

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 634_2020

Giudice delle Esecuzioni: Idamaria Chieffo

CUSTODE: Timpano Pancrazio

RELAZIONE DI STIMA

del 24/01/2022

LOTTO 4: unità immobiliare in Limbiate, corso Como 4, con cantina e box auto



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:
ELENA CAO
CF:CAOLNE63D53F205H
con studio in MILANO (MI) VIA MOSCOVA 53
telefono: 3384371237
email: elenacao@libero.it
PEC: cao.17984@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Limbiate (MB) corso Como 4

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 8, particella 402, subalterno 756

Corpo B

Beni in Limbiate (MB) corso Como 4

Categoria: C/6 [Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse]

Dati Catastali: foglio 8, particella 402, subalterno 736

Stato occupativo

Corpo A – Corpo B

Al sopralluogo: occupato (vedi p.to 3 relazione di stima)

Contratti di locazione in essere

Corpo A – Corpo B

Non risultano contratti di locazione in essere

Diritto e quota

Corpo A - Corpo B

Piena proprietà per la quota 

Comproprietari

Corpo A - Corpo B

Nessuno

Conformità

Corpo A

Edilizia conforme

Catastale conforme

Corpo B

Edilizia conforme

Catastale conforme

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 141.000,00

da occupato: € 113.000,00

Criticità da segnalare

Difformità d'uso: il Sub 756 piano quarto licenziato come sottotetto non abitabile uso ripostiglio è utilizzato come zona notte dell'abitazione

Difformità edilizia e catastale: diversa altezza pareti perimetrali all'imposta di falda piano quarto

Esecuzione in forma specifica: trascritta il 19/05/2016 ai nn. 55747/35433, derivante da domanda giudiziale Ufficiale giudiziario rep. n. 23421 del 19/04/2016. Si evidenzia che non grava sul Sub736

Condominio: millesimi condominiali e spese ordinarie Sub 736 Box non disponibili

LOTTO 004

(Appartamento con cantina e box)

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

In Comune di Limbiate (MB) corso Como 4 appartamento posto al piano terzo e quarto, composto da un locali oltre servizi con balcone al piano terzo e 3 locali non abitabili a uso ripostiglio al piano quarto, oltre vano a uso cantina e box al piano interrato

L'edificio in cui si trova l'appartamento, identificato come "Residenza Agata", è composto da cinque piani fuori terra e un piano interrato destinato alle cantine e ai box, servito da una scala e da un impianto ascensore. L'immobile è accessibile attraverso un cancello pedonale posto al piano stradale che immette in area condominiale a verde con successivo portone di accesso al vano scala comune dell'immobile, e un cancello carraio che apre sulla rampa di accesso al piano interrato.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'imm...

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

Nessuna

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

In Comune di Limbiate

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 entro 500 mt: ristoranti, bar, farmacie, supermercati, centro commerciale, carabinieri; entro 1 km scuole primarie, scuole elementari, scuole superiori, parco comunale, centro di Bovisio Masciago; entro 2 km centro di Limbiate, poliambulatorio, Oasi LIPU di Cesano Maderno; entro 4 km centro sportivo; entro 5 km Ospedale di Desio

Principali collegamenti pubblici entro 500 mt: mezzi di superficie autobus n. z150, z250, z251; Stazione Trenord fermata Bovisio Masciago-Mombello; S. P. Comasina 1,3 km, S. P. 527 Monza Saronno a 1km e S. S. Milano-Meda 4 km; entro 20 km svincolo autostrada A8, A9, A52; entro 30 km aeroporto Milano Linate

Accesso all'immobile su corso Como n. 4

2.2.Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra e un piano seminterrato

- struttura: struttura mista in ca;
- facciate: isolate con cappotto termoisolante e rivestite con intonaco e mattoni a vista;
- solai: non identificabili;
- soglie e davanzali: pietra tipo serizzo;
- copertura: a falde, tegole portoghesi;
- parapetti balconi: muratura intonacata con copertine in pietra;
- serramenti: in legno doppio vetro;
- scuri: in legno;
- scala condominiale: pedate, alzate, in pietra tipo serizzo; pareti intonacate;
- accesso al condominio da strada: cancello in ferro verniciato
- accesso interno al condominio: porta in legno e vetro;
- pensilina di ingresso: mattoni a vista, copertura a doppia falda;
- pavimento esterno piano terra: piastrelle in pietra;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;

- impianto riscaldamento a ACS condominiale a pavimento

Condizioni generali dello stabile: normale nelle finiture, alcune infiltrazioni su pareti vano scala. I condomini coinvolti nella procedura denunciano un generico problema all'impianto di riscaldamento in alcuni locali non funzionante.



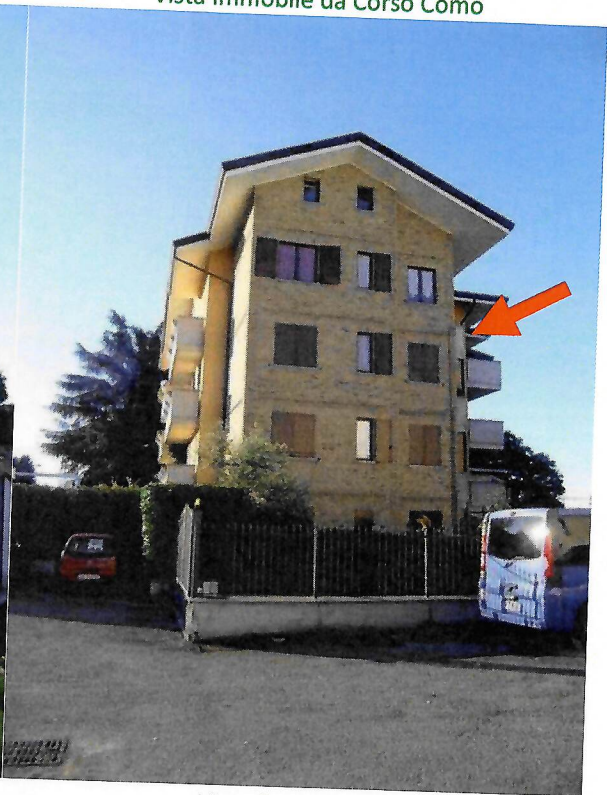
Vista immobile da Corso Como



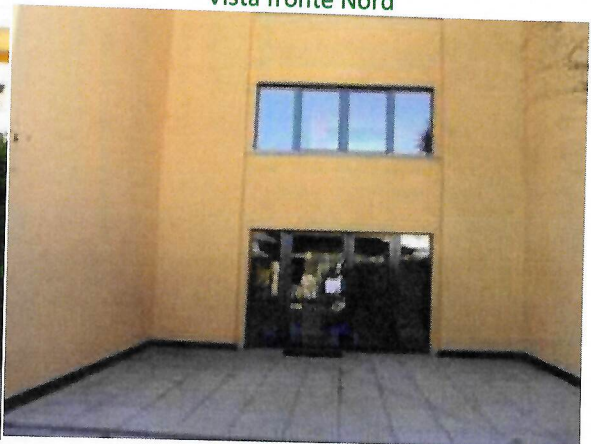
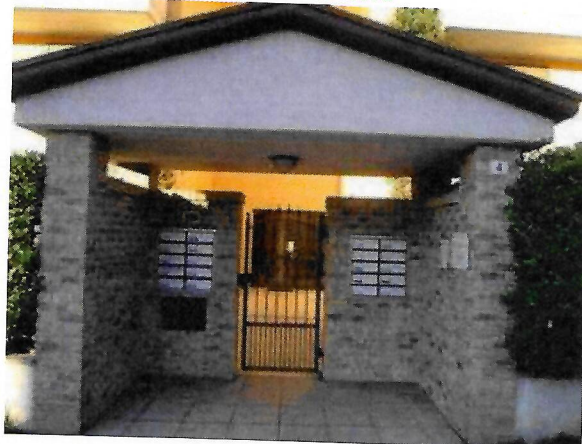
Vista immobile da Corso Como



vista fronte Nord



Vista fronte Nord





Viste vano scala ascensore



2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ai piani terzo e quarto composto da 1 locale più servizi e balcone al piano terzo e tre locali a uso sgombero al piano quarto.

Un vano cantina posto al piano S1

Un box auto posto al piano S1

Corpo A:

Appartamento:

<i>elementi</i>	<i>stato di conservazione</i>
esposizione: mono affaccio Ovest	
pareti: normalmente tinteggiate, piastrelle ceramica nei bagni fino ad h porta	buono
soffitto: normalmente tinteggiato	buono
pavimenti: ceramica piano terzo, parquet piano quarto	buono
soglie e davanzali: in pietra	buono
infissi esterni: legno doppio vetro	buono
oscuranti: scuri in legno	scarso
porta di ingresso: anta a battente blindata in legno	buono
porte interne: legno	buono
imp. citofonico: videocitofono	buono
imp. elettrico: sotto traccia	non rilevabile
imp. idrico: sottotraccia	non rilevabile
imp. raffrescamento: split	buono
imp. termico e acqua calda sanitaria: centralizzato	non rilevabile
radiatori: sistema radiante a pavimento	non rilevabile



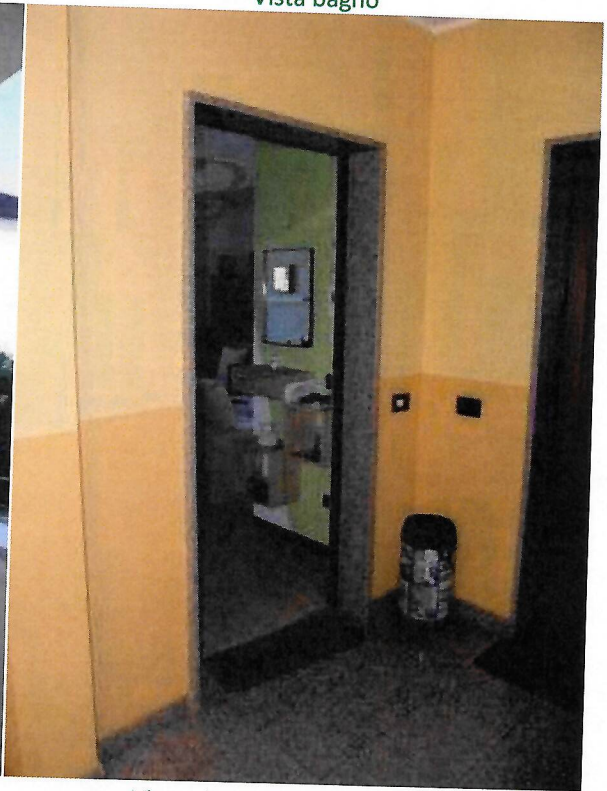
Vista scala



Vista bagno

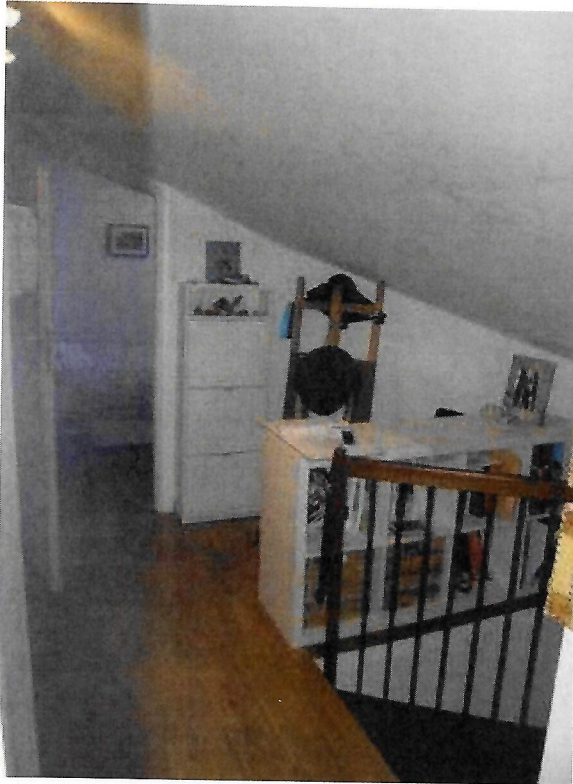


Vista balcone



Vista pianerottolo piano terzo

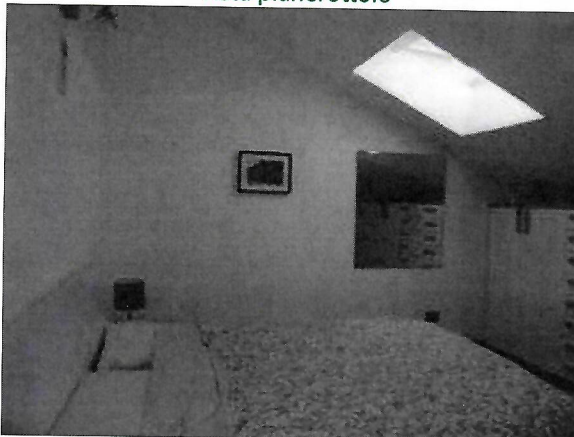
Fotografie piano quarto



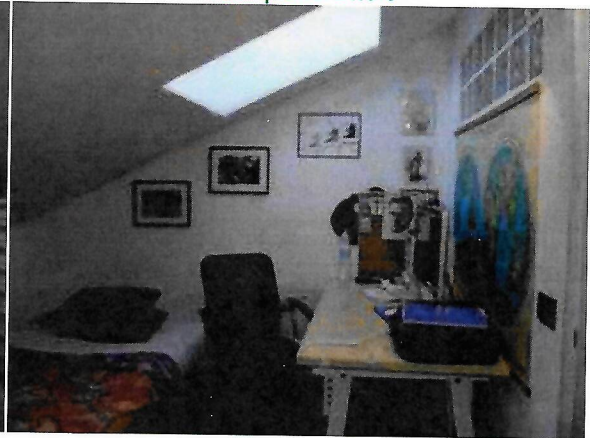
Vista pianerottolo



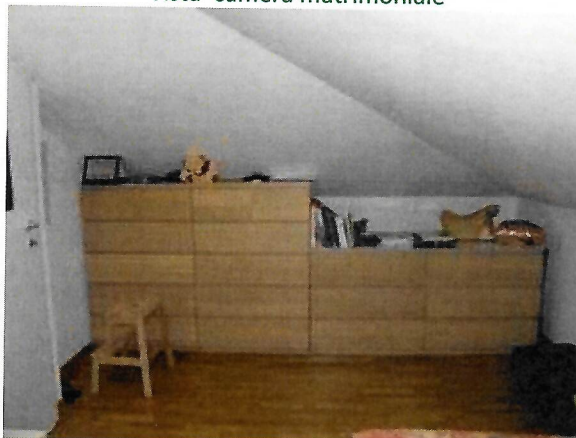
Vista pianerottolo



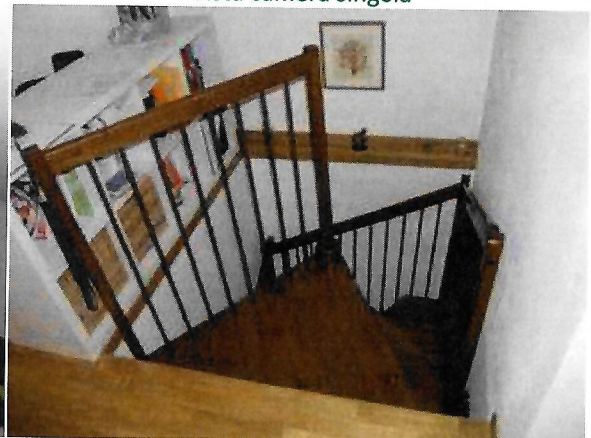
Vista camera matrimoniale



Vista camera singola



Vista vano sbarco scala



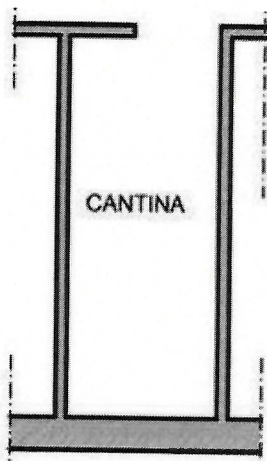
Vista scala

CORPO B – Cantina

Un vano cantina posto al piano S1

<i>elementi</i>	<i>stato di conservazione</i>
pareti: cemento	normale
pavimento: battuto di cemento liscio	normale
soffitto: normalmente tinteggiato	normale
porta: anta a battente in ferro verniciato	buono
altezza dei locali: 2,60 mt ca	

Condizioni generali del subalterno: normali

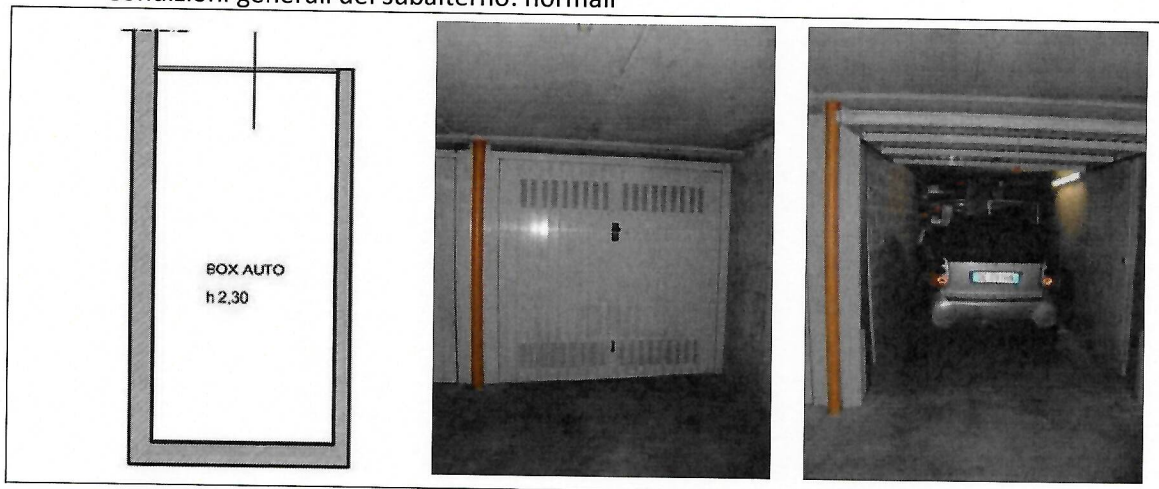


PLANIMETRIA E VISTE CANTINA PIANO INTERRATO

CORPO C - Box

<i>elementi</i>	<i>stato di conservazione</i>
pareti: cemento	normale
pavimento: battuto di cemento liscio	normale
soffitto: cemento normalmente tinteggiato	normale
porta: serranda basculante in ferro verniciato	normale
altezza dei locali: 2,30 mt ca	

Condizioni generali del subalterno: normali



PLANIMETRIA E VISTE BOX PIANO INTERRATO

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è ubicato in zona periferica a Nord del centro di Limbiate, prospiciente la SP44, confinante con i comuni di Bovisio Masciago verso Est, Cesano Maderno verso Nord. È in un'area a prevalente destinazione residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale/produttiva/agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche

Non presente

Sul sito del CEER interpellato in data 07/01/2022 compare segnalazione di Attestato di Certificazione Energetica n. 108027000423/11, registrato il 30/12/2011, valido fino al 30/12/2021 - APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

3. STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene****Corpo A – Corpo B**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 06/11/2021 alla presenza del custode Avvocato Pancra-

la società e che tutti i suppellettili e i beni mobili presenti, compresi i condizionatori, sono stati sostenuti con le proprio provviste (all. 634_2020_Relazione sopralluogo Timpano Pancrazio).

3.2. Esistenza contratti di locazione**Corpo A - Corpo B**

Non risultano contratti di locazione stipulati o [redacted] come da dichiarazione del 19/11(2021 della Direzione provinciale di Monza e della Brianza Ufficio territoriale di Desio (all. 634_2020_Registrazione contratti di locazione corso Como 4)

4. PROVENIENZA

[redacted] proprietà dell'appezzamento di terreno al Foglio 8, Mappale 402 per la quota di 1/1 dal 11/01/2008 al 12/03/2010 in forza di **Atto di compravendita** in autentica Notaio Dott. GIORDANO Maria di Limbiate in data 11/01/2008 rep nn. 101448/6540, trascritto a Milano 2 in data 16/01/2008 ai nn. 6099/3558 (all. 634_2020_Atto di provenienza)

Estratto da rogito [REDACTED]

a) "la piena ed esclusiva proprietà del terreno di mq 1.461 sito in Comune di Limbiate in corso Como ... confinante con i mappali 373 e 217, corso Como, e i mappali 56 e 401, ... al catasto fabbricati del Comune di Limbiate identificato al foglio 8 mappale 402, corso Como 2, p t, area urbana di mq 1461"

b) "il diritto di superficie nel sottosuolo (inteso come diritto a costruire e mantenere in proprietà senza termine gli edifici edificandi nel sottosuolo, riservandosi la parte venditrice la proprietà del soprasuolo) del terreno di mq 227 sito nel Comune di Limbiate confinante con mappale 402 su più lati e 56 su tre lati, ... al Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate al foglio 8 mappale 402, corso Como 2, p T, area urbana di mq 227"

c) "la piena ed esclusiva proprietà del piccolo terreno in comune di Bovisio Masciago di mq 41 ricadente in area destinata a sede stradale..."

"Detti immobili (quello al mappale 401 limitatamente al diritto di superficie) vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano..."

[REDACTED] dell'immobile per la quota di 1/1 dal 12/03/2010 (anno di costituzione dell'immobile al catasto Fabbricati) in forza di Nota di variazione per unità afferenti edificate su area urbana n. 15277.1/2010 in atti dal 12/03/2010 si rilevano accatastati fabbricati di nuova costruzione distinti nel N.C.E.U. al Foglio 8 pc.. 402/703, pc. 402/720, pc. 402/721, pc. 402/722, pc. 402/725, pc. 402/727, pc. 402/736, pc. 402/737, pc. 402/742, pc. 402/745, pc. 402/747 regolarmente classati così come meglio descritti in premessa, èc. 402/715, pc. 402/716, pc. 402/719, pc. 402/746 e pc. 402/751

[REDACTED] età in regime di comunione legale dei beni dal 28/12/1973 al 11/01/2008, in forza di **Atto di compravendita** in autentica Notaio Geltrude Battistoni del 28/12/1973, trascritto a Milano 2 il 22/01/1974 al n. 6992 registro particolare con il seguente indicativo catastale distinto nel NCT Foglio 8 particella 56 la quale particella, con variazione catastale del 28/04/1993 n. 33172.1/1986 in atti dal 04/01/1995 viene portata in carico a Partita 1, ente urbano (All. 634_2020_Certificazione notarile).

4.3.Eventuali note/osservazioni

Si riporta la storia catastale dell'immobile e del terreno su cui è stato edificato.

In forza di **Nota di variazione fusione-diversa distribuzione degli spazi interni** n. 201271.1/2015 in atti dal 18/03/2015 la pc. 402/719 e la pc. 402/755 del Foglio 8 vengono soppresse dando origine alla pc. 402/756 dello stesso foglio 8 regolarmente classata

In forza di **Nota di variazione per frazionamento e fusione** n. 89031.1/2014 in atti dal 01/08/2014 la pc. 402/716 e la pc. 402/751 del Foglio 8 vengono soppresse dando origine alla pc. 402/754 dello stesso foglio 8 regolarmente classata e alla pc. 402/755 del Foglio 8

In forza di **Nota di variazione per frazionamento e fusione** n. 526305.1/2011 in atti dal 16/09/2011 la pc. 402/715 e la pc. 402/746 del Foglio 8 vengono soppresse dando origine alla pc. 402/753 dello stesso foglio 8 regolarmente classata

in forza di **Nota di costituzione** n. 5431.1/2007 in atti dal 25/07/2007 sul terreno distinto nel NCT Foglio 8 particella 402 si rileva accatastata area urbana distinta nell'NCEU Foglio 8 particella 402 di mq. 1461

in forza di **Nota di variazione** n. 59195.1/2007 in atti dal 25/06/2007 vengono unite alla particella 56 del foglio 8 e con la stessa nota di variazione detta particella viene soppressa dando origine anche alla particella 404 dello stesso Foglio 8

in forza di **Nota di variazione per frazionamento** n.147223.1/2006 in atti dal 08/03/2006 la particella 56 del Foglio 8 viene frazionata dando origine alla particella 394 e alla particella 395 dello stesso Foglio 8

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce (All. 634_2020_Certificazione notarile) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sistar - Agenzia delle Entrate Milano per soggetto (All. 634_2020_Elen-
co [redacted] data del 25/10/2021 e per particella del
10/ [redacted] immobile) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Esecuzione in forma specifica: trascritta il 19/05/2016 ai nn. 55747/35433, derivante da domanda giudiziale Ufficiale giudiziario rep. n. 23421 del 19/04/2016

[redacted]
tà. Si evidenzia che tra i beni su cui grava l'esecuzione in forma specifica trascritta il 19/05/2016 ai nn. 55747/35433 non compare il sub 736

- **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**

Servitù di passaggio nel sottosuolo: trascritta a Milano 2 il 16/01/2008 ai nn. 6100/3559 derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio Giordano Maria

[redacted]
il

- **Eventuali note: Nessuna**

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria: iscritta il 16/01/2008 ai nn. 6102/1439 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato immobili siti in BOVISIO-MASCIAGO(MI), LIMBIATE(MI), a rogito Notaio Giordano Maria dell'11/01/2008 rep. 101449/6541 a favore di Intesa San



Importo ipoteca: € 3.600.000,00

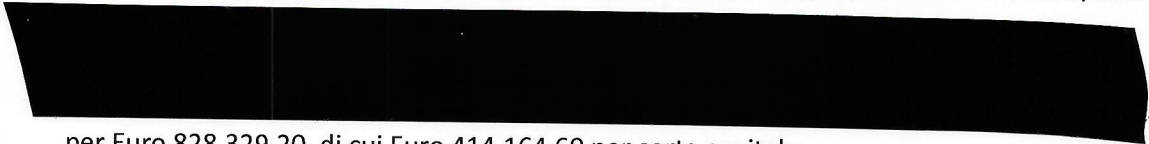
Importo capitale: € 2.400.000,00 di capitale

Durata ipoteca: 15 anni

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5843 del 02/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8162 del 24/06/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione: iscritta il 11/08/2016 ai nn. 97327/18638



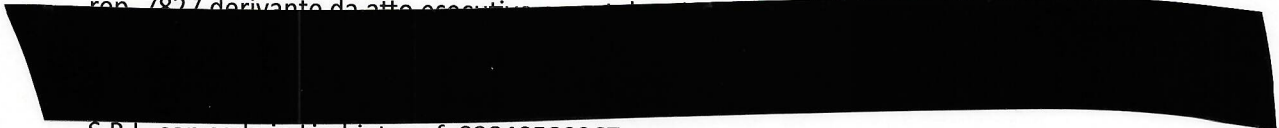
per Euro 828.329,20, di cui Euro 414.164,60 per sorte capitale

Grava su: NCEU Fgl. 8 pc. 402/754, pc. 402/721, pc. 402/756, pc. 402/703, pc. 402/720, pc. 402/745, pc. 402/747, pc. 402/736, pc. 402/737, pc. 402/742, pc. 402/727, pc. 402/722, pc. 402/725.

Si evidenzia che non risulta iscritto tra i beni su cui grava l'ipoteca il Sub 753

● **Pignoramenti**

Pignoramento trascritto il 03/08/2020 ai nn. 85922/54115, atto giudiziario del 15/06/2020 rep. 7827 derivante da atto esecutivo



S.R.L. con sede in Limbiate, c.f. 03840580967

Gli immobili della valutazione in oggetto attengono all'unità negoziale 1 /Allegato 634_2020_Nota trascrizione pignoramento)

● **Altre trascrizioni**

Vincolo di non edificazione: trascritto a Milano 2 il 16/01/2008 ai nn. 6101/3560 derivante



si riporta estratto da rogito: "... I venditori ... costituiscono a carico del fondo di loro proprietà situato nel comune di Limbiate e confinante con i mappali 372, 402, 402, corso Como, e map. 57, identificato al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 8 mappale 56, ente urbano di are 17,82 (fondo servente) e a favore [redacted] foglio 8 (fondo dominante) con il presente alienato alla società [redacted] come sopra rappresentata, accetta la servitù di non edificazione della cubatura per complessivi mq 4.176,40 di spettanza del proprio fondo residuo..."

5.3.Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Monti con sede in Cesano Maderno (MB) 20811, Via Molino Arese 43 che ha fornito le informazione che seguono (all. 634_2020_Regolamento condominiale)

Eirmato Da: CAO EL ENA Emmao Da: ABI IRABEC S P A NIC CA 3 Serial#: 615c70shM0R0M1rc789aer5f9ha7981e

Millesimi di proprietà dell'appartamento con: 60,41

Millesimi di proprietà della cantina: 2,63

Millesimi di proprietà del box: non disponibili

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre, che le somme sono state arrotondate e derivano da comunicazione dell'amministratore ricevuta in data 18.01.2022 e in data 24/01/2022.

Corpo A - Appartamento

Spese ordinarie annue di gestione appartamento	€ 1.900,44
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative all'appartamento:	€ 4.840,79
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:	€ 134,40*
Cause in corso (esclusa la presente):	Nessuna
Eventuali problematiche strutturali:	Nessuna

* Rata straordinaria a carico dell'abitazione occupata dal Sig. Drago a chiusura di posizione debitoria del condominio derivante un decreto ingiuntivo ricevuto a Dicembre 2021, come da comunicazione dell'amministratore in data 18/01/2022

Corpo A - Cantina

Spese ordinarie annue di gestione appartamento	€ 49,16
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative all'appartamento:	€ 219,24
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:	Nessuna
Cause in corso (esclusa la presente):	Nessuna
Eventuali problematiche strutturali:	Nessuna

Corpo B - Box

Spese ordinarie annue di gestione box	Non disponibili
Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia relative al box:	€ 243,82
Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile:	Nessuna
Cause in corso (esclusa la presente):	Nessuna
Eventuali problematiche strutturali:	Nessuna

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

Si vedano vincoli, servitù di accesso e patti speciali nel Regolamento di condominio (All. 634_2020_Regolamento di condominio)

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile da vano scala comune.

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 - Variante generale del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Limbiate di cui alla L. R. 12/2005 e s.m.i. adottata ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 comma 4 della L.R. 11/3/2005 n. 12 e s.m.i. e con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 18/04/2016 – come segue:

- nella Tav. 6 del PGT – Piano delle Regole _ Carta di individuazione del tessuto urbano consolidato l'immobile ricade in Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10 c. 1 let. a della Lr. 12/2005 e s.m.i.) - Costruzioni residenziali
- nella Tav.8. del PGT – Piano delle Regole _ Carta della sensibilità paesaggistica l'immobile ricade in area non determinata
- nella Tav 12. del PGT – Piano delle Regole _ Carta della conformazione del regime dei suoli l'immobile ricade in CER – La città esistente da rigenerare - CER.1 – Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità (art. 25) – Costruzioni residenziali

Si veda *Piano delle regole – Disposizioni attuative. Variante di Piano di Governo del Territorio* Dicembre 2016

Art. 25 CER.1 – Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità

Gli Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità (CER.1), identificati con apposito simbolo grafico nella Tav. 12 (Carta della conformazione del regime dei suoli) del Piano delle regole, sono costituiti dalle parti dello spazio comunale caratterizzate da tessuto in prevalenza residenziale, consolidato e poroso, con tipologia edilizia per lo più uni e bi/familiare isolata su lotto; vi s'ammettono interventi di:

A Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo

B Ristrutturazione edilizia

C Ristrutturazione urbanistica

D Demolizione e ricostruzione

E Nuova costruzione

- nella Carta dei vincoli settore Nord Est del PGT l'immobile ricade in confine comunale
- nella Carta di sintesi settore Nord Est del PGT l'immobile ricade in Aree vulnerabili a livello idrogeologico – Vulnerabilità media
- nella Tav 8. del PGT – Carta di fattibilità per le azioni di piano l'immobile ricade in Confine comunale
- nella Tav10. del PGT – Piano dei servizi _ Carta delle previsioni di piano l'immobile ricade in Confine comunale

Pratiche edilizie

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Limbiate in data 18/12/2021 risulta autorizzata la costruzione di un edificio residenziale composto da 4 piani fuori terra, un sottotetto non abitabile e un piano interrato destinato alle autorimesse e cantine, incluse n. 20 unità abitative poste ai piani 2,3, 4 .

Il tutto licenziato con le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 430/2005 del 23/12/2005, presentata [redacted] nuova costruzione di palazzina residenziale di 20 unità immobiliari, tombinatura e pista ciclo pedonale SS 44B, incluso:
Denuncia di inizio attività del 23/12/2005 prot. 36714 (PE n. 2005/D/340/FA/EG (il documento riporta erroneamente il n. 340 anziché 430)
Nulla osta del 20/04/2007 per la realizzazione di marciapiede nel comune di Bovisio Masciago, prot 6432 del 20/04/2007
- PE 2009d/296 del 08/10/2009 [redacted] autorizzate con atto n. 430/05 del 23/1/2005, presentata [redacted] Dichiarazione di inizio lavori [redacted] Collaudo opere in ca del 05/06/2009
Agibilità n. PRA2011_ABI-27594, incluso:
Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione al Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate del 12/09/2011
Certificazione di conformità e di corretta esecuzione dell'impianto termico del 18/11/2010
Dichiarazione conformità ascensore del 02/09/2011
Dichiarazione conformità impianto elettrico del 14/09/2011
Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione richiesta e certificato di agibilità del fabbricato. Pratica edilizia n. 2009D/296/FA del 29/09/2001
- CILA 215/039 del 18/02/2015 per opere di manutenzione straordinaria a sanatoria di opere già realizzate per "diversa distribuzione degli spazi interni" [redacted] inerenti sub 719 (All. 634_2020_Pratiche edilizie)

7.1. Conformità edilizia:

CORPO A

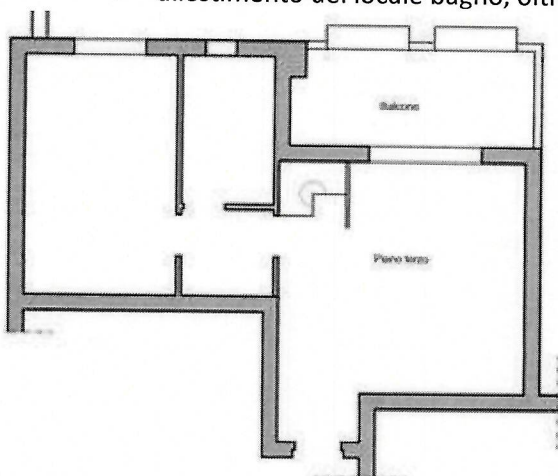
Conformità agli Atti di fabbrica:

Lo **stato di fatto** rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta :

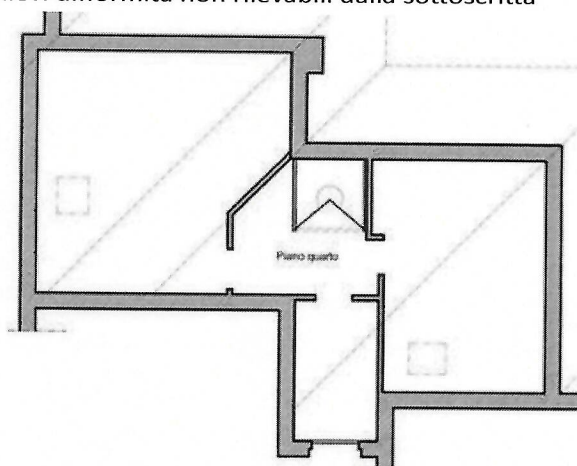
NON CONFORME alla planimetria allegata alla CILA 215/039 del 18/02/2015

Le difformità consistono in:

- diversa altezza delle pareti perimetrali verso Ovest all'imposta di falda (100/105 cm)
- allestimento del locale bagno, oltre a lievi difformità non rilevabili dalla sottoscritta

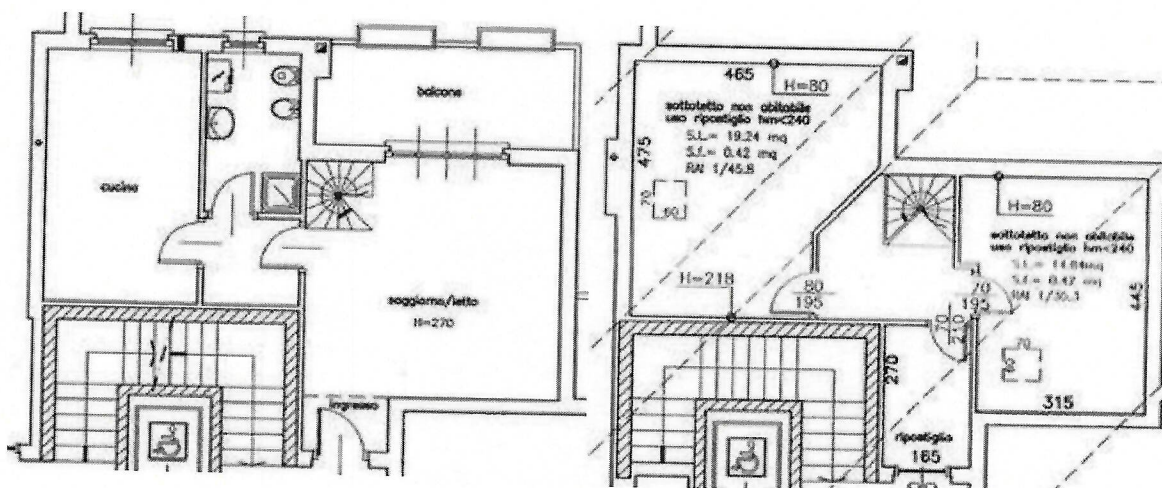


Pianta piano terzo



Pianta piano quarto sottotetto

PLANIMETRIA STATO DI FATTO APPARTAMENTO



Pianta piano terzo

Pianta piano quarto sottotetto

PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA PE

Si rileva una difformità d'uso (il piano quarto è stato licenziato come "sottotetto non abitabile a uso ripostiglio h < 2,50"). In merito, si evidenzia che il Regolamento edilizio del Comune di Limbiate cita all'Art. 107 *Locali sottotetto, Pendenze, Soppalchi*: 1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio. 2. Le soffitte, se accessorie, devono avere un'altezza massima di m. 2,50, un rapporto illuminante non superiore al valore di 1/40, il paramento esterno dei sottotetti dovrà avere un'altezza non superiore a m 0,80 misurati dal piano del pavimento finito fino all'intersezione della falda, in corrispondenza del filo interno del paramento dei piani sottostanti.

Rilevato che:

- la licenza rilasciata per l'edificazione dell'immobile identifica i locali al piano come "sottotetto non abitabile uso ripostiglio h < 2,50", con altezza delle pareti perimetrali all'imposta di falda di 80 cm
- che allo stato di fatto dette pareti verso Ovest risultano h 100/105 cm, con conseguente modifica della sagoma di falda dell'edificio

Le **difformità** sono regolarizzabili mediante:

1. pratica edilizia SCIA a sanatoria

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti: € 2.500,00 oltre sanzione amministrativa € 1.000,00

2. opere volte allo smantellamento del locale bagno

Costi di regolarizzazione 1.000,00 euro

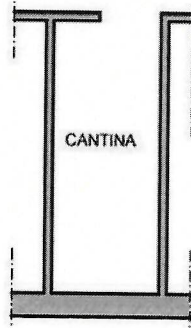
Qualora il futuro aggiudicatario intenda accedere alla pratica di recupero del sottotetto ai fini abitativi, si rimanda per una valutazione di fattibilità all'Art. 107 "Locali sottotetto, Pendenze, Soppalchi" del Regolamento Edilizio del Comune di Limbiate, all'ivi citata LEGGE REGIONALE 15 luglio 1996, n. 15 "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" e alla Legge Regionale 18/2019 (Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali). Alla stessa si rimanda per l'eventuale conteggio degli oneri di urbanizzazione, dei contributi dei costi di costruzione e delle verifiche per parcheggio pertinenziale.

Cantina

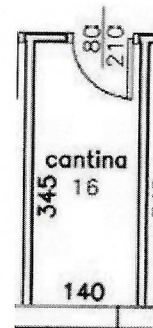
Conformità agli Atti di fabbrica:

Lo **stato di fatto** rilevato della cantina alla data del sopralluogo risulta:

CONFORME alla planimetria allegata alla PE 2009D/296



PLANIMETRIA STATO DI FATTO CANTINA



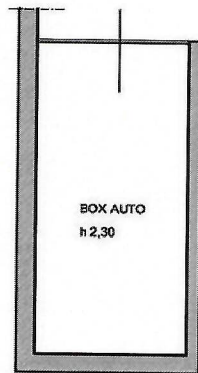
PLANIMETRIA CANTINA ALLEGATA PE

CORPO B – Box

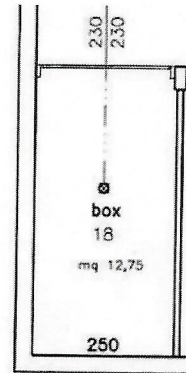
Conformità agli Atti di fabbrica:

Lo **stato di fatto** rilevato del box, alla data del sopralluogo, risulta:

CONFORME alla planimetria allegata alla PE 2009D/296.



PLANIMETRIA STATO DI FATTO BOX



PLANIMETRIA BOX ALLEGATA ALLA PE

7.2. Conformità catastale

CORPO A - Appartamento

Lo stato di fatto rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta:

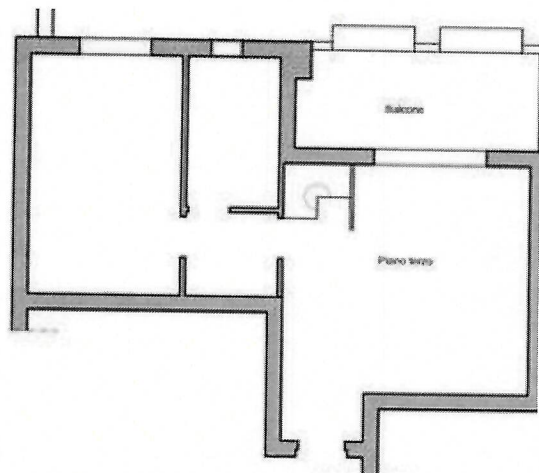
NON CONFORME alla planimetria catastale

Le difformità consistono in: maggiore altezza pareti perimetrali verso Ovest all'imposta di falda (cm 100/105)

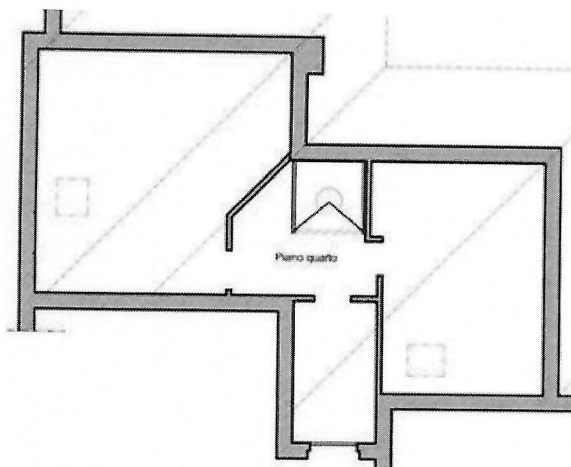
Le difformità sono regolarizzabili tramite:

Variazione catastale tramite Docfa

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti: € 1.000,00

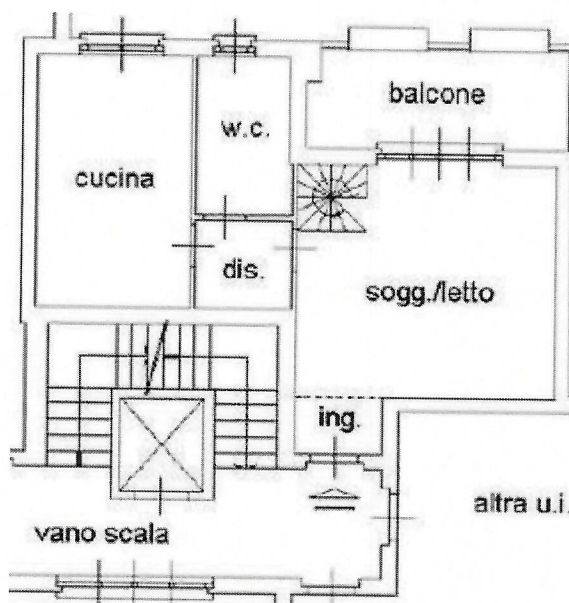


Pianta piano terzo

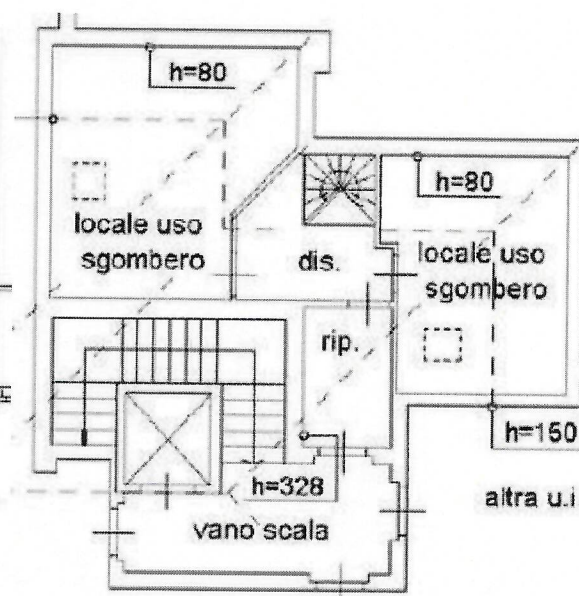


Pianta piano quarto sottotetto

PLANIMETRIA STATO DI FATTO APPARTAMENTO



Pianta piano terzo

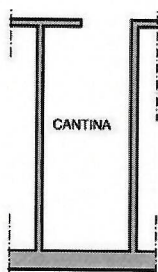


Pianta piano quarto sottotetto

PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO

Cantina

Lo stato di fatto rilevato della cantina, alla data del sopralluogo, risulta:
CONFORME alla planimetria catastale



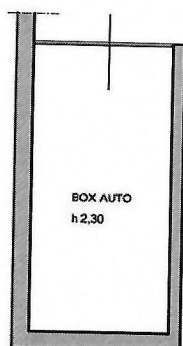
PLANIMETRIA STATO DI FATTO CANTINA



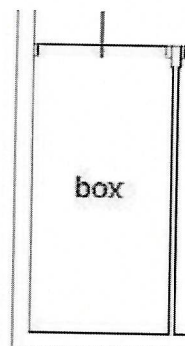
PLANIMETRIA CATASTALE CANTINA

CORPO B - Box

Lo **stato di fatto** rilevato del box, alla data del sopralluogo, risulta:
CONFORME alla planimetria catastale



PLANIMETRIA STATO DI FATTO BOX



PLANIMETRIA CATASTALE BOX

CONSISTENZA

7.3. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Corpo A - Appartamento

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento piano terzo	mq	53,64	100%	53,64
vano solaio piano quarto*	mq	40,00	60%*	24,00
balcone	mq	9,83	30%*	2,95
cantina	mq	5,70	25%*	1,43
		109,17 mq lordi		82,00 mq commerciali

* Nel criterio di determinazione dei rapporti mercantili della superficie del vano solaio si conteggiata la porzione di solaio con h > 1,50 mt e si aumenta il coefficiente al 60% data la qualità delle finiture

Corpo B - Box

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	mq	14,40	100%	14,40
		14,40 mq lordi		14,40 mq commerciali

Criterio di determinazione della Consistenza

La misurazione delle superfici commerciali viene effettuata considerando la SEL - superficie esterna lorda: area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e perimetrali fino a uno spessore massimo di 50cm

50% delle pareti perimetrali confinanti fino a uno spessore massimo di 25 cm

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Criterio di determinazione dei Rapporti mercantili delle superfici

I rapporti mercantili applicati alle superfici vengono calcolati con i seguenti criteri:

100% delle superfici principali

30% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente se comunicanti

15% di balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 e 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

35% dei patii e porticati

60% delle verande

15% dei giardini di appartamento

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Il computo delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, viene effettuato integrando il criterio precedentemente descritto con quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1988 n. 138: 50% se comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale, 25% se non comunicanti.

8. STIMA

8.1. 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, attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su:

1. Prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) coerenti con il segmento di mercato specifico
2. Offerte di vendita presenti su siti on-line specializzati su Internet e/o sul territorio: ai prezzi rilevati si applica in via cautelativa una riduzione del 10%, essendo i medesimi riferiti a offerte di vendita e dunque, presumibilmente, passivi di ribassi

Il prezzo medio di mercato così rilevato viene corretto in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione.

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.

La stima si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate in sede dei sopralluoghi, effettuati in data 02/11/2021

Corpo A - Appartamento

Fonti d'informazione

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – Gennaio 2022

località	tipologia	mq	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%	euro/mq
Via Francesco Baracca 1	Bilocale p secondo	50	115.000,00	103.500,00,00	2.070,00
Via Francesco Baracca 8	Appartamento p primo	115	199.000,00	179.100,00	1.557,00
via Francesco Baracca 1	Trilocale p secondo	107	170.000,00	153.000,00	1.430,00
via Manara	Bilocale piano terra	55	124.000,00	111.600,00	2.029,00
Foro Bonaparte 54 Bovisio Masciago	Trilocale piano terra	100	235.000,00	211.500,00	2.115,00

corso Como 5	Trilocale piano primo	87	139.000,00	125.100,00	1.438,00
corso Como 25	Trilocale piano secondo	75	85.000,00	76.500,00	1.020,00
via Toscana 6 Bovisio Masciago	Bilocale piano primo	70	144.000,00	129.600,00	1.851,00
via Galilei Bovisio Masciago	Trilocale piano secondo	85	159.000,00	143.100,00	1.684,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

“Appartamenti” da €/mq 1.020,00 e €/mq 2.115,00

Corpo B - Box

Fonti di informazione

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – Gennaio 2022

località	tipologia	mq	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10&	euro/mq
Via Francesco Baracca 8	Garage		15.000,00		a corpo
Via Fratelli Cervi	Garage	15	17.000,00	15.300,00	1.020,00
via Achille Grandi	Garage	107	15.000,00	13.500,00	a corpo
via Felice Orsini	Garage	13	15.000,00	13.500,00	1.038,00

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

“Box” da €/mq 1.020,00 e €/mq 1.038,00 - a corpo da 15.000,00 a 17.000,00

Corpo A e Corpo B

Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agencia del Territorio

Periodo: I semestre 2021

Comune: Limbiate

Zona: D1/Periferia

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 1.550,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,1 / prezzo max. 4,7 (Euro/mq x mese)

Tipologia: Box

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 650,00 / prezzo max. 900,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,6 / prezzo max. 3,5 (Euro/mq x mese)

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre I

Provincia: MILANO

Comune: LIMBIATE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 2

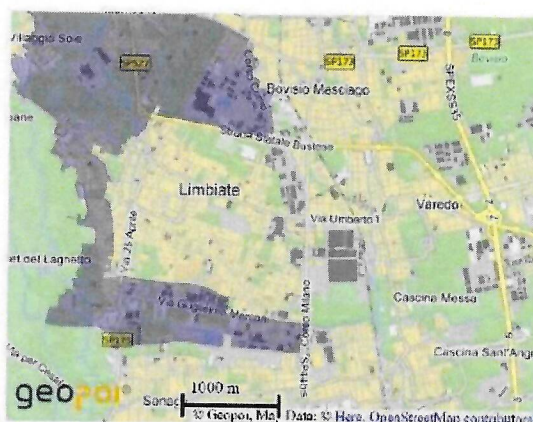
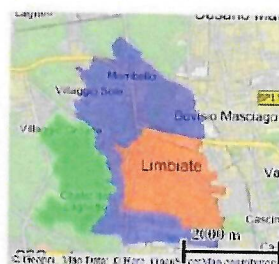
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1550	L	4,1	4,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1900	L	5	6,5	L
Box	Normale	650	900	L	2,6	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1300	1600	L	4,3	4,9	L
Ville e Villini	Ottimo	1600	2000	L	5,3	6,5	L

[Stampa](#)

Spazio disponibile per abitazioni



Legenda

Risultato interrogazione O.M.I.

Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (Immobiliare.it), tenuto conto delle caratteristiche del contesto e delle unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato è:

- Appartamento: compreso tra 1.020,00 e 2.115,00 euro/mq
- Box: compreso tra 650,00 e 1.038,00 euro/mq – a corpo tra 15.000,00 e 17.000,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

- + livello di piano
- + orientamento (Ovest)
- mono affaccio
- + edificio
- + unità accessibile ai disabili (piano sottotetto da pianerottolo comune)
- + impianti
- + medio stato di manutenzione delle parti comuni
- + molto buono stato di manutenzione del subalterno
- + serramenti esterni
- media disponibilità di servizi
- media disponibilità collegamenti

Caratteristiche della cantina:

- + livello di piano
- + medio stato di manutenzione dell'immobile
- + buono stato di manutenzione del contesto
- + unità accessibile ai disabili
- + porta in alluminio
- media disponibilità di servizi
- media disponibilità collegamenti

Caratteristiche del Box:

- + livello di piano
- + buono stato di manutenzione del box
- + medio stato di manutenzione dell'immobile
- + buono stato di manutenzione del contesto
- + unità accessibile ai disabili
- + serranda in alluminio
- media disponibilità di servizi
- media disponibilità collegamenti

In base alle caratteristiche precedentemente descritte si stima che il prezzo di mercato sia:

- Appartamento: 1.800,00 €/mq
- Box: 900,00 €/mq

8.2.Valutazione

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione con sottotetto non abitabile e balcone	A2	82,01	€ 1.800,00	€ 147.618,00
		82,01	€ 1.800,00	€ 147.618,00

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Box	C6	14,40	€ 900,00	€ 12.960,00
		14,40	€ 900,00	€ 12.960,00

Valore complessivo Lotto 4 Appartamento + Cantina x Box auto: **€ 160.578,00**

8.3. Adeguaenti 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 4	€ 160.578,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	- € 8.028,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente, incluse opere – indicative:	- € 5.500,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vedi punto 6)	- € 5.438,25
Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 141.610,85
Prezzo base d'asta LOTTO 004 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (riduzione del valore di mercato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)	€ 113.288,68 arrotondato € 113.000,00
NB: 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	

9. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Nessuno

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Nessuno

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Difformità d'uso: il Sub 756 piano quarto licenziato come sottotetto non abitabile uso ripostiglio è utilizzato come zona notte dell'abitazione

Difformità edilizia e catastale: diversa altezza pareti perimetrali all'imposta di falda piano quarto
Esecuzione in forma specifica: trascritta il 19/05/2016 ai nn. 55747/35433, derivante da domanda giudiziale Ufficiale giudiziario rep. n. 23421 del 19/04/2016. Si evidenzia che non grava sul Sub736

Condominio: millesimi condominiali e spese ordinarie Sub 736 Box non disponibili

Il sottoscritto Arch. Elena Cao 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 elettronica.

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 24/01/2022

l'Esperto Nominato

Elena Cao