

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 569 / 2020

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Giacomo Puricelli**

RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO

Complesso immobiliare sito nel Comune di Limbiate (MB) in Via Monte Sabotino N° 1

Edificato nell' esercizio del diritto di superficie per anni 99 dal: 06 / 07 / 1995

- 1) Appartamento posto al piano secondo, composto da tre locali oltre accessori e balcone (loggiato) , con annesso vano cantina al piano sotterraneo.
- 2) Vano autorimessa posto al piano sotterraneo.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Appartamento sito nel Comune di Limbiate (MB) in Via Monte Sabotino N° 1, posto al piano secondo, composto da tre locali oltre accessori con annesso vano cantina al piano interrato.

Dati Catastali: foglio 5, particella 385, subalterno 25, Via Monte Sabotino 1, P2-S1 Cat: A/2, vani:5,5, superficie convenzionale catastale: 100 mq, Rendita Catastale: Euro 695,93

Corpo B

Vano autorimessa sito nel Comune di Limbiate (MB) in Via Monte Sabotino N°1 posto al piano sotterraneo Dati Catastali: foglio:5, particella:385, sub:96, Via Monte Sabotino N°1, PS1, Cat: C/6, superficie convenzionale catastale mq:17,00, Rendita Catastale: Euro 44,78.

Nota Bene: Edificato nell'esercizio del diritto di superficie per anni 99 dal: 06 / 07 / 1995

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo peritale, l'immobile era occupato dagli esecutati sig. [redacted] e dalla sig.ra [redacted]

Corpo B: al sopralluogo peritale, l'immobile era occupato dagli esecutati sig. [redacted] e dalla sig.ra [redacted]

Contratti di locazione in essere

Richiesto all'Agenzia delle Entrate, ma ancora senza riscontro.

Comproprietari

sig. [redacted] e sig.ra [redacted] A, per la proprietà superficiale dal 30-08-1999; il COMUNE DI LIMBIATE (MB), per la proprietà dell'area.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 132.850,00



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina + Vano autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Limbiate (MB) Via Monte Sabotino N°1, appartamento ad uso abitazione posto al piano 2-S1, interno 221, edificio: 2; composto da tre locali oltre servizi, balcone (loggiato) e vano pertinenziale di cantina posto al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1 di proprietà superficaria dell'immobile; 1/2 di [REDACTED] 44H, coniugato in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto, [REDACTED] 1/2 di [REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto, con [REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (MB) come segue: (all. 1-2)

Intestatari :

[REDACTED] nato a [REDACTED]

e residente a [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED]

[REDACTED] 1, Codice Fiscale [REDACTED]

COMUNE DI LIMBIATE, con sede in : LIMBIATE Codice Fiscale 83005620154; Proprietà per l'area 1/1.

Nota Bene : in forza della Convenzione ai sensi dell'art. 35, 7^ comma della Legge 22.10.1971 n. 865 stipulata con atto in data 06-07-1995 n. 71665/6445 di rep. a rogito dr. Carlo Corso, notaio in Milano, registrato a Milano, atti pubblici, il 18-07-1995, trascritto presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, il 31-07-1995 ai nn. 69848/43271 ed ai nn. 69849/43272, il Comune di Limbiate per l'attuazione del programma costruttivo ex art. 51 legge 865 / 1971, ha concesso alla " SIPRA S.p.A.", il diritto di superficie esteso al sottosuolo per anni 99 (novantanove) dal 6 luglio 1995 e rinnovabile sull'area residenziale in Comune di Limbiate, in Catasto Terreni individuato come segue:
Foglio 5, mappali: 379 di Ha 00.10.00 / 385 di Ha 00.46.75



Corpo A:

Appartamento sito nel Comune di Limbiate (MB) più precisamente in Via Monte Sabotino N° 1, posto al piano secondo, (Edificio 2 , interno 221) composto da tre locali oltre accessori , balcone (loggiato) , con annesso vano cantina al piano interrato.

Dati Catastali: foglio 5, particella 385, subalterno 25, Via Monte Sabotino 1 ; P2-S1 Cat: A/2, classe 4; consistenza vani: 5,5, superficie convenzionale catastale: 100 mq; Rendita Catastale: Euro 695,93

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

Corpo B:

Vano autorimessa sito nel Comune di Limbiate (MB) più precisamente in Via Monte Sabotino N°1 (Edificio 2 , interno 221) posto al piano sotterraneo

Dati Catastali: foglio:5, particella:385, sub:96, Via Monte Sabotino N°1 ; PS1, Cat: C/6, classe 4; consistenza : mq. 17,00; superficie convenzionale catastale mq:17,00, Rendita Catastale: Euro 44,78.

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

1.4. Coerenze

dell'appartamento: da Nord e in senso orario: area condominiale; est : altra unità immobiliare, disimpegno condominiale, area ascensore-scala; sud : altra unità immobiliare; ovest : area condominiale.

della cantina: da Nord e in senso orario: terrapieno; est : corridoio comune; sud : altra unità immobiliare; ovest : terrapieno.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione : alla data del sopralluogo peritale non sono state riscontrate discrepanza da segnalare.**CORPO A****1.1. Descrizione del bene :**

Vano autorimessa sito nel Comune di Limbiate (MB) più precisamente in Via Monte Sabotino N°1 (Edificio 2 , interno 221) posto al piano sotterraneo.

Dati Catastali: foglio:5, particella:385, sub:96, Via Monte Sabotino N°1 ; PS1, Cat: C/6, classe 4; consistenza : mq. 17,00; superficie convenzionale catastale mq:17,00, Rendita Catastale: Euro 44,78.

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

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1 di proprietà superficaria dell'immobile; $\frac{1}{2}$ di [redacted], coniugato in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto, e [redacted] di [redacted] coniugata in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto, con [redacted]

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (MB) come segue: (all. 1)

Intestatari :

[redacted]
 [redacted]
 [redacted] Via
 [redacted] Codice Fiscale [redacted]

COMUNE DI LIMBIATE, con sede in : LIMBIATE Codice Fiscale 83005620154; Proprietà per l'area 1/1.

1.4 Coerenze

del box : da nord in senso orario : altra unità; est corsetto condominiale; sud altra unità e terrapieno condominiale; ovest : terrapieno condominiale.

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione : alla data del sopralluogo peritale non sono state riscontrate discrepanza da segnalare

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Limbiate (MB), in Via Monte Sabotino N°1;

Fascia/zona: Periferica.

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asili e scuole primarie e secondarie (sufficiente); bar e ristoranti (discreto); luoghi di culto (discreto); farmacie (discreto); negozi al dettaglio (scarso); sportelli bancari (sufficiente); ufficio postale (discreto); ospedali (discreto); Supermercati e Centri Commerciali (buono); Hotel e pensioni (scarso); Centri di aggregazione e sportivi (discreto).

Caratteristiche zone limitrofe : miste.

Area Urbanistica : mista, a traffico regolare con parcheggi sufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie linea di tram n.179; autobus linea 165, z205, z250, z 251;

PAG. 4



Linee ferroviarie : il Comune di Limbiate non possiede una stazione di treni, si serve però delle stazioni di Boviso Masciago-Monbello (a circa 13 km.); e delle stazione di Varedo (a circa 12 km).
 Collegamento alla rete autostradale: SP527 ed SP44; Autostrade A8 (MI-VA); Autostrada A9 (MI-CO).

Attrazioni paesaggistiche : Parco di Villa Mella;

Attrazioni Storiche : Villa Pusterla; Ex Manicomio di Mombello; Villa Mella Bazzero Alborio; Chiesa di San Giorgio Martire; Villa Fornace Pogliani; Villa Cattaneo; Villa Marelli Capponago Lattuada; Villa Molinari Medolago.

Aeroporti : Milano Linate circa km. 30; Malpensa circa km. 45; Orio al Serio circa km. 60.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3, 4)

Trattasi di un complesso immobiliare residenziale abitativo, edificato nell' esercizio del diritto di proprietà superficiale per anni 99, a far data dal 06 luglio 1995 (rinnovabile), composto da 3 palazzine; nominate in edificio n. 1 , n. 2, ed n. 3; per un totale di 48 appartamenti e relative pertinenze e n. 64 box autorimessa; con percorsi pedonali, e veicolari per raggiungere al piano interrato i box autorimesse; le aree esterne condominiali sono piantumate; e nel fronte di Via Sabotino 1 vi sono parcheggi auto.

Le unità immobiliari in oggetto si trovano nel "fabbricato 2". Appartamento al piano secondo e sotterraneo (cantina); e il box autorimessa è al piano sotterraneo.

Edificio di cinque piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito nella decade del 1990 del secolo scorso.

Trattasi di un complesso abitativo realizzato interamente in prefabbricazione :

Strutture in elevazione : ossatura del fabbricato costituita da pannelli -parete industrializzati autoportanti complete di isolamento termoacustico; questi pannelli vengono già forniti con impianto elettrico sottotraccia.

Tavolati interni : i tavolati di divisione interna dei locali sono prefabbricati in argille espansa rifiniti con rasatura a gesso.

Per i tavolati dei box e cantine, sono prefabbricati come sopra, lasciati a vista da cassero metallico o in blocchi di cemento.

Scale interne : in C.A. Prefabbricato per tutti i piani;

Solai : sono prefabbricati del tipo "SIPRA" autoportanti, in C.A., completi di getto in argilla espansa strutturale, a completamento.

Impermeabilizzazioni : muri verticali, terrazzi e balconi, con guaina bituminosa.

Isolamenti : solaio sottotetto con materassino in lana di vetro; serramenti con vetrocamera; divisione tra appartamenti, in doppio tavolato con pannello isolante in polistirolo a media densità.

Copertura : struttura portante realizzata in legno; manto di copertura in tegole portoghesi.

Canne fumarie con tubazione in cemento tipo "SHUNT", con derivazioni ai singoli appartamenti.

Intonaco facciate : rivestimento con intonaco resino plastico tipo "Cortina".

L'ingresso al fabbricato 2 avviene da un portone a due ante in acciaio preverniciato e vetrocamera, completo di chiudiporta a pompa aerea e serratura elettrica.



Pavimenti atrio ingresso e disimpegno ai piani in ceramica monocottura.

Pareti in intonaco plastico rullato a buccia d'arancia.

Rivestimento gradini scala in lastre di granito, complete di parapetto in ferro verniciato.

Ascensore (tipo idraulico) produzione CIE SIMEA s.r.l.; matricola n. 18/00; portata kg.480; numero di persone 6; impianto n. 1284 , anno di produzione 1997; ente verifiche periodiche I.M.Q. S.P.A.; ditta di manutenzione CIE SIMEA s.r.l. Di Milano.

- condizioni generali dello stabile: Buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3, 4)

Abitazione di tipo civile (A/2), posta al piano secondo composta da ingresso, soggiorno / pranzo con balcone (loggiato) cucina abitabile, corridoio-disimpegno, due camere da letto, bagno completo e locale ripostiglio-wc lavanderia.

Con un vano cantina al piano interrato.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia; (ad angolo).
- pareti: normalmente tinteggiate con finitura spugnato, con rivestimento in ceramica nel bagno fino ad H. porta ed in cucina fino ad H sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle, in ceramica compreso bagno e ripostiglio-lavanderia;
- infissi esterni: in legno tipo monoblocco completo di tapparelle in p.v.c., con cassonetti copri rullo ed accessori per manovra tapparelle; vetrocamera; zanzariere.
- porta d'accesso: blindata, con rivestimento in legno; e serratura YALE.
- porte interne: in legno tamburato con finitura in impiallacciato di legno; alcune a battente, e quella del bagno apertura a libro; ed altre apertura a soffietto.
- **Si tiene a precisare che alla data del sopralluogo peritale si è verificato che non risulta presente la porta interna per accesso al soggiorno-pranzo, da atrio ingresso, ma è stato realizzato un vano ad arco. (vedere costi al punto 7.3)**

- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia; ed in parte a vista.
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con termosifoni in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale a gas installata sul balcone-loggiato, dentro armadio ventilato; è presente foratura muro per ventilazione locale cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, wc, bidè e vasca;

Si tiene a precisare che alla data del sopralluogo peritale si sono riscontrati delle macchie e scrostamenti del plafone del bagno.

- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70 circa;
- impianto antifurto, non presente;



- impianto TV, centralizzato, con antenna rettilinea;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera d'acciaio stampata e zincata.
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e intonacate ed imbiancate;
- plafone a vista, con prefabbricato tipo predalles.

Corpo B

Box autorimessa:

- pareti: prefabbricate, intonacate al rustico e verniciate;
- pavimenti: in battuta di cemento;
- plafone, con prefabbricato tipo predalles, a vista non intonacato;
- porta d'accesso: basculante in lamiera di acciaio stampata, apertura manuale contrappesata, con serratura centrale;
- impianto elettrico, a vista con tubazioni, con plafoniera industriale, prese ed interruttori esterne;
- altezza circa cm.244;
- condizioni: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

Vedere punto 2.1.

2.5. Certificazioni energetiche :

Non reperite.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO (all. 5. 7-F).

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 27/07/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni pignorati grazie alla presenza degli esecutivi ~~_____~~ è rinvenuto che i suddetti hanno dichiarato di occuparli con la loro famiglia.



3.2. Esistenza contratti di locazione

E' stata richiesta ad Agenzia delle Entrate l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere per i beni in oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa; sono in attesa di risposta.

4 PROVENIENZA (all. 1, 2, 7A)

4.1. Attuali proprietari

~~_____~~ proprietà superficaria per la quota di 1/2 cadauno dal 30-08-1999 In forza di VENDITA DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA in autentica Notaio Dott CARLO CORSO, sede : Milano in data 30-08-1999 rep nn. 82722-9705 trascritto a Milano 2 in data 21-09-1999 ai nn. 88475-60428.

COMUNE DI LIMBIATE, con sede in : LIMBIATE; proprietà per l'area 1/1.

Da Società IMPRA S.P.A., sede Milano.

4.2. Precedenti proprietari

OLTRE VENTENNIO

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7/A)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio Antonio Trotta in Pavia alla data del 27-10-2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nomina vivi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio; alla data del 28-12-21 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna.

- **Misure Penali**

nessuna.

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

nessuna.

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

In forza della Convenzione ai sensi dell'art. 35, 7^ comma della Legge 22.10.1971 n.

865 stipulata con atto in data 06-07-1995 n. 71665/6445 di rep. a rogito dr. Carlo Corso, notaio in Milano, registrato a Milano, atti pubblici, il 18-07-1995, trascritto presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, il 31-07-1995 ai nn. 69848/43271 ed ai nn. 69849/43272, il

PAG. 8



Comune di Limbiate per l'attuazione del programma costruttivo ex art. 51 legge 865 / 1971, ha concesso alla " SIPRA S.p.A.", il diritto di superficie esteso al sottosuolo per anni 99 (novantanove) dal 6 luglio 1995 e rinnovabile sull'area residenziale in Comune di Limbiate, in Catasto Terreni individuato come segue:

Foglio 5, mappali: 379 di Ha 00.10.00 / 385 di Ha 00.46.75

Eventuali note:

nessuna.

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 10-11-2008 ai nn. 170505-33799 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio CHIAMBRETTI ALESSIO MICHELE in data 30-10-2008 rep. 195947-42482 a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A. con sede in Brescia c.f. 03480180177; contro [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà superficiale, in regime di comunione dei beni. Importo ipoteca € 260.000,00 di cui € 130.000,00 di capitale.

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 23-07-2015 ai nn. 74160-13192 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio PAOLA CIANCI in data 17-07-2015 rep. 32768-23612 a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. con sede in Bergamo c.f. 03034840169; contro [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà superficiale, in regime di comunione dei beni. Importo ipoteca € 37.000,00 di cui € 18.500,00 di capitale.

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 il 11-05-2018 ai nn. 60677-10228 derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a garanzia di atto di Agenzia delle Entrate - riscossione in data 09-05-2018 nn..12035-6818 a favore AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede in Roma c.f. 13756881002 contro [REDACTED] per la quota ½ del diritto di proprietà superficiale, in regime di comunione dei beni. Importo ipoteca € 170.860,28 di cui € 85.430,14 di capitale.

• **Pignoramenti**

Pignoramento atto esecutivo del 16-06-2020 rep. 7620 trascritto a Milano 2 il 29-07-2020 ai nn. 83414-52413 in forza di verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario al Tribunale di Milano ; contro [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà superficiale, in regime di comunione dei beni; in favore di UBI FINANCE S.R.L. con sede in Milano c.f. 06132280964.



• **Altre trascrizioni**

nessuna.

5.3. **Eventuali note/osservazioni**

nessuna.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Giampaolo Vita con sede in Limbiate (MB) che ha fornito le informazioni che seguono (all. 7/D); Condominio LE ROSE.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato (appartamento e cantina): 16,87 (COMPRAVENDITA);
e millesimi (CONDOMINIO) : 19,81;

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato (box autorimessa): 2,94 (COMPRAVENDITA);
e millesimi (CONDOMINIO) : 15,69;

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 01/01/2021 – 31/12/2021 : € 1.211,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.513,81

Eventuali spese straordinarie già deliberate : nessuna

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non riscontrate.

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

Come da Convenzione n. rep. 71665 – racc. 6445; del 06-07-1995 fra il Comune di Limbiate e l'Impresa SIPRA S.P.A., all'ART. 9 si definisce che sulle aree a standards, i lotti destinati all'edificazione residenziale conservano diritto di passo; anche veicolare e di scarico-carico. Pertanto la parte acquirente deve conoscere ed accettare la suddetta convenzione, di impegnarsi a rispettarla e di impegnarsi a non usare o disporre dell'unità acquistata in contrasto con le prescrizioni in essa contenute; di possedere i requisiti di cui alla lettera e, art.11 della sopra citata Convenzione; di accettare e rispettare in caso di successiva rivendita e locazione dell'unità

acquistata, le norme della stessa Convenzione di cui alle lettere e), f), g), dell'art.11; che le autorimesse e-o i posti auto coperti, nella misura di una per alloggio, costituiscono pertinenze degli alloggi di cui sono riferite e non possono essere cedute separatamente rispetto agli alloggi stessi; che le autorimesse eccedenti di quelle di pertinenza dei singoli alloggi, costituiscono invece pertinenza dell'edificio in cui si trovano, nel senso che devono essere cedute esclusivamente ad acquirenti degli alloggi, ma poi possono essere cedute anche separatamente dagli alloggi stessi cui sono riferiti; in nessun caso, però, possono essere ceduti allo stesso nucleo familiare, al momento della prima cessione né, successivamente, possono essere acquisiti dal medesimo nucleo familiare più di numero 2 autorimesse oltre a quella di pertinenza dell'alloggio di riferimento.

In caso di rivendita il prezzo stabilito secondo i previsti parametri dovrà essere decurtato dell'importo del contributo.

Nota Bene : in forza della Convenzione ai sensi dell'art. 35, 7^a comma della Legge 22.10.1971 n. 865 stipulata con atto in data 06-07-1995 n. 71665/6445 di rep. a rogito dr. Carlo Corso, notaio in Milano, registrato a Milano, atti pubblici, il 18-07-1995, trascritto presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2, il 31-07-1995 ai nn. 69848/43271 ed ai nn. 69849/43272, il Comune di Limbiate per l'attuazione del programma costruttivo ex art. 51 legge 865 / 1971, ha concesso alla " SIPRA S.p.A.", il diritto di superficie esteso al sottosuolo per anni 99 (novantanove) dal 6 luglio 1995 e rinnovabile sull'area residenziale in Comune di Limbiate, in Catasto Terreni individuato come segue: Foglio 5, mappali: 379 di Ha 00.10.00 / 385 di Ha 00.46.75

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Limbiate in Via Monte Sabotino n. 1 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione; CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 17454 di prot. del 05-07-1995.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Convenzione con Comune di Limbiate (diritto di superficie per 99 anni dal 06-07-1995), come descritto al punto 1.3 del CORPO A e B.

7.1. **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 2, 4):**

- Denuncia per Opere Edilizie n. 107, prot. n. 774 del 03-08-1995, tra il Comune di Limbiate e la Società "SIPRA S.P.A." per la realizzazione di un complesso edilizio non di lusso costituita da tre palazzine denominate edifici 1-2-3; ciascuna di quattro piani fuori terra, con sedici appartamenti con relative cantine, oltre a sessantaquattro box autorimessa al piano interrato.
- Richiesta Autorizzazione di Abitabilità; detto complesso edilizio è stato ultimato il 01-09-1997; e che è già stata richiesta l'abitabilità al Comune di Limbiate
- Dichiarazione di collaudo dei cementi armati : del 12-09-1995, depositata al Genio Civile della Provincia di Milano datata 02-10-1995 n. 088786.
- Certificato di collaudo statico n. 88786 del 17-12-1996.
- Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità : è stato richiesto al Comune un chiarimento sulla data di emissione di questo certificato o si intende come silenzio assenso; il Perito è in attesa di un riscontro, e si rende disponibile ad integrare successivamente la ricezione da parte del Comune di Limbiate.

7.2. **Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

Nota bene : il perito tiene a precisare che si tratta di un diritto di proprietà superficiale in comproprietà indivisa tra i sigg. [REDACTED], i costi da corrispondersi in favore del Comune di Limbiate per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà piena ed esclusiva, vengono definite con la deliberazione della Giunta Comunale n.202 del 28-11-2017; (approvazione della tabella aggiornata dei corrispettivi diritti delle aree incluse nel programma costruttivo di Monte Sabotino, n. 1 A-B-C; pertanto con specifico riferimento agli immobili in pignoramento, veniva stabilito l'importo di € 4.158,29 (per 19,81 millesimi di proprietà); come riferito dal responsabile del procedimento : arch. Enrico Galbiati.

7.3. **Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

Le difformità consistono in : mancanza di una porta di divisione tra ingresso e soggiorno, attualmente è presente un vano passante ad arco ; sono regolarizzabili mediante parziale realizzazione di tavolato rifinito al civile da ambo le parti e con inserimento di una porta ad anta.
Costi stimati: circa € 1.500,00.

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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	96,00	100%	96,00
Balcone-loggiato	mq.	11,00	30%	3,30
Cantina	mq.	6,00	25%	1,50
	mq. Lordi	113,00	mq. Commerciali	100,00
Box	mq.Lordi	19,00	mq. Commerciali	17,00

9. STIMA (ALL. 7-G)

9.1. Criterio di stima

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento 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 - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - Geopoi - 1° semestre 2021 - Provincia Monza Brianza - Comune Limbiate- zona D1 - Periferica - Microzona 2, tipologia prevalente abitazioni civili - destinazione residenziale - tipologia abitazioni civili - stato conservativo normale : valore di mercato (€/mq) minimo 1.150,00 massimo 1.550,00. Tipologia Box autorimessa - stato conservativo normale - valore di mercato (€ a corpo) minimo 11.000,00 massimo 15.300,00.

- CAMERA DI COMMERCIO- MILANO - MONZA BRIANZA - LODI - Più Prezzi - compravendita - 2° semestre 2020 - Provincia Monza Brianza - Brianza Ovest - Comune di Limbiate - zona periferica - appartamenti recenti e ristrutturati - valore di mercato (€/mq) minimo 1.000,00 massimo 1.300,00.

Tipologia Box autorimessa – zona periferica – Limbiate - stato conservativo normale - valore di mercato (€ a corpo) minimo 11.000,00 massimo 13.000,00.

Valori relativi alle AGENZIE DI ZONA :

Periodo: 2° semestre 2021 - Comune: Limbiate - Fascia/Zona: periferica – categoria vendita - Valore mercato prezzo (€/mq) min. 1.500,00 / prezzo max. 2.000,00.

Tipologia Box autorimessa – zona periferica – Limbiate - stato conservativo normale - valore di mercato (€ a corpo) minimo 13.000,00 massimo 15.000,00.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria Catastale immobile	Superficie commerciale	Valore (mq)	Valore complesivo
Abitazione tipo civile con balcone-loggiato e cantina	A/2	100,00	1.300,00	130.000,00
Totale Valutazione Abitazione			Euro	130.000,00
Box autorimessa	C/6	17,00 mq.	13.000,00	Euro 13.000,00
Totale Valutazione Box			Euro	13.000,00
Totale valutazione LOTTO UNICO (CORPO A + CORPO B)			Euro	143.000,00

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 UNICO:	Euro	143.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi.	- Euro	7.150,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico del acquirente – indicative - Euro 1.500,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia - Euro 1.500,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Euro 132.850,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni / Occupato
Non ricorre il caso Euro: 0,00

Nota Bene: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritali, valutati a corpo e non a misura al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzie 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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato
non ricorre il caso.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato
NO non divisibile.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Dott. Arch. Mario Leandro Maccarini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo mail e all'esecutato a mezzo mail.

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: 28/12/2021

l'Esperto Nominato