

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

**RG 304/2022**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Idamaria Chieffo**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO: Appartamento con cantina + Box 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 Luciano Manara n. 80/82 – Limbiate (MB)**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

**Categoria:** A3 [Abitazione]

**Dati Catastali:** fg. **8**, particella **138**, subalterno **10**

**Stato occupativo**

**Corpo A:** al sopralluogo libero

**Comproprietari non eseguiti**

Nessuno

**Corpo B**

**Categoria:** C6 [Box]

**Dati Catastali:** fg. **8**, particella **138**, subalterno **49**

**Stato occupativo**

**Corpo B:** al sopralluogo libero

**Comproprietari non eseguiti**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO**

da libero: **€ 158.000,00**

da occupato: non ricorre il caso

\*\*\*\*\*

# LOTTO UNICO

## Appartamento con cantina + Box

Trattasi di immobili facenti parte del medesimo fabbricato condominiale denominato "Cascina Quartiere, ubicato in Via Luciano Manara, angolo Via Garibaldi, in Limbiate; pertanto, viste le caratteristiche dei beni, si ritiene formare un UNICO LOTTO.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **CORPO A**

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

Appartamento sito in Comune di Limbiate, Via Luciano Manara n. 80 (catastalmente privo di numero civico), posto al piano terra di un fabbricato condominiale composto, al momento del sopralluogo, da tre locali e servizi con annesse aree a giardino e con annessa cantina al piano interrato (collegata all'appartamento tramite scala interna).

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

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

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

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

Intestato:

[REDACTED] nato a [REDACTED] (MI) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per proprietà per 10000/10000

dati identificativi: foglio **8**, particella **138**, subalterno **10**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 5,5 vani; sup. catastale tot. 110 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 98 mq; rendita € 411,87

indirizzo: Comune di Limbiate, VIA LUCIANO MANARA Piano T-S1;

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;

- VARIAZIONE del 26/11/1999 in atti dal 26/11/1999 // -00/00/00// P.TA &&000000&& (n. D08684.1/1999)

- COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993

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

dell'appartamento: a nord appartamento sub. 9 e vano scala; ad est passaggio comune; a sud appartamento sub. 11; ad ovest cortile comune

della cantina: a nord scala comune; ad est passaggio comune; a sud box sub. 50; ad ovest box sub.49.

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, elaborato planimetrico e scheda catastale in atti al NCEU del 29/06/1992)*

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

Nessuna.

### **CORPO B**

#### **1.6. Descrizione del bene**

Autorimessa privata ubicata al piano interrato del fabbricato (collegata internamente con l'adiacente cantina di pertinenza dell'appartamento corpo A) con accesso carraio da Via Luciano Manara n. 82.

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

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** degli immobili di:

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

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

Intestato:

[REDACTED] nato a [REDACTED] (MI) il 08/06/1959, c.f. [REDACTED], per proprietà per 10000/10000

dati identificativi: foglio **8**, particella **138**, subalterno **49**

dati classamento: cat. **C/6**; classe 4; consistenza 27 mq; sup. catastale 28 mq; rendita € 71,12

indirizzo: Comune di Limbiate, VIA LUCIANO MANARA Piano S1;

dati derivanti da:

- variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie;
- VARIAZIONE del 26/11/1999 in atti dal 26/11/1999 // -00/00/00// P.TA &&000000&& (n. D08684.1/1999);
- COSTITUZIONE in atti dal 30/03/1993

#### **1.9. Coerenze del box come da rogito:**

a nord passaggio comune; ad est cantina sub.10; a sud box sub. 50; ad ovest zona manovra dei boxes.

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, elaborato planimetrico e scheda catastale in atti al NCEU del 29/06/1992)*

#### **1.10. 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 residenziale a nord del centro del paese, facenti parte di un complesso condominiale denominato "Cascina Quartiere" realizzato nella prima metà degli anni '90 posto ad angolo tra Via Manara e Via Garibaldi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali

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

**Servizi offerti dalla zona:** la microzona, completamente urbanizzata, non è dotata nelle immediate vicinanze di negozi per la distribuzione al dettaglio; presenti solo alcuni servizi nelle immediate vicinanze (bar-caffetteria nel medesimo fabbricato) e l'ipermercato di Limbiate (a marchio Carrefour). Buona presenza di aree a verde.



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

I beni oggetto della presente sono ubicati a nord del centro di Limbiate, in un complesso condominiale, denominato "Cascina Quartiere", realizzato nella prima metà degli anni '90, posto ad angolo tra Via Manara e Via Garibaldi.

Il complesso condominiale, privo di portineria, completamente recintato e dotato di accesso pedonale dai numeri civici 98 e 100 di Via Garibaldi, 80 ed 84 di Via Manara ed ingresso carraio dal civico n. 82 di Via Manara, è composto da quattro fabbricati, di due e tre piani fuori terra, che si uniscono a formare un quadrilatero con un piano interrato adibito a boxes, cantine e depositi, un piano terreno adibito ad appartamenti ed in parte a negozi, un piano primo adibito ad appartamenti ed un piano secondo adibito in piccola parte ad appartamenti ed in parte da sottotetti non abitabili; il tutto con cortile interno, aree a verde piantumate e passaggi pedonali.

- Facciate: rivestite con mattoni faccia a vista in buone condizioni;
- balconi: parapetti in parte in muratura rivestiti con mattoni faccia a vista ed in parte a bacchette in ferro a disegno semplice in buone condizioni;
- coperture: a falde
- ingresso pedonale al complesso (civico 80 di Via Manara): cancello ad anta singola a battente in ferro con sovrastante pensilina in condizioni nella norma;
- ingresso carraio al complesso (civico 82 di Via Manara): cancello ad anta singola a battente automatizzata in ferro in condizioni nella norma;
- rampe vani scala: rivestite in pietra in condizioni nella norma;
- ascensore: assente;
- servizio di portineria: assente

- condizioni generali del fabbricato e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella discreta/buone

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

#### **CORPO A-Sub.10**

L'unità in oggetto, ubicata al piano terra del fabbricato con accesso da Via Manara n. 80, ha ingresso principale dall'area di proprietà posta ad est, tramite cancellino in ferro, ed è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un soggiorno, una cucina abitabile, un disimpegno per zona notte, due camere, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e vasca) e due aree esterne pertinenziali, una ad est (recintata con rete metallica plastificata alta) in parte pavimentata ed in parte a giardino e l'altra ad ovest (recintata con rete metallica plastificata bassa), pavimentata, con affaccio sulla corte interna.

Al piano interrato è ubicata la cantina pertinenziale collegata all'appartamento tramite scala a chiocciola interna, ubicata in soggiorno; il locale è inoltre collegato, tramite porta, al box adiacente (corpo B), oggetto della presente.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione nella norma/discreto seppur disabitata da tempo; l'area esterna a giardino (dalla quale si accede all'unità sul lato est) si è presentata in totale stato di abbandono con presenza di piante infestanti, rovi ed arbusti (che hanno impedito, al momento sopralluogo, l'accesso dalla porta principale), necessitante pertanto di pulizia e disinfezione.

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

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

#### Appartamento

- esposizione: doppio affaccio (ad est e ad ovest) su spazi comuni
- porta di accesso: di tipo semplice in legno + porta finestra in legno e vetro in condizioni nella norma;
- infissi esterni: in legno con doppi vetri in condizioni nella norma;
- sistema di oscuramento: scuri in legno in condizioni nella norma
- porte interne: di tipo a battente in legno (ed in parte con inserti vetrati) e di tipo scorrevole interno muro in legno in condizioni nella norma;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- plafoni: normalmente tinteggiati;
- pavimenti: in parte a listelli di parquet (nelle camere) ed in parte in piastrelle di ceramica in condizioni nella norma;
- impianto video-citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;

Note: l'impianto elettrico è risultato staccato al sopralluogo

- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico a caloriferi: di tipo autonomo con caldaia a gas ubicata in cucina; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo con caldaia a gas ubicata in cucina; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;

Note: l'impianto termico e quello di ACS sono risultati staccati al sopralluogo

- altezza dei locali: H mt 2,80 circa

#### Cantina

- plafone e pareti: tinteggiati necessitanti di nuova imbiancatura
- pavimenti: piastrellati in condizioni sufficienti;
- altezza del locale: H mt 2,94 circa

### **2.4. Certificazioni energetiche**

#### **CORPO A**

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

### **2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite

#### **CORPO B-Sub.49**

L'unità in oggetto, ubicata al piano interrato del fabbricato, ha accesso carraio da Via Manara, tramite rampa e cancello ad anta singola a battente automatizzata, e pedonale da vano scala comune nonché dall'adiacente cantina di pertinenza dell'appartamento al piano sovrastante (corpo A).

Il box ha pavimento piastrellato e serranda di tipo basculante in alluminio ad apertura manuale; le pareti ed il plafone sono intonacati.

Dimensioni utili interne 4,80 mt circa x 5,26 mt circa; altezza interna netta mt. 2,95 circa; altezza interna netta sotto serranda mt. 2,39 circa.

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione sufficienti, seppur necessitante di nuova imbiancatura.

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

#### Box

- porta di accesso esterna: serranda di tipo basculante ad apertura manuale in alluminio in condizioni sufficienti;
- porta di accesso interna (dalla cantina): di tipo a battente ad anta singola in ferro in condizioni sufficienti;
- pareti: intonacate necessitanti di nuova imbiancatura
- pavimenti: piastrellati in condizioni sufficienti;
- altezza del locale: H mt 2,95 circa; altezza sotto serranda: H mt 2,39 circa

### **2.6. Certificazioni energetiche**

#### **CORPO B**

Esente

### **2.7. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite

Note: si riporta, come riferito dall'amministratore, quanto segue:

*"Prossimamente discuteremo della necessità di adeguare le Autorimesse alle normative dei vigili del Fuoco in quanto prive del CPI".*

### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 08/11/2022.

La scrivente, in data 08/11/2022, si recava sul posto alla presenza del Custode nominato, dell'amministratore di condominio e del fabbro, 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 e disabitata seppur arredata.

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 14/10/2022, 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 ipotecario speciale in atti, facente stato alla data del 09/12/2021, 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 nominativo e per immobili, alla data del 09/01/2023, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

#### 4.1. Attuale proprietà

- ✓ Al Sig. ██████████, esecutato, la piena proprietà dei beni in oggetto è pervenuta per compravendita dalla società "██████████" con atto a rogito Notaio Mario Lulli di Limbiate (**all. 4- Provenienze**) in data 01/04/1993 n. 8848/3810 di repertorio, **trascritto a Milano 2 in data 15/04/1993 ai nn. 28229/20002.**

*(copia semplice atto ricevuta dal notaio rogante + nota di trascrizione, all. N. 4- Provenienze)*

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato ipotecario speciale in atti, facente stato alla data del 09/12/2021, 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 nominativo e per immobili, alla data del 09/01/2023, (**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**

Nessuna

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 09/03/2022 rep. 4098/2022, **trascritto a Milano 2 in data 21/04/2022 ai nn. 55265/37286** promosso da [REDACTED] con sede in [REDACTED] (MI), c.f. [REDACTED], contro [REDACTED], esecutato, per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà degli immobili oggetto della presente.

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

Si riporta, per completezza d'informazione, che risulta presente il seguente Pignoramento, gravante su medesimi beni, antecedente a quello in oggetto:

- Pignoramento del 17/08/2021 rep. 13047/2021 promosso da [REDACTED] con sede in [REDACTED] MI), c.f. [REDACTED], contro [REDACTED], **trascritto a Milano 2 in data 14/10/2021 ai nn. 144597/ 98105**

- **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 09/01/2023 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobili + 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, [REDACTED], 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 19/12/2022 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

#### Spese scadute:

SPESE GEST. 2022 (A PREVENTIVO) = € 1.342,60

SPESE GEST. 2021 (A CONSUNTIVO) = € 901,12

totale di € 2.243,72

**Spese di gestione:**

**Spese medie annue:** Euro: € 1.120,00 circa (come desunte)

**Millesimi proprietà:** 34,6430 (come da tabella ricevuta dall'amministratore)

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

*"Non sono presenti cause legali di carattere privato. Il condominio ha in corso il pignoramento di una ulteriore unità immobiliare intestata ad altro soggetto.*

*Per quanto riguarda l'unità immobiliare [REDACTED] l'unico problema di rilievo riguarda il totale stato di abbandono del giardino privato che è diventato un ricettacolo di insetti, topi ed infestanti (tipo ambrosia).*

*- Attualmente il fabbricato non ha deliberato nessuna opera straordinaria.*

*Prossimamente discuteremo della necessità di adeguare le Autorimesse alle normative dei vigili del Fuoco in quanto prive del CPI.*

*Non mi risulta sia presente amianto/eternit. Purtroppo non ho a disposizione certificati degli impianti condominiali".*

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 + Regolamento di Condominio; all. N.6- Informazioni condominiali)*

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

Corpo A: NO (adattabile come da Titoli edilizi)

Corpo B: SI

## 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.

- Concessione rilasciata in data 22/11/1990 Prot. N. 1116-Prat. N. 97/90;
- Concessione edilizia in variante del 08/02/1993 Prot. N. 17897- pratica n. 318/92;
- Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Limbiate in data 13/12/1993 con allegato Collaudo statico depositato presso il Comune prot. N. 79270 del 30/07/1993.

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 (08/11/2022) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 29/06/1992 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta), a meno delle seguenti difformità:

- mancata formazione/demolizione di tavolati, con relativo vano porta, a chiusura della scala a chiocciola al piano interrato;
- rappresentazione grafica di n. 3 pilastri sull'area esterna di pertinenza est nella scheda catastale, non presenti in loco né nei tipi grafici allegati ai titoli edilizi.

Pertanto, l'eventuale futuro acquirente dovrà (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante la presentazione di una pratica edilizia onerosa a Sanatoria ripristinando lo stato legittimato oltre ad aggiornamento catastale per correzione grafica dei pilastri esterni.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, opere edili, aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo tra i 4.000,00 ed i 6.000,00 Euro.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di Euro 5.000,00 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.

### corpo B

Alla data del sopralluogo (08/11/2022) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati ai titoli edilizi ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 29/06/1992 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda circa	coeff.	superficie omogeneizzata
unità imm. P.T	mq.	80,9	100%	80,9
area esterna pari a sup. Coperta	mq.	80,9	10%	8,1
area esterna eccedente sup coperta	mq.	23,5	2%	0,5
cantina	mq.	30,7	30%	9,2
		<b>215,9</b>		<b>98,6</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>
				<b>arrotond. 99 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 % ininfluente 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 per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it, valori compravendite recenti nel medesimo fabbricato;

- Osservatori del mercato:
  - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2022 Comune di Limbiate – zona D1– Periferica/PERIFERIA

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

**9.3. Valutazione:**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	99,0	€ 1.550,00	€ 153.450,00
Box	C6	a corpo	a corpo	€ 20.000,00
				<b>€ 173.450,00</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	€ 173.450,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 8.672,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.000,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 2.243,72
	<hr/>
	€ 157.533,78

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 158.000,00</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 al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con osservanza  
Milano, 11/01/2022

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

**ALLEGATI**

**Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, visure catastali storiche, elaborato planimetrico, schede catastali 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 semplice atto ricevuta dal notaio rogante + 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 immobili + 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

\*\*\*\*\*