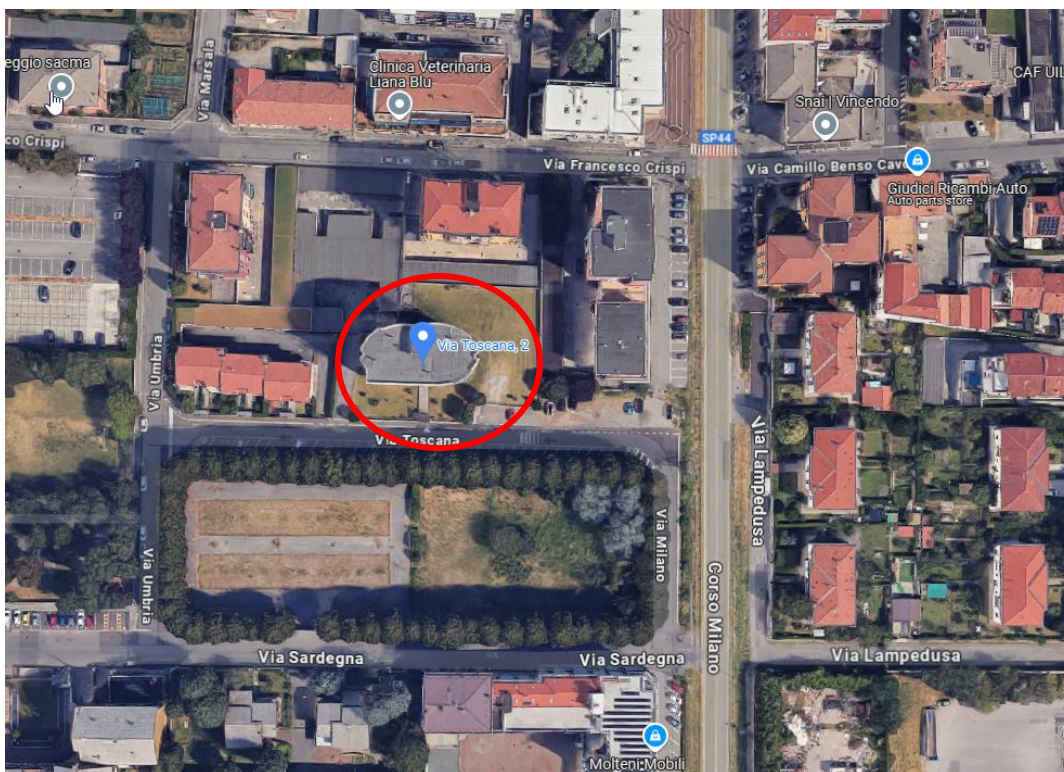
In Comune di Limbiate

**Caratteristiche zona:** i beni in oggetto sono ubicati a Limbiate, Comune a nord di Milano, in zona est del centro del paese, posti in via Toscana 2, traversa della Sp44 – Corso Milano, confinante con Varedo e con la stazione ferroviaria di Varedo

**Area urbanistica:** residenziale mista ed industriale, a traffico sostenuto nella adiacente Sp44 con buona possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**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 n. 165), a circa 1 km dalla stazione ferroviaria di Varedo (s2, S4)

**Servizi offerti dalla zona:** La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con buona presenza nelle vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio, servizi, supermercati, scuole primarie e secondarie.



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

Il bene in oggetto è posto in palazzina condominiale risalente agli anni '70, di forma ellittica, posta in una traversa della SP44.

Il complesso condominiale, completamente recintato, sprovvisto di servizio di portineria, è caratterizzato dalla presenza di spazi condominiali quali aree a verde con aiuole piantumate, alberi di alto fusto, passaggi pedonali ed autorimesse; complessivamente, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione nella norma.

Il fabbricato, di cui è parte il bene in oggetto, dotato di vano ascensore, è composto da sette piani fuori terra compreso il piano terra, oltre ad un piano interrato adibito a cantine, avente ingresso pedonale dal civico n. 2 di Via Toscana.

- Facciate: rivestite con mattoncini in clinker di colore beige e di colore marrone negli sfondati in condizioni sufficienti
- balconi: parapetti in muratura rivestiti in clinker come le facciate;
- copertura: piana necessitante di manutenzione come riferito dall'amministratore (*rifacimento lastrico solare causa infiltrazioni ultimi piani...*)
- ingresso pedonale al complesso: cancello ad anta singola a battente in ferro con sovrastante pensilina in condizioni nella norma;
- rampe vani scala: rivestite in marmo in condizioni nella norma;
- ascensore: presente;  
Note: è tuttavia presente una prima rampa di scala all'ingresso priva del necessario servoscala per il superamento delle barriere architettoniche.
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali del fabbricato e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma

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

#### CORPO A-Sub.7

L'unità in oggetto è posta al piano secondo, con accesso da vano scala comune dotato di ascensore; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da corridoio di ingresso, locale giorno, cucina, camera, bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e box doccia) e due balconi.

Al piano interrato è ubicata la cantina pertinenziale.

Note: l'unità è risultata, al momento del sopralluogo, disabitata; tutti gli impianti sono risultati staccati e non verificabili.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma con finiture ed impianti risalenti all'epoca di edificazione, da ammodernare.

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 immobiliare

- esposizione: doppio affaccio (a nord e ad est) su spazi comuni
- porta di accesso: di tipo blindato pannellata in legno sulle due facce in condizioni nella norma;
- infissi esterni: in legno con vetri singoli datati;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc nella norma
- porte interne: di tipo a battente in legno verniciate di colore bianco condizioni sufficienti;
- pareti: normalmente tinteggiate seppur necessitanti di nuova imbiancatura (in cucina);
- plafoni: normalmente tinteggiati;
- pavimenti: in marmo nel locale giorno e corridoio in condizioni sufficienti (risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato) seppur con alcune porzioni necessitanti di manutenzione; in parte parquet in camera ed in piastrelle di ceramica in bagno ed in cucina in condizioni nella norma;
- impianto citofonico: presente;

- impianto elettrico: sottotraccia; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;  
Note: l'impianto elettrico è risultato staccato al sopralluogo; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico a caloriferi: di tipo centralizzato;
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo; tuttavia la caldaia è risultata staccata al sopralluogo;
- altezza dei locali: H mt 2,97 circa

#### Cantina

- porta di accesso in metallo
- plafone e pareti: in cemento
- pavimenti: piastrellati

## 2.4. Certificazioni energetiche

### CORPO A

Per l'immobile oggetto della presente non è stato possibile, allo stato, effettuare l'ispezione sul sito del CEER atteso che il servizio Visura Ape è allo stato sospeso per interventi di manutenzione del sito e che sarà nuovamente fruibile, pare, verso la metà del mese di maggio 2024

© 11 APRILE 2024

#### Ripristino servizio di Visura APE

Si avvisano i gentili utenti che, in seguito a un intervento di manutenzione straordinaria, il servizio di Visura APE verrà ripristinato nella seconda metà del mese di maggio 2024.

Si riporta tuttavia che unitamente all'atto di provenienza è allegato l'Attestato di Prestazione Energetica, registrato nel 2019 e valido sino al 31/03/2029, secondo termini di legge. Classe Energetica E; Indice prestazione Energetica (IPE): 95.20 kWh/mqa.

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite/rinvenute

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 25.03.2024.

La scrivente, in data 25.03.2024, si recava sul posto, alla presenza del Custode nominato e del padre dell'esecutato, e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

L'unità è risultata, al momento del sopralluogo, libera, disabitata e priva di arredi

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 14/03/2024, non risultano in essere contratti di locazione/comodato, per l'immobile in oggetto, a nome del debitore 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 08.01.24, al 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 nominativi ed immobile con estrazione di note, alla data del 06.05.24, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

##### 4.1. Attuale proprietà

Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutato per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Franco Rosario di Sesto San Giovanni (MI), in data 28/05/2019 rep. n. 68606/34457 e **trascritto a Milano 2 il 03/06/2019 ai nn. 70317/45948** da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] a Garbagnate Milanese (MI) C.F. [REDACTED]

##### Al quadro D della nota quanto segue:

"RESTANO ATTRIBUITI ALLA PARTE ACQUIRENTE I DIRITTI DI COMUNIONE E CONDOMINIO SPETTANTI IN PROPORZIONE A QUANTO VENDUTO ALLA PARTE ALIENANTE, IN CONFORMITA', IN OGNI CASO, AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ED ALLE TABELLE MILLESIMALI, BEN NOTI ALLA PARTE ACQUIRENTE; CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE CLAUSOLE DEL REGOLAMENTO IN MERITO ALL'IMPUTAZIONE DEI PAGAMENTI DEGLI ONERI CONDOMINIALI, ANCHE IN DEROGA ALL'ART. 63 DISP. ATT. C.C. LA PARTE ACQUIRENTE, ALL'UOPO, SI E' DICHIARATA PIENAMENTE EDOTTA DI TUTTI I PATTI E CONDIZIONI SIA DI NATURA REALE CHE OBBLIGATORIA PORTATI DALL'ATTO IN AUTENTICA DEL NOTAIO CARLA D'ADDETTA DI LIMBIATE IN DATA 10 MARZO 1986 REPERTORIO N. 28141 DI CUI MEGLIO ALL'ICOLO TERZO, PATTI CHE SI HANNO INTEGRALMENTE RIPORTATI E RITRASCritti."

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

(copia telematica estratta da agenzia del territorio - Sister + nota di trascrizione, **all. N. 4- Provenienze**)

##### 4.2. Proprietà al ventennio

al signor [REDACTED] pervenne per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione Ufficio Del Registro Di Saronno, in data 10/05/1988 rep. n. 134/188 e trascritto a Milano 2 il 05/12/1988 ai n.ri 91445/64526 in morte di [REDACTED] nata il 13/11/1921 a LIMBIATE (MI) C.F. [REDACTED] deceduta il 13/02/1988

Si rileva accettazione tacita di eredità con atto notaio Franco Rosario del 26/05/2017 n. rep. 58062/29339 e Trascritta a Milano 2 il 05/06/2017 ai n.ri 66473/42847 in morte della signora [REDACTED] dove non compare il bene oggetto di procedura.

(note di trascrizioni estratte dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

Per completezza si riporta quanto segue:

Alla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà del bene in oggetto, oltre ad altri, pervenne per atto di Divisione in autentica Notaio Carla D'Addetta di Limbiate in data 10 marzo 1986 rep n. 28141, trascritto a Milano 2 in data 9 aprile 1986 ai nn. 27362/20640

(nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 08.01.24, al 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 nominativi ed immobile con estrazione di note, alla data del 06.05.24, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

**5.1. 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

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

▪ **Iscrizioni**

**ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 ai NN 70318/12669 in data 03/06/2019, nascente da - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario atto a rogito notaio Franco Rosario con sede in Sesto San Giovanni (MI) in data 28/05/2019 rep. n. 68607/34458 a favore di [redacted] sede MILANO (MI) C.F. [redacted] (domicilio ipotecario in Milano [redacted]) contro l'esecutato, gravante sulla piena proprietà dell'unità in oggetto. importo capitale euro 80.000,00, importo totale euro 120.000,00 e durata 30 anni

• **Pignoramenti**

**Pignoramento** in data 13/12/2023 rep.n. 32833, **trascritto a Milano 2 ai NN 1819/1385 in data 05/01/2024**, favore di [redacted] sede MILANO (MI) C.F. [redacted] contro l'esecutato, gravante sulla piena proprietà dell'unità in oggetto presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **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 06.05.24 (**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 nominativi e immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente + **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

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

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per gli immobili in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del



regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

#### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, in data 02.04.2024 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute dai riparti ricevuti:

SPESE GEST. 2022/2023 (A CONSUNTIVO) = € 1.277,33

SPESE GEST. 2023/2024 (A PREVENTIVO) = € 1.361,11 (rata 1 € 540,74 rata 2 € 273,43 rata 3 € 273,43 rata 4 € 273,51)

totale di € 2.638,44

#### Spese di gestione:

**Spese medie annue:** Euro: € 1.300,00 circa (come desunte)

**Millesimi proprietà** 37,6300 (come da tabella ricevuta dall'amministratore)

L'amministratore, a seguito delle richieste della scrivente, riporta quanto segue:

*"Ad oggi le problematiche che dovranno essere discusse in sede di assemblea sono, rifacimento lastrico solare causa infiltrazioni ultimi piani ed adeguamento o rifacimento caldaia condominiale. Verifica acqua dato incarico a [omissis] ma ad oggi non ha ancora eseguito l'intervento. Azioni legali, decreto ingiuntivo al sig. [redacted] Problematica causa incendio avvenuto presso il magazzino Sig. [omissis], ottenuto rimborso assicurazione, il Sig. [omissis] dovrà provvedere alla pulizia causa mancanza di igiene all'interno del magazzino (interventati polizia locale, vigili del fuoco isp ambiente) deteneva all'interno animali tropicali."*

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

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 delibera

*(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta riparti consuntivi e preventivi+ Regolamento di Condominio; all. N.6- Informazioni condominiali)*

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

Corpo A: 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 ambiti prevalentemente residenziali –esistenti.

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

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato posteriormente al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti titoli edilizi, come rinvenuti dagli uffici del Comune 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 eventuali modifiche effettuate successivamente per il fabbricato e per bene in oggetto.

- o Nulla osta rilasciato a [REDACTED] dal Comune di Limbiate, in data 2 ottobre 1973, Protocollo n. 19807, per costruzione due fabbricati ad abitazione
- In data 26.11.1975 prot. 21863 viene richiesto certificato di abitabilità dell'unico fabbricato costruito (fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto)
- o In data 13.01.1982 il Sindaco comunica che, a tal riguardo, detta dichiarazione "non è stata rilasciata in quanto deve essere completata la pratica nonché definito l'importo delle opere di urbanizzazione in relazione al fatto che è stato costruito un solo fabbricato anziché due".
- o In data 15.11.83 quietanza n. 6024 vengono versati gli oneri sanzioni residui (come da delibera della giunta del 02.11.83) ed in data 19.01.1984 prot. 1872 viene restituita la fidejussione avendo la parte ottemperato al pagamento di tutti gli oneri per la costruzione del fabbricato di cui al Nulla Osta n. 19807 del 1973.

Tuttavia, in atti non risulta rilasciata la certificazione di Agibilità del fabbricato. (Negli atti visionati non risulta presente il Certificato di collaudo.)

Successivamente non sono state rinvenute dal Comune ulteriori pratiche per le modifiche riscontrate e riportate al Punto.7.2

Note: le suddette pratiche edilizie con tipi grafici sono state messe a disposizione della scrivente in formato digitale sul portale "InPratica" del Comune di Limbiate; la scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

*(Istanza Accesso atti, stralci Pratiche sopra citate ricevute dal portale del comune di Limbiate; all. N.7-Pratiche edilizie)*

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

### **corpo A**

Alla data del sopralluogo (25.03.2024) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 29/06/1982 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno della seguente modifica:

- demolizione di porzione di muratura con relativo vano porta tra l'ingresso ed il locale giorno in favore di un ampio passaggio a tutta altezza e formazione di muretto basso

Alla data del sopralluogo (25.03.2024) il bene in oggetto è risultato parzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta). Si ricorda inoltre che non risulta rilasciato in atti il Certificato di Abitabilità

Note: dalla documentazione ricevuta dagli uffici preposti, si riportano differenze, riferite al piano tipo del fabbricato, circa l'ubicazione del vano ascensore e scala tra i tipi grafici allegati al Nulla Osta del 1973 e la scheda catastale dell'unità in oggetto; è ipotizzabile, ma non documentabile, che le suddette modifiche siano state effettuate in corso d'opera senza aggiornare i tipi grafici in Comune.

Le difformità consistono in:

- diversa posizione vano ascensore, adiacente al locale giorno, e leggere differenze distributive della parete del corridoio adiacente ad altro appartamento con conseguente differente sagoma dell'unità in oggetto;
- la suddetta sagoma, rispetto ai tipi grafici del 1973, sembrerebbe comportare un aumento della superficie per l'unità di circa 7 mq
- si riporta inoltre che nei tipi grafici e del 1973 non era rappresentato il tavolato divisorio tra

l'ingresso ed il locale giorno come invece da scheda.

La possibilità di sanatoria per le parti comuni dovrebbe coinvolgere tutto il Condominio, come appreso dai tecnici preposti, così come la pratica per il rilascio dell'Agibilità, sempre relativa alle parti comuni (corredata di tutta la documentazione necessaria al rilascio del certificato stesso, compresi tutti gli oneri e spese per la rimozione di eventuali vizi delle procedure amministrative che ostino al rilascio del certificato medesimo). Costi in questa sede difficilmente quantificabili.

Si consiglia pertanto l'eventuale futuro acquirente per la regolarizzazione delle suddette difformità per la propria unità di presentare una pratica edilizia a sanatoria per aumento di superficie (SCIA a sanatoria comportante anche il versamento del contributo di costruzione della superficie eccedente maggiorato del doppio trattandosi di sanatoria, come appreso dei tecnici preposti) e provvedere (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia), a proprie cure e spese, alla presentazione di una Segnalazione Certificata per l'Agibilità parziale (SCIA per agibilità) corredata di tutta la documentazione richiesta necessaria relativa al rilascio del certificato stesso. Tali documentazioni, comprese di oblazioni, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 6.000,00 ed i 7.000,00 Euro. (fatte salve eventuali future diverse determinazioni degli organi preposti)

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 6.500,00 circa; il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

## 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:

<b>destinazione CORPO A</b>	<b>U.M.</b>	<b>sup. lorda circa</b>	<b>coeff.</b>	<b>superficie omogeneizzata</b>
unità imm. P.2	mq.	75,0	100%	75,0
balconi	mq.	13,0	30%	3,9
cantina	mq.	4,9	25%	1,2
		<b>92,9</b>		<b>80,1</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali arrotondati a 80 mq</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 % influente ai fini della stima).

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

## 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 e del piano, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle

destinazioni urbanistiche dei beni, della conformità edilizia e catastale, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, 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 e nel medesimo fabbricato per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it

- Osservatori del mercato:
  - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2023 Comune di Limbiate – zona B1– Centrale/CENTRO URBANO

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
Abitazione economica	A3	80,0	€ 1.400,00	€ 112.000,00
				<b>€ 112.000,00</b>

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta un 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	€ 112.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 5.600,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 6.500,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 2.638,44
	€ 97.261,56

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 97.000,00</b>
	<b>arrotondato</b>
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (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.

**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 alle parti.

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, 06/05/2024

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

**ALLEGATI**

**Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU

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

Verbale di sopralluogo del custode

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

Ispezione agenzia Entrate e risposta dell'Ufficio competente

**Allegati N. 4- Provenienze**

copia atto digitale reperito presso la Conservatoria + nota di trascrizione estratta 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

**Allegati N. 6- Informazioni condominiali**

mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta e Regolamento di Condominio;

**Allegati N. 7- Pratiche edilizie**

Istanza Accesso atti, stralcio Pratiche citate + tipi grafici ricevuti dal portale del Comune

**Allegati N. 8 – Rilievo fotografico**

Fotografie esterne ed interne

\*\*\*\*\*