

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 337/2022**

**Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Laura Cesira Stella**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliari in Comune di Limbiate – Via Guicciardini n. 2

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano rialzato (1 f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.3)

**Corpo 2:** Vano solaio posto al piano secondo sottotetto (Sub.7)

**Corpo 3:** Posto auto coperto al piano interrato (Sub.12)



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**  
Codice fiscale FRIDML61T18F205Y  
Studio in OMISSIS - Milano  
Telefono OMISSIS  
Email: [OMISSIS](mailto:OMISSIS)  
Pec [OMISSIS](mailto:OMISSIS)

---

**INDICE SINTETICO****LOTTO****Dati Catastali****Corpo 1**

Bene in Comune di Limbiate, Via Guicciardini n. 2  
Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]  
Dati Catastali: **foglio 39, particella 328, subalterno 3**

**Corpo 2**

Bene in Comune di Limbiate, Via Guicciardini n. 2  
Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito]  
Dati Catastali: **foglio 39, particella 328, subalterno 7**

**Corpo 3**

Bene in Comune di Limbiate, Via Guicciardini n. 2  
Categoria: C6 [Autorimesse]  
Dati Catastali: **foglio 39, particella 328, subalterno 12**

**Stato occupativo** (valevole per tutti corpi):

alla data del sopralluogo le unità immobiliari sono state rese accessibili dal Sig. OMISSIS (debitore esecutato) che risulta residente presso l'appartamento oggetto di procedura esecutiva insieme alla famiglia.

**Contratti di locazione in essere** (valevole per tutti corpi): nessuno.**Comproprietari** (valevole per tutti corpi): nessuno.**Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO (Corpi 1, 2 e 3)**

Libero                    **€ 98.285,35**

## LOTTO UNICO BENI IN LIMBIATE - VIA GUICCIARDINI N. 2

Appartamento posto al piano terra (1 f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.3) oltre a vano solaio posto al piano secondo sottotetto (Sub.7) e posto auto coperto al piano interrato (Sub.12).

### 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano terra (1 f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.3)

#### 1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Limbiate, Via Guicciardini n. 2 consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (1°f.t.) composto da tre locali oltre servizi con annesso vano cantina al piano interrato.

#### 1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS** nato a [REDACTED], C.F. OMISSIS;

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS** nata a [REDACTED], C.F. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

da certificato di residenza e stato di famiglia richiesto dallo scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 6.12.2022, i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS (debitori esecutati) risultano essere residenti presso il bene oggetto di procedura esecutiva in Limbiate Via Guicciardini Francesco n. 2; la famiglia anagrafica è composta solo dai due debitori.

Da certificato di stato civile acquisito dallo scrivente in pari data, i Sig. OMISSIS e OMISSIS (debitori esecutati) risultano tra loro coniugati a Limbiate il 9.05.1987.

(all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia; all. 02 - Certificato di stato civile)

#### 1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate come segue:

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà di **1/2** in regime di [REDACTED] con OMISSIS;

Intestato 2: **OMISSIS**, proprietà di **1/2** in regime di [REDACTED] con OMISSIS.

Dati identificativi: **foglio 39, particella 328, subalterno 3**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale: 66 mq – totale escluse aree scoperte: 66 mq; rendita Euro 366,99

Indirizzo: Comune di Limbiate, Via Francesco Guicciardini n. 2 – piano T – S1

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/12/1999/08/2011 derivante da:  
VARIAZIONE del 17/12/1999 in atti dal 17/12/1999 CLASSAMENTO  
CONVENZIONE COMUNE/UTE (n. D10508.1/1999);

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto  
meccanografico del 31/01/1988.

#### 1.4 Coerenze

Dell'appartamento: cortile comune, vano scala comune, proprietà di terzi, via  
Lonardo da Vinci, via Guicciardini;

del vano cantina: proprietà di terzi, centrale termica, proprietà di terzi, cortile comune.

(all. 03 - Visura storica per subalterno sub.3); all. 04 - Planimetria catastale sub.3; all. 05 -  
Estratto di mappa)

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

nessuna.

### **Corpo 2: Vano solaio posto al piano secondo sottotetto (Sub.7)**

#### 1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Limbiate, Via Guicciardini n. 2 consistente in  
vano solaio al piano secondo sottotetto.

#### 1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di  
**OMISSIS** nato a [REDACTED] C.F. OMISSIS;

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di  
**OMISSIS** nata a [REDACTED] C.F. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

#### 1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate come segue:

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà di **1/2** in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

Intestato 2: **OMISSIS**, proprietà di **1/2** in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

Dati identificativi: **foglio 39, particella 328, subalterno 7**

Dati classamento: **cat. C/2**, classe 4, consistenza 28 mq, superficie catastale totale:  
33 mq; rendita Euro 41,94

Indirizzo: Comune di Limbiate, Via Francesco Guicciardini n. 2 – piano 2

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/12/1999 derivante da: VARIAZIONE del  
17/12/1999 in atti dal 17/12/1999 CLASSAMENTO CONVENZIONE COMUNE/UTE  
(n. D10508.1/1999);

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 31/01/1988.

#### 1.4 Coerenze

Vano scala comune, proprietà di terzi, cortile e proprietà di terzi.

(all. 06 - Visura storica per subalterno sub.7); all. 07 - Planimetria catastale sub.7; all. 05 - Estratto di mappa)

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

### **Corpo 3: Posto auto coperto al piano interrato (Sub.12)**

#### 1.1 Descrizione giuridica del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Limbiate, Via Guicciardini n. 2 consistente in posto auto coperto al piano interrato.

#### 1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS** nato a [REDACTED] C.F. OMISSIS;

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS** nata a [REDACTED] C.F. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

#### 1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate come segue:

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà di **1/2** in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

Intestato 2: **OMISSIS**, proprietà di **1/2** in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

Dati identificativi: **foglio 39, particella 328, subalterno 12**

Dati classamento: **cat. C/6**, classe 5, consistenza 13 mq, superficie catastale totale: 13 mq, rendita Euro 40,28

Indirizzo: Comune di Limbiate, Via Francesco Guicciardini n. 2 - piano S1

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/12/1999 derivante da: VARIAZIONE del 17/12/1999 in atti dal 17/12/1999 CLASSAMENTO CONVENZIONE COMUNE/UTE (n. D10508.1/1999);

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 31/01/1988.

#### 1.4 Coerenze

Cortile comune, proprietà di terzi, enti comuni, vano scala e locale contatori.

(all. 08 - Visura storica per subalterno sub.12); all. 09 - Planimetria catastale sub.12; all. 05 - Estratto di mappa)

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

## 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Limbiate

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 200 mt. circa dai bus - linee z205 - z250 e z111; a 8500 mt. circa dal bus - linea 165.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 7 Km dallo svincolo della tangenziale Nord di Milano A52.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto si compone di 2 piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a cantine e posti auto con cortile perimetrale comune recintato. L'accesso pedonale all'area esterna condominiale avviene per mezzo di cancello in ferro con anta singola a battente ed apertura manuale; l'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro con anta scorrevole ed apertura manuale. Dal cortile esterno si accede al vano scala condominiale per mezzo di portoncino in alluminio anodizzato e vetri con anta singola a battente. Alla data del sopralluogo l'edificio presentava ponteggio sull'intero perimetro da quota cortile sino alla quota di gronda; tale ponteggio è in funzione di rifacimento facciate e posa cappotto di cui al super-bonus edilizio. Al momento del sopralluogo i lavori erano sospesi.

- Struttura: in muratura portante;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi a sbalzo con parapetto in ferro;
- facciate: con finitura in intonaco- nel corso del sopralluogo erano in corso lavori per la realizzazione di "cappotto";
- accesso pedonale al condominio: cancello in ferro con anta a battente ed apertura manuale;
- accesso carraio al condominio: cancello in ferro con anta scorrevole ed apertura manuale;
- accesso al vano scala: portoncino in alluminio anodizzato nero con vetri;

- scale: a rampe parallele con alzate e pedate realizzate in elementi prefabbricati con finitura in graniglia;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

Il fabbricato di cui sono parti i beni in oggetto è stato costruito a seguito di rilascio di Nulla Osta del 19.12.1963.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano terra (1 f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (**Sub.3**)

Unità immobiliare sita in Comune di Limbiate, Via Guicciardini n. 2 consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terra (1°f.t.) composto da soggiorno/cucina, due camere da letto e servizi con annesso vano cantina al piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata. Sono presenti due balconi uno con affaccio sul fronte Ovest del fabbricato con accesso dal soggiorno/cucina ed uno con affaccio sul fronte Sud del fabbricato con accesso dalla camera singola.

### Appartamento

- esposizione: triplo affaccio a Nord, Ovest e Sud;
- porta di accesso: blindata con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: serramenti in pvc con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in pvc;
- porte interne: in legno naturale con ante a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in bagno e nella parete retropensili della cucina;
- pavimenti: prevalentemente in ceramica ad eccezione delle camere da letto con pavimentazione in parquet di laminato;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia murale installata in cucina e radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla medesima caldaia destinata al riscaldamento;
- impianto di climatizzazione: split a parete nel locale soggiorno con macchina di generazione posta nel balcone;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e box doccia oltre a predisposizione carico e scarico lavatrice;
- altezza dei locali: h. mt. 2.96;
- condizioni generali: buone.

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posta al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta metallica con anta a battente. Internamente la cantina presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate; è presente impianto elettrico.

#### Vano cantina

- porta d'accesso: in metallo con anta a battente;
- pavimento: in piastrelle di ceramica;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- impianto elettrico: presente;
- altezza dei locali: 2.25 mt;
- condizioni generali: normali.

#### **Corpo 2: Vano solaio posto al piano secondo sottotetto (Sub.7)**

Unità immobiliare sita in Comune di Limbiate, Via Guicciardini n. 2 consistente in vano solaio al piano secondo sottotetto. L'accesso al solaio avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta in legno con anta singola a battente. Internamente il vano presenta pavimentazione in battuto di cls, pareti in mattoni non intonacate e copertura con struttura in legno.

#### Vano solaio

- porta di accesso: in legno con anta singola a battente;
- pareti: non tinteggiate
- pavimenti: in cls;
- altezza: h. massima mt. 2.83 – h. minima mt. 0.85;
- condizioni generali: sufficienti.

#### **Corpo 3: Posto auto coperto al piano interrato (Sub.12)**

Unità immobiliare sita in Comune di Limbiate, Via Guicciardini n. 2 consistente in posto auto coperto al piano interrato. L'accesso al piano interrato avviene da rampa carraia accessibile dal piano stradale per mezzo di cancello in ferro con anta scorrevole. Il piano interrato presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti intonacate e tinteggiate; il posto auto in oggetto non presenta linee di delimitazione perimetrali, ma stando a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 11.10.1996 ed a quanto rilevato nel corso del sopralluogo, il posto auto occupa metà della porzione di piano interrato compresa tra il vano scala e la parte di confine Est del fabbricato.

#### **2.4 Certificazioni energetiche (Valevole per tutti i corpi)**

Immobili non censiti al catasto energetico.

#### **2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.**

### 3 - STATO OCCUPATIVO

**3.1. Detenzione del bene** (valevole per tutti i corpi)

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 9.02.2023 alla presenza del custode giudiziario Avv. Manuela Sorge; gli immobili sono stati resi accessibili dal Sig. OMISSIS (debitore esecutato) che risulta residente presso l'appartamento oggetto di procedura esecutiva insieme alla famiglia.

**3.2 Esistenza contratti di locazione** (valevole per tutti i corpi)

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali dante causa gli esecutati, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 10 - Comunicazione agenzia delle entrate UT Magenta e Rho)

## 4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia, che fa stato fino al 17.06.2022 (all. 11), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (*allegati 12 e 13*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 14), valide fino al 22.02.2023 risulta quanto segue:

**4.1 Attuali proprietari**

Proprietà per 1/2 di OMISSIS;

Proprietà per 1/2 di OMISSIS.

In forza di atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 17.05.2002 n. 56447/6817 di repertorio **trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 il 23.05.2002 ai nn. OMISSIS** a carico di OMISSIS.

(all. 12 - Atto di provenienza)

**4.2 Precedenti proprietari**

Proprietà per 1/1 di OMISSIS dal 15.12.1988 al 23.05.2002

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio OMISSIS in data 15.12.1988 n. 5369 di repertorio, registrato a Desio il 30.12.1988 al n. 5396 Serie 2V e **trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 il 12.01.1989 ai nn. OMISSIS** a carico di OMISSIS.

**N.B.:** Lo scrivente ha reperito copia dell'atto sopra citato nel corso del sopralluogo in quanto in possesso del Sig. OMISSIS (debitore esecutato).

Come precisato nella certificazione notarile contenuta in atti "manca la voltura catastale dell'atto per Notaio OMISSIS del 14/12/1988, sopra indicato in favore di OMISSIS".

(all. 13 - Atto Notaio OMISSIS del 15.12.1988 e Nota di trascrizione)

Proprietà per 1/1 di OMISSIS dal 17.10.1963 al 12.01.1989

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio OMISSIS in data 17.10.1963 n. 402158 di repertorio, registrato a Milano il 5.11.1963 al n. 14537 Vol. A e **trascritto presso l'Agazia del Territorio di Milano 2 il 13.11.1963 ai nn. OMISSIS.**

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia, che fa stato fino al 17.06.2022 (*all. 11*), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza (*allegati 12 e 13*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 14*), valide fino al 21.02.2023 risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- **Iscrizioni:**

**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 31.12.2021 ai nn. OMISSIS in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 23.05.2002 rep. nn. OMISSIS derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio OMISSIS del 17.05.2022 rep. n. 56448  
a favore di OMISSIS  
contro OMISSIS e OMISSIS  
Importo ipoteca € 230.400,00.

**Ipoteca legale** iscritta a Milano 2 il 14.09.2009 ai nn. OMISSIS (OMISSIS rep. n. 11670/68 dell'8.09.2009)  
a favore di OMISSIS  
contro OMISSIS  
Importo ipoteca € 56.322,66 di cui Euro 28.161,33 di capitale.

Gravante sulla quota di 1/2 del sub. 3 (Corpo 1) di proprietà del Sig. OMISSIS

**Ipoteca legale** iscritta a Milano 2 il 27.03.2015 ai nn. OMISSIS (OMISSIS rep. n. 6307/6815 del 24.03.2014)  
a favore di OMISSIS  
contro OMISSIS  
Importo ipoteca € 143.389,22 di cui Euro 71.694,61 di capitale.

Gravante sulla quota di 1/2 dei beni in oggetto di proprietà del Sig. OMISSIS

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 2.04.2022 rep. 631 **trascritto a Milano 2 l'8.06.2022 ai nn. OMISSIS** contro OMISSIS e OMISSIS, in favore di OMISSIS

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto valide fino al 21.02.2023 (*all. 14*) e rispetto alla certificazione notarile in atti (*all. 11*) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## **6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non è presente amministratore per lo stabile di cui fanno parte i beni oggetto di procedura esecutiva.

**6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non rilevati.

**6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no.

## **7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Il fabbricato di cui sono parti i beni in oggetto è stato costruito a seguito di rilascio di Nulla Osta del 19.12.1963.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Limbiate in *"Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale"* e rientra all'interno della *"Zona di rispetto delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano (200 mt.)"* con *"sensibilità paesaggistica molto bassa"*.

Il fabbricato risultava conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

### **7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune**

Il sottoscritto ha richiesto visura del fascicolo edilizio tramite procedura telematica in data 17.11.2022 e successivamente ha ricevuto quanto richiesto in formato digitale dall'ufficio tecnico del Comune di Limbiate.

Si indica di seguito quanto ricevuto:

- **Nulla Osta del 19.12.1963 – Prot. n. 23719**

Intestazione: OMISSIS

Il Nulla Osta in oggetto veniva rilasciata dal Comune di Limbiate in data 19.12.1963 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione.

A seguito di istanza presentata in data 22.09.1964 il Comune, relativamente all'edificio di nuova costruzione realizzato in Via Guicciardini 2, rilasciava:

- Certificato di abitabilità n. 20405 del 6.10.1964

*(all. 15 - Nulla Osta del 19.12.1963 – Prot. n. 23719+ allegati ed elaborati grafici)*

• **Concessione Edilizia in sanatoria n. 941 rilasciata il 29.04.1992**

Intestazione: OMISSIS (sanatoria rilasciata a OMISSIS)

A seguito di istanza presentata in data 29.06.1987 – prot. n. 11779/87 il Comune rilasciava la C.E. in sanatoria in oggetto per opere di modifiche interne ed esterne eseguite prima dell'1.09.1967

*(all. 16 - Concessione Edilizia in sanatoria n. 941 del 29.06.1987 + allegati ed elaborati grafici)*

• **Concessione edilizia n. 171/90 dell'11.09.1990 - prot. n. 9818**

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS

A seguito di domanda presentata in data 17.05.1990 – prot. n. 9818 il Comune di Limbiate in data 11.09.1990 rilasciava la Concessione Edilizia in oggetto per la "costruzione di balconi al piano terra"

*(all. 17 - Concessione edilizia n. 171/90 + allegati ed elaborati grafici)*

• **SCIA P.E. n. 684/2021 dell'29.12.2021**

Intestazione: OMISSIS

Per la realizzazione di cappotto di facciata e altre opere finalizzate alla riqualificazione energetica dell'involucro del fabbricato di Via Francesco Guicciardini 2.

*(all. 18 - SCIA P.E. n. 684/2021 dell'29.12.2021 + allegati ed elaborati grafici)*

## 7.2 Conformità edilizia

**Corpo 1:** Appartamento posto al piano terra (1 f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (**Sub.3**)

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. dell'11.09.1990. In particolare, sono stati demoliti alcuni tavoli interni per creare un'unica zona soggiorno/cucina mentre il locale indicato nella planimetria come "soggiorno" è stato destinato a camera da letto singola.

Lo scrivente segnala che, a seguito delle modifiche interne apportate all'immobile, è stato eliminato il disimpegno che si configurava anche come "antibagno". In base alla vigente normativa, il bagno non può essere direttamente accessibile dai locali soggiorno o cucina; è dunque da prevedersi il ripristino di un vano antibagno con la realizzazione di un tavolato interno e la posa di una nuova porta.

Si precisa inoltre che il pilastro indicato in planimetria non è presente all'interno

dell'appartamento e che le pareti interne che consentono di accedere alle due camere da letto risultano allineate tra di loro; a parere dello scrivente il pilastro rappresentato, presumibilmente non è mai stato realizzato; lo stesso infatti non risulta rappresentato nemmeno negli elaborati grafici relativi al piano interrato del fabbricato.

Il vano cantina è risultato conforme agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 941 rilasciata il 29.04.1992.

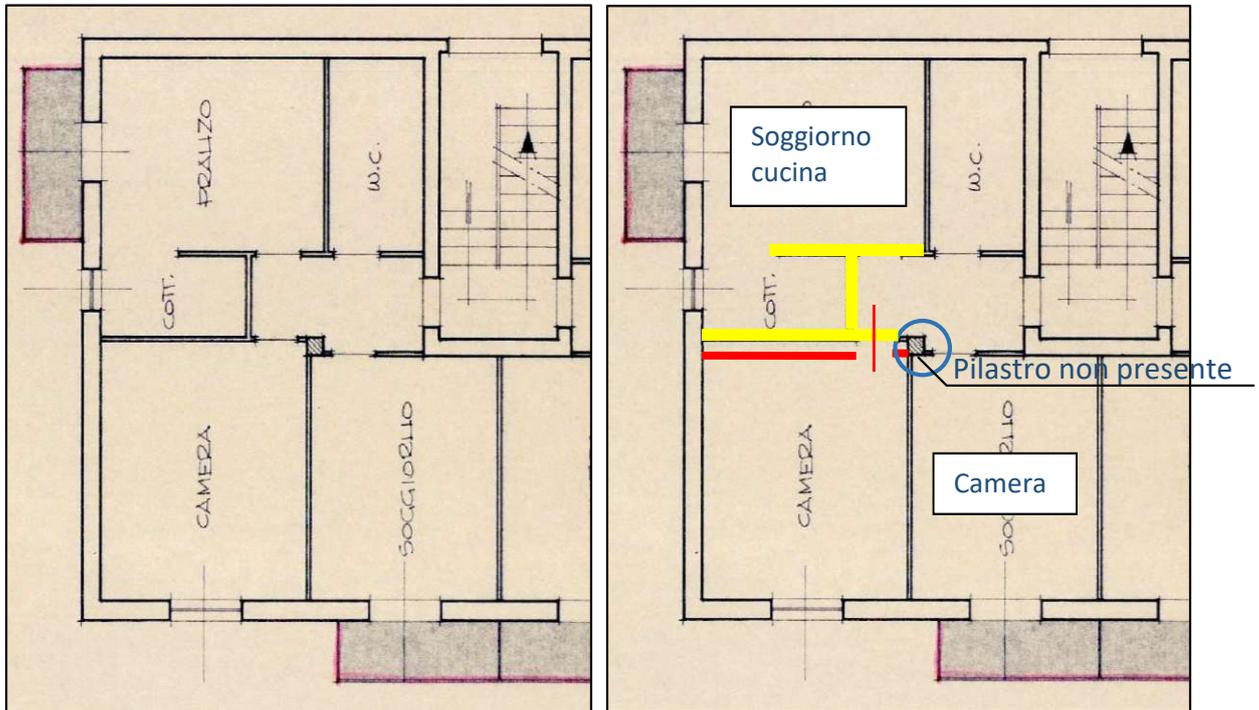


Fig. 1 – Planimetria allegata a C.E. dell' 11.09.1990

Fig. 2 – Stato dei luoghi al sopralluogo del 9.02.2023

Le difformità rilevate sono **Regolarizzabili mediante:**

presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Il costo delle opere edili per la realizzazione delle spallette murarie e la posa della nuova porta per la creazione di vano antibagno, si stima in importo pari ad Euro 1.000,00 circa

**Costo e oneri totali stimati: Euro 3.500,00 circa.**

### **Corpo 2: Vano solaio posto al piano secondo sottotetto (Sub.7)**

Lo scrivente segnala che nel corso della visura atti non è stata rilevata tavola grafica che rappresenti lo stato del piano sottotetto dello stabile di cui fanno parte i beni oggetto di procedura esecutiva, tuttavia, si precisa che alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 941 rilasciata il 29.04.1992 risultano allegati planimetrie catastali degli

immobili facente parte del fabbricato, compreso il vano solaio in oggetto. Tale planimetria riporta il medesimo stato rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 11.10.1996 (all. 07), conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo.

### **Corpo 3: Posto auto coperto al piano interrato (Sub.12)**

Nel corso del sopralluogo il posto auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Limbiate in allegato alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 941 rilasciata il 29.04.1992.

## **7.3 Conformità catastale**

### **Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1 f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.3)**

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 25.11.1987 consistenti in modifiche interne realizzate con la demolizione di alcuni tavolati interni al fine di creare un'unica zona soggiorno/cucina.

Si segnala inoltre che nella planimetria catastale non risultano rappresentati i due balconi dell'unità immobiliare come correttamente riportati negli elaborati grafici allegati alla C.E. dell'11.09.1990).

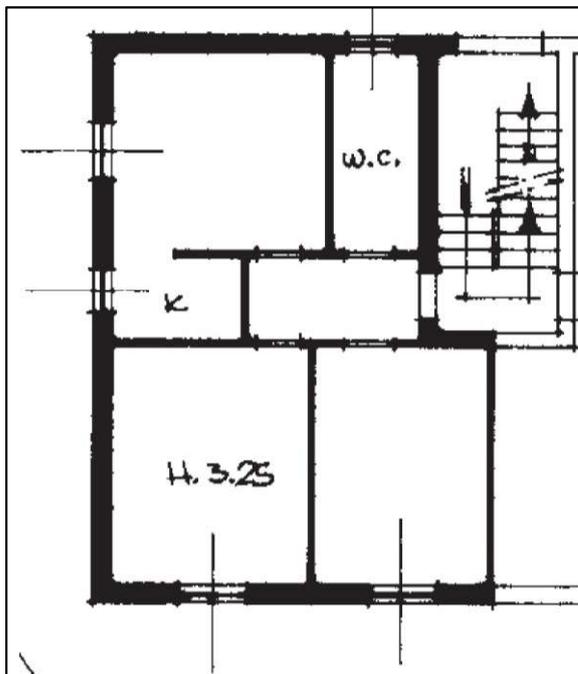


Fig. 3 – Planimetria catastale presentata il 25.11.1987

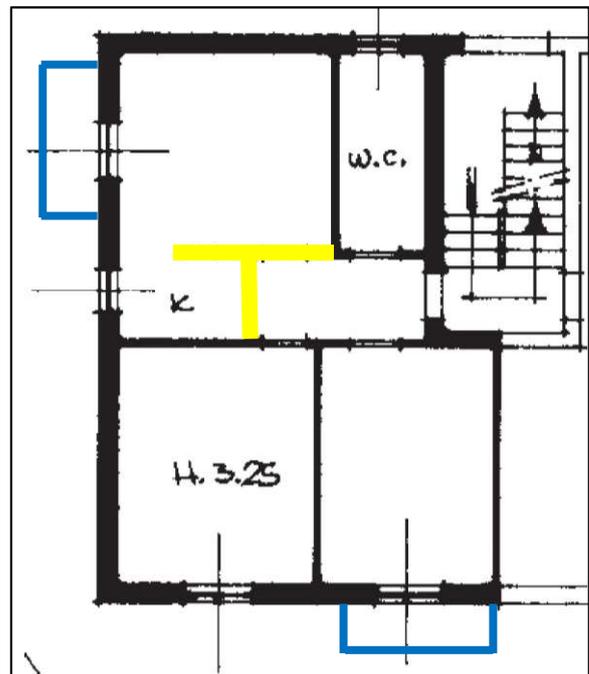


Fig. 4 – Stato dei luoghi al sopralluogo del 9.02.2023

**Regolarizzabile mediante: DOCFA per diversa distribuzione interna**

Presentazione n. 2 DOCFA + diritti catastali: **Euro 1.150,00**

**N.B.:** Si precisa che dal 1° luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano saio di pertinenza.

**Corpo 2: Vano solaio posto al piano secondo sottotetto (Sub.7)**

Alla data del sopralluogo il box auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 11.10.1996.

**Corpo 3: Posto auto coperto al piano interrato (Sub.12)**

Nel corso del sopralluogo il posto auto risultava sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 11.10.1996.

## 8 - CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

**Corpo 1: Appartamento posto al piano terra (1 f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (Sub.3)**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	67,43	100%	67,43
Balconi	mq.	5,14	30%	1,54
Cantina	mq.	8,90	25%	2,23
		<b>81,47</b>		<b>71,20</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**C**

**Corpo 2: Vano solaio posto al piano secondo sottotetto (Sub.7)**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Vano solaio	mq.	22,71	25%	5,68
		<b>22,71</b>		<b>5,68</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**Corpo 3: Posto auto coperto al piano interrato (Sub.12)**

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Posto auto	mq.	12,39	100%	12,39
		<b>12,39</b>		<b>12,39</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

**9 - STIMA****9.1 Criterio di stima**

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a “corpo” considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall’analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

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.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali “Camera di Commercio di Milano e Lodi” e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

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 di informazione**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2022 – Comune di Limbiate – Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

- Codice zona: B1 – Microzona: 1

Quotazioni di abitazioni di tipo civile stato normale:

valore di compravendita da € 1.250,00/mq. a € 1.600,00/mq.

Quotazioni di box stato normale:

valore di compravendita da € 700,00/mq. a € 1.100,00/mq.

- TeMA (Camera di Commercio) - Valori non disponibili.
- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web.

### 9.3 Valutazione LOTTO (Corpi 1, 2 e 3)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/3	71,20	€ 1.400,00	€ 99.680,00
Vano solaio	C/2	5,68	€ 1.400,00	€ 7.952,00
Posto auto coperto	C/6	12,39	€ 700,00	€ 8.673,00
				<b>€ 108.353,00</b>

### 9.4 Adeguamenti della stima (piena proprietà)

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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.

• <b>VALORE LOTTO (Corpi 1, 2 e 3)</b>	<b>€ 108.353,00</b>
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	<b>-€ 5.417,65</b>
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	<b>-€ 4.650,00</b>
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	<b>€ 0,00</b>
<b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO (nel caso l'assegnazione degli immobili non fosse considerata opponibile)</u></b>	<b>€ 98.285,35</b>

**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**

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

## **11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

## **CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

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.

Milano, 21.02.2023

**l'Esperto Nominato  
arch. Diego Emilio Fiore**

## **ALLEGATI**

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

- all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia;
- all. 02 - Certificato di stato civile;
- all. 03 - Visura storica per subalterno sub. 3;
- all. 04 - Planimetria catastale sub. 3
- all. 05 - Estratto di mappa;
- all. 06 - Visura storica per subalterno sub. 7;
- all. 07 - Planimetria catastale sub. 7
- all. 08 - Visura storica per subalterno sub. 12;
- all. 09 - Planimetria catastale sub. 12
- all. 10 - Comunicazione agenzia delle entrate UT Magenta e Rho;
- all. 11 - Certificazione notarile in atti;
- all. 12 - Atto di provenienza;
- all. 13 - Atto Notaio OMISSIS del 15.12.1988 e Nota di trascrizione;

- all. 14 - Ispezioni ipotecarie;
- all. 15 - Nulla Osta del 19.12.1963 – Prot. n. 23719+ allegati ed elaborati grafici;
- all. 16 - Concessione Edilizia in sanatoria n. 941 del 29.06.1987 + allegati ed elaborati grafici;
- all. 17 - Concessione edilizia n. 171/90 + allegati ed elaborati grafici;
- all. 18 - SCIA P.E. n. 684/2021 dell'29.12.2021 + allegati ed elaborati grafici.