

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 603/2023

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Limbiate (MB), Viale Dei Mille 117



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****APPARTAMENTO**

Beni in LIMBIATE (MB), Viale Dei Mille 117

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 22, particella 116, subalterno 10.

Stato occupativo

In occasione del sopralluogo effettuato in data 17/02/2023 alla presenza dell'Avv. Daniela Sartore, in qualità di Custode Giudiziario, e nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento ed alla cantina oggetto della procedura esecutiva, ed alla presenza del Sig. [REDACTED] ovvero in qualità di uno dei due Esecutati; l'immobile è risultato libero.

Contratti di locazione in essere**NO**

L'Ufficio Territoriale di Desio della Agenzia delle Entrate ha comunicato letteralmente allo scrivente in data 16/01/2023 che "dall'interrogazione della nostra banca dati, NULLA risulta registrato presso l'Ufficio scrivente in ordine agli immobili ed agli interessati comunicati" (allegato 6); anche l'Ufficio Territoriale di Legnano della Agenzia delle Entrate ha comunicato allo scrivente che "da interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato, in essere, registrati a nome dei contribuenti in oggetto, in qualità di dante causa, ovvero dei Signori [REDACTED] (allegato 7).

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 102.000,00

da occupato: non ricorre il caso.

LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

APPARTAMENTO

In Comune di Limbiate (prov. Monza-Brianza), appartamento ad uso abitazione posto al secondo piano di un fabbricato ubicato all'interno del comparto residenziale avente accesso dal numero civico 117 di viale Dei Mille, composto da una anticamera che funge anche da ingresso, una cucina, una camera da letto con balcone a livello posta a sinistra dell'ingresso, una seconda anticamera che conduce al ripostiglio, al bagno e ad una seconda camera da letto, oltre a cantina pertinenziale posta al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento **gravante** sull'immobile di proprietà di:

[REDACTED]
[REDACTED],

per la quota di ciascuno di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà.

A favore di [REDACTED],

e contro [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di ciascuno di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Pignoramento in data 28/06/2023, numero 1967 di repertorio, trascritto presso a Milano 2 in data il 03/07/2023 ai nn. 91685/64170.

Il suddetto pignoramento grava sull'unità immobiliare distinta al NCEU di Limbiate al foglio 22 mappale 116 subalterno 10.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Intestati:

- [REDACTED],
quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, in comunione legale dei beni, alla data di stipulato dell'atto di provenienza, con [REDACTED], eseguita nella Procedura in oggetto.

- [REDACTED],
[REDACTED], quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, in comunione legale dei beni, alla data di stipulato dell'atto di provenienza, con [REDACTED], eseguito nella Procedura in oggetto.

APPARTAMENTO

dati identificativi: **fg. 22 part. 116 sub. 10**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 77 m², Totale escluse aree scoperte: 76 m², rendita catastale € 336,99.

Indirizzo: VIALE DEI MILLE n. 117, Scala U , Piano S1 – 2.

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

1.4. Coerenze

- dell'appartamento in contorno da nord in senso orario: ascensore, pianerottolo e vano scala comuni, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, prospetto su cortile comune e, a chiudere, altra unità immobiliare di proprietà di terzi;
- del vano di cantina in contorno da nord in senso orario: cortile comune, vano di cantina di proprietà di terzi, corridoio comune e, a chiudere, vano di cantina di proprietà di terzi.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di LIMBIATE

Fascia/zona: centrale, a traffico sostenuto con parcheggi limitati.

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di varia tipologia merceologica nelle immediate vicinanze, Asilo Nido Comunale a 1200 m circa, Scuola Primaria "Rodari" a circa 1700 m, Filiale di primario Istituto Bancario a 450 m circa, Ufficio Postale a circa 350 m, Farmacia Comunale posta nel fabbricato del comparto al n. civico 117, Supermercato Carrefour a 850 m circa, Ospedale di Limbiate a 2200 m, Municipio di Limbiate a circa 1700 m.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Varedo a circa 1,0 km; fermata Autobus Z111, Z181 e Z195 a circa 550 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7 Km innesto con l'Autostrada A52.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale di 9 piani fuori terra ubicato all'interno del comparto residenziale avente accesso dal numero civico 117 di viale Dei Mille.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: la muratura perimetrale di tamponamento risulta dotata di rivestimento esterno a cappotto di tipo acrilico;
- accesso condominiale: portoncino metallico con specchiature di vetro;
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini rivestiti di marmo;
- ascensore condominiale: presente;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

APPARTAMENTO

Appartamento ad uso abitazione posto al secondo piano e composto da una anticamera che funge anche da ingresso, una cucina, una camera da letto con balcone a livello posta a sinistra dell'ingresso, una seconda anticamera che conduce al ripostiglio, al bagno e ad una seconda camera da letto, oltre a cantina pertinenziale posta al piano interrato.

Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente intonacate e tinteggiate; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad altezza circa della porta e quelle della cucina con piastrelle di ceramica fino ad altezza dei sotto pensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica tipo monocottura;
- infissi esterni: telaio di legno con vetro semplice; si evidenzia l'obsolescenza dei serramenti esterni (la tapparella della porta finestra della camera da letto risulta rotta e non è stato possibile alzarla); mancano inoltre le maniglie dei serramenti esterni;
- porta d'accesso: in legno tamburata;
- porte interne: in legno tamburate cieche;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: riscaldamento di tipo autonomo dotato di caldaia murale (marca Beretta) installata nel locale cucina più radiatori;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale installata nel locale cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e doccia;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: 2,87 m circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scarsamente mantenuto.

Cantina:

- pavimento: in battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonaco rustico;
- porta d'ingresso: di metallo;
- altezza interna: 3,47 m circa;

2.4. Breve descrizione della zona

Il compendio in cui è inserito il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, è ubicato lungo il viale dei Mille, arteria principale dove è presente un traffico sostenuto, posto in posizione centrale del nucleo urbano di Limbiate.

Il Comune di Limbiate si trova a nord di Milano a circa 23 km dal centro.

Il collegamento con Limbiate è assicurato lungo la direttrice da est ad ovest dalla strada statale 527 "Monza-Saronno" e lungo la direttrice nord-sud dalla Strada Provinciale 35 ("Milano-Lentate") e dalla Strada Statale 44bis (dei Giovi). Il Comune di Limbiate è raggiungibile da Mi-

lano percorrendo la superstrada Milano-Lentate uscita di Varedo e proseguendo in direzione Saronno.

Si fa presente che il Comune di Limbiate non ha una stazione ferroviaria propria ma è raggiungibile in treno da Milano grazie alle vicine stazioni di Bovisio Masciago e Varedo, che si trovano sulla linea Milano-Seveso-Asso delle Ferrovie Nord di Milano. La zona dove è ubicato il fabbricato è lambita da strade di buona percorribilità con presenza anche di un parcheggio esterno posto in adiacenza allo stabile, ed è servita dalla linea degli autobus di superficie delle Autoguidovie, Z111, Z181 e Z195, la cui fermata dista circa 550 m.

La zona è ubicata in posizione centrale rispetto al nucleo urbano del Comune ed è dotata di adeguati servizi necessari alla vita della comunità (farmacie, uffici postali, filiali banche).

Gli edifici presenti nella zona hanno varie dimensioni e sono stati costruiti in varie epoche successive e con varie tipologie costruttive.

L'unità immobiliare staggita, ad uso abitazione, con annesso un vano di cantina, è sita al piano secondo del terzo fabbricato di 9 piani fuori terra, dotato di ascensore, ed ubicato all'interno del compendio residenziale che si affaccia direttamente sul viale dei Mille avente numero civico 117.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento, in base alla Visura effettuata presso il Catasto Energetico, non risulta dotato di Attestato di Certificazione Energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Assenti: Il Dott. Galbiati, ovvero l'Amministratore del Condominio, ha comunicato allo scrivente che "il condominio non è in possesso della idoneità statica" (allegato 15).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

In occasione del sopralluogo effettuato in data 17/02/2023 alla presenza dell'Avv. Daniela Sartore, in qualità di Custode Giudiziario, e nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento ed alla cantina oggetto della procedura esecutiva, ed alla presenza del Sig. [REDACTED] ovvero in qualità di uno dei due Esecutati; l'immobile **è risultato libero**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

NO

L'Ufficio Territoriale di Desio della Agenzia delle Entrate ha comunicato letteralmente allo scrivente in data 16/01/2023 che "dall'interrogazione della nostra banca dati, NULLA risulta registrato presso l'Ufficio scrivente in ordine agli immobili ed agli interessati comunicati" (allegato 6); anche l'Ufficio Territoriale di Legnano della Agenzia delle Entrate ha comunicato allo scrivente che "da interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato, in essere, registrati a nome dei contribuenti in oggetto, in qualità di dante causa, ovvero dei Signori [REDACTED] (allegato 7).

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED] quota di ½ di piena proprietà, in comunione legale dei beni, alla data di stipula dell'atto di provenienza, con [REDACTED], quale esecutata nella Procedura in oggetto.

- [REDACTED], quota di ½ di piena proprietà, in comunione legale dei beni, alla data di stipula dell'atto di provenienza, con [REDACTED], quale esecutato nella Procedura in oggetto.

In forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio Notaio GIPPONI BARBARA, con sede in Bollate (MI), in data 13/07/2006 rep. nn. 2663/570, **trascritto a Milano 2 in data 18/07/2006 ai nn. 114528/60275, in favore di** [REDACTED], per la quota pari a 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni, ed **a carico di** [REDACTED], in regime di separazione di beni.

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è identificato al NCEU di Limbiate al foglio 22, mappale 116, subalterno 10.

4.2. Precedenti proprietari

- Con **atto di decreto di trasferimento immobili** del **07/03/2006**, numero di repertorio 592, emesso dal Tribunale di Milano, a rogito STUDIO NOTARILE AJELLO, con indirizzo Milano, via Cordusio 2, **trascritto il 04/04/2006 ai nn. 51310/25868, a favore di** [REDACTED], per la quota 1/1 dell'intero di piena proprietà dell'immobile in oggetto, in regime di separazione di beni, ed **a carico di** [REDACTED], per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà dell'immobile in oggetto.

- Al **VENTENNIO** erano pieni proprietari del bene oggetto della Procedura Esecutiva i signori:

- [REDACTED]
[REDACTED]
per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà dell'immobile in oggetto, in forza di atto **di compravendita** in data **11/02/1998 (ante ventennio)**, numero di repertorio 52506/1288 del Notaio Mottola Lucio, con sede in Paderno Dugnano (MI), trascritto a Milano 2 in data 17/02/1988 nn. 11045/14577.

Bene proveniente da [REDACTED]

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita è identificato al NCEU di Limbiate al foglio 22, mappale 116, subalterno 10.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dottoressa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, alla data del 06/07/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate, alla data del 04/03/2024 si evince quanto segue:

(ispezioni ipotecarie - allegato 16)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

-

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

-

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

-

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 18/07/2006 ai n.ri 114529/27813 derivante da atto a garanzia di **mutuo fondiario** a rogito Notaio Gipponi Barbara, con sede in Bollate (MI), in data 13/07/2006 n. 2664/571 di repertorio, **a favore di** [REDACTED]

[REDACTED], **contro**

[REDACTED], quale debitore non datore di ipoteca, Importo ipoteca € 241.400,00 di cui € 142.000,00 di capitale, durata 30 anni.

Grava sull'immobile pignorato ed identificato al NCEU di Limbiate al foglio 22, mappale 116, subalterno 10.

Ipoteca giudiziale -

Ipoteca legale -

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 28/06/2023, numero di repertorio 1697, trascritto il 03/07/2023 ai nn. 91685/64170 **contro** [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di ½ di piena proprietà di ciascuno, **in favore di** [REDACTED].

Grava sull'immobile distinto al NCEU di Limbiate al foglio 22, mappale 116, subalterno 10.

Eventuali comproprietari: nessuno.

- **Altre trascrizioni**

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio del Dott. Enrico Galbiati, con sede in Senago (MI), via San Carlo 4, tel. 02/998963, che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di proprietà: **8,47**.

Millesimi di riscaldamento: non ricorre il caso; il riscaldamento è autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° aprile al 31 marzo.

- **Nota n. 1:** Si precisa che i dati qui di seguito riportati sono stati evinti dalle tabelle e dalla documentazione fornite dall'Amministratore del Condominio; si segnala che i sotto riportati dati vanno presi con beneficio di inventario in quanto l'Amministratore del Condominio non ha rilasciato l'apposita dichiarazione firmata, sebbene richiesta dallo scrivente.
(allegato 12, 13, e 15)
- Con riferimento al Regolamento del Condominio si segnala che l'Amministratore del Condominio ha fornito solo una pagina dello stesso (allegato 14).

Spese ordinarie **annue di gestione** immobile: **€ 1.260,00** (vedi Nota n. 1) quale media delle gestioni 2021/2022 e 2022/2023.

Le spese condominiali insolute, con riferimento alla gestione 2022/2023 e alla gestione 2021/2022 ammontano a: € 1.326,76 (gestione 2021/2022) + € 1.193,21 (gestione 2022/2023) = **€ 2.519,97**;

Il totale delle spese condominiali scadute ed insolute con riferimento al "riepilogo individuale" della gestione 2022/2023 fornito dall'Amministratore del Condominio ammontano a: **€ 14.123,58**;

Le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, con riferimento alla unità immobiliare pignorata di proprietà dei debitori eseguiti, ammontano a: in merito non è stata fornita alcuna indicazione dall'Amministratore del Condominio;

Certificazione idoneità statica: l'Amministratore del Condominio comunica che il "condominio non è in possesso della idoneità statica" (allegato 15).

Procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio: l'Amministratore del Condominio ha fornito una "nota dell'assemblea gestione 2022/2023" dalla quale si evince che il "condominio ha già da tempo promosso le procedure legali/giudiziarie necessarie (diffide legali, decreti ingiuntivi esecutivi, esecuzioni immobiliari), per la riscossione degli oneri condominiali dovuti e non ancora versati"; per i dettagli si rinvia alla lettura del relativo allegato 13.

- Dalla Nota relativa alla Assemblea fornita dall'Amministratore del Condominio (allegato 13) si evince che è sorto un contenzioso tra il Condominio e la ██████████ (fornitore del servizio di riscaldamento fino al 2013/2014) e che, dopo diverse azioni legali, ed in base ad un decreto ingiuntivo, **il Condominio deve pagare il saldo dovuto alla ██████████ pari a € 137.956,00** con una dilazione di 5 anni; in merito si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà acquisire le informazioni del caso presso l'Amministratore del Condominio.

Eventuali problematiche strutturali: in merito non è stata fornita alcuna indicazione dall'Amministratore del Condominio.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

L'appartamento non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili con ridotte o impedito capacità motorie, ovvero che utilizzano la sedia a rotelle, poiché è necessario percorrere una rampa di scala, sprovvista di servo scala, per poter raggiungere il pianerottolo comune del piano rialzato dove è ubicato lo sbarco dell'ascensore e, inoltre, le scale comuni sono sprovviste di servo scala; inoltre la cabina dell'ascensore non è agevolmente fruibile da chi utilizza la sedia a rotelle; si segnala inoltre che la fruibilità del bagno dell'appartamento in oggetto dovrebbe essere adattata nel caso di utilizzo da parte di persone diversamente abili che utilizzano la sedia a rotelle.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del compendio residenziale, di cui è parte il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, è iniziata nel 1961 e l'abitabilità è stata rilasciata nel 1964.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto, con riferimento al Piano Territoriale Regionale della Lombardia, risulta compreso nella "Fascia alta pianura - Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta" ed è stato realizzato secondo le prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

Per quanto riguarda la conformità dal punto di vista edilizio si rimanda al Cap. 7.2 che segue.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- **NULLA OSTA EDILIZIO N. 16541 di protocollo** rilasciato in data **17/10/1961**.
(allegato 8)
- **COLLAUDO STATICO del 21/05/1964**.
(allegato 10)

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità:

Certificato di Abitabilità n. 1905 del 02/03/1964.

(integrazione documentazione per il permesso dell'abitabilità - allegato 9)

7.2. Conformità edilizia: NO

Al sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto **non risultava conforme** a quanto rappresentato sul disegno di progetto del NULLA OSTA EDILIZIO N. 16541 di protocollo rilasciato in data 17/10/1961, e di cui è stata fornita copia digitalizzata dal Comune di Limbiate che si allega alla presente (allegato 8).

Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde al disegno di progetto del NULLA OSTA EDILIZIO N. 16541.

Si è verificato, alla data del sopralluogo effettuato il 17/02/2024, che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare staggita non corrisponde al disegno di progetto depositato presso gli archivi comunali.

Le difformità consistono in:

- nello stato di fatto è stata demolita la parete che divideva l'ingresso dalla cucina ed al suo posto è rimasta soltanto una spalletta laterale in muratura, contrariamente a quanto rappresentato sul disegno di progetto; inoltre è stata eliminata la parete di divisione tra il locale d'ingresso e la seconda anticamera; si segnala che a seguito della demolizione delle suddette pareti, la cucina,

nello stato di fatto, comunica direttamente con il bagno contrariamente a quanto previsto dalle disposizioni del regolamento edilizio secondo cui l'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale cucina mediante apposito vano;

- nello stato di fatto la parete che divide il bagno dall'adiacente cucina, presenta all'interno del bagno stesso una risega rettangolare avente larghezza di circa 45 cm circa e lunghezza di 130 cm circa, posta in prossimità della parete esterna, e che non risulta rappresentata sul disegno di progetto;

- nello stato di fatto sono state eliminate le spallette della muratura e la porta che dividevano il ripostiglio dall'anticamera, contrariamente a quanto rappresentato sul disegno di progetto;

- nello stato di fatto la pianta della camera da letto posta a destra dell'ingresso all'unità (quella priva del balcone) presenta una forma in pianta non esattamente corrispondente al disegno di progetto e dimensioni leggermente diverse con riferimento alla larghezza del locale ed alla forma della parete che divide il locale dal bagno adiacente;

- nello stato di fatto nel bagno è presente un tratto di muratura, non a tutta altezza, che delimita lateralmente la doccia e che non risulta rappresentato sul disegno di progetto;

Si segnala che l'altezza interna misurata della cantina corrisponde a 3,47 m, mentre invece l'altezza interna indicata sul disegno di progetto (sezione) è pari a 2,45 m; si rileva anche che l'altezza interna misurata dei locali è pari circa a 2,87 m, mentre invece sul disegno di progetto (sezione) è indicata una altezza interna di 2,90 m.

Si segnala che il disegno di progetto non risulta esattamente allineato alla planimetria catastale.

Si segnala che a causa della rottura della tapparella della porta finestra della camera da letto dotata di balcone non è stato possibile accedere a quest'ultimo e che le foto allegate risultano scattate attraverso la parte inferiore del vetro del serramento.

Per regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile è necessario:

- ripristinare la parete divisoria tra l'ingresso ed il locale cucina o, in alternativa, la parete che divideva l'ingresso dalla seconda anticamera, al fine di non rendere direttamente comunicante la cucina con il bagno;

- ripristinare la parete divisoria tra ripostiglio ed anticamera;

- presentare per le altre difformità una pratica edilizia onerosa a sanatoria e/o la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune di Limbiate.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà, con l'ausilio del suo Tecnico di fiducia, attivarsi ed acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate per predisporre la pratica edilizia richiesta dalle autorità competenti del Comune, al fine di legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile.

Costi stimati: € 5.000,00 circa considerando il costo di ripristino della parete tra cucina ed ingresso o, in alternativa, della parete divisoria tra ingresso ed anticamera, e della parete tra ripostiglio ed anticamera, i costi medi professionali per la redazione e presentazione della pratica edilizia a sanatoria ed una ammenda di € 1.000,00.

Nota bene: si segnala che i costi sopra stimati per ricondurre l'immobile alla regolarità edilizia devono intendersi comunque orientativi e quindi suscettibili di variazioni anche sensibili e che comunque dovranno essere oggetto di verifica da parte del futuro aggiudicatario, con l'ausilio di un tecnico di sua fiducia, acquisendo anche le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate per definire la pratica edilizia tesa a legittimare e regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile.

7.3. Conformità catastale: NO

Al sopralluogo l'appartamento staggito risultava non conforme alla planimetria catastale.

Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde alla planimetria catastale.

Le difformità consistono in:

- nello stato di fatto è stata demolita la parete che divideva l'ingresso dalla cucina ed al suo posto è rimasta soltanto una spalletta laterale in muratura, contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale; inoltre è stata anche eliminata la parete di divisione tra ingresso e seconda anticamera;

- nello stato di fatto la parete che divide il bagno dall'adiacente cucina, presenta all'interno del bagno stesso una risega rettangolare avente larghezza di circa 45 cm circa ed una lunghezza di 130 cm circa, posta in prossimità della parete esterna, che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale;

- nello stato di fatto sono state eliminate le spallette della muratura e la porta che dividevano il ripostiglio dall'anticamera, contrariamente a quanto rappresentato sulla planimetria catastale;

- nello stato di fatto nel bagno è presente un tratto di muratura a mezza altezza che delimita lateralmente la doccia e che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale;

Si segnala che si è misurata una altezza interna dei locali pari circa a 2,87 m mentre invece sulla planimetria catastale è indicata una altezza interna di 2,95 m; l'altezza interna misurata della cantina corrisponde a 3,47 m, mentre invece l'altezza interna indicata sulla planimetria catastale è pari 3,45 m.

Si segnala che la rappresentazione della cantina sulla planimetria catastale è priva di ogni riferimento e delle coerenze, ovvero delle indicazioni relative alle cantine confinanti, al corridoio comune ed alla scala comune, in mancanza delle quali non è possibile identificare con precisione l'ubicazione della cantina e verificare che la cantina occupata dal proprietario corrisponda alla cantina di pertinenza dell'appartamento.

Si precisa che lo scrivente ha verificato che al catasto urbano per il fabbricato di cui è parte l'unità pignorata non è presente alcun elaborato planimetrico catastale dal quale poter evincere l'ubicazione e l'identificazione delle cantine.

Si segnala che la planimetria catastale non risulta esattamente allineata con il disegno di progetto.

Le difformità sono regolarizzabili come segue:

dopo aver ricondotto l'immobile alla regolarità edilizia, come meglio precisato nel cap. 7.2, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale anche con riferimento alle coerenze della cantina.

Costi stimati: € 500,00.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

APPARTAMENTO

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	74,0	100%	74,0
balcone	mq.	4,0	35%	1,4
cantina	mq.	8,0	25%	2,0
		86,0		77,4
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: LIMBIATE

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 1.200 / prezzo max. 1.700 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,5 / prezzo max. 6,5(Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

- Quotazioni di abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo Euro 1.244 - Valore medio Euro 1.388 - Valore massimo Euro 1.532

9.3. Valutazione LOTTO 001

APPARTAMENTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	77,0	€ 1.500,00	€ 115.500,00

€ 115.500,00

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

• VALORE LOTTO 001	€ 115.500,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.775,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.500,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute con riferimento alle gestioni 2021/2022 e 2022/2023 (unico dato fornito dall'Amministratore del Condominio)	-€ 2.519,97
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 101.705,03
arrotondato	€ 102.000,00
 Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni	 € 102.000,00

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.

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: -

Il sottoscritto Ing. Claudio Stefanati 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 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 li: 04/03/2024

l'Esperto Nominato
Ing. Claudio Stefanati

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Planimetria catastale
- 4) Visura catastale storica
- 5) Estratto di mappa
- 6) Comunicazione A.E. Monza-Brianza di insussistenza ctr locativi
- 7) Comunicazione A.E. U.T. Legnano di insussistenza ctr locativi
- 8) Nulla Osta Edilizio 1961
- 9) Integrazione Documentazione per Abitabilità del 1964
- 10) Collaudo Statico
- 11) Certificato Residenza Esecutato
- 12) Spese condominiali insolute
- 13) Nota Assemblea Condominiale gestione 2022-2023
- 14) Regolamento Condominio
- 15) Risposta Amministratore del Condominio
- 16) Ispezioni ipotecarie
- 17) Documentazione fotografica