

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

**R.G.E. 945/2024**

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentini

### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Limbiate, Via F.lli Cairoli n. 6

Appartamento posto al piano terzo sottotetto (4° piano f.t.)



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaio**

Codice fiscale Omissis

Studio in Omissis

Telefono Omissis

Email: Omissis

Pec Omissis

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Comune di Limbiate, Via F.lli Cairoli n.6;  
Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]  
Dati Catastali: **foglio 18, particella 40, subalterno 721**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile è stato reso accessibile accessibili dal Sig. Omissis(debitore espropriato). Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **Euro 148.293,02**

**LOTTO UNICO**  
**BENI IN LIMBIATE – VIA F.LLI CAIROLI N. 6**  
 Appartamento posto al piano terzo sottotetto (4° piano f.t.)

**1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**1.1 Descrizione giuridica del bene**

Unità immobiliare sita in Comune di Limbiate, Via F.lli Cairoli n. 6, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo sottotetto (4° piano f.t.) composto da soggiorno-cucina, due camere, doppi servizi e balcone.

**1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **Omissis** nato a Bollate (MI) il 08/04/1967, Cod. Fisc. OMISSIS.

Eventuali comproprietari nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori

La scrivente segnala che, con ausilio del custode giudiziario del bene, ha reperito Certificato di Stato di famiglia del debitore espropriato.

Il Sig. Omissis (debitore espropriato) risulta residente presso il bene oggetto di procedura espropriativa in Limbiate, Via F.lli Cairoli n.6; la famiglia anagrafica risulta composta dal solo debitore.

Per approfondimenti circa lo stato occupativo del bene si rimanda ai successivi paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

**(all. 01 – Certificato di stato di famiglia (Omissis))**

**1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue**

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di 1/1.

Dati identificativi: **foglio 18, particella 40, subalterno 721.**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 86 m², totale escluse aree scoperte 82 m² rendita Euro 258,23

Indirizzo: Comune di Limbiate, Via F.lli Cairoli n. 6 Piano 3

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/10/2016 Pratica n. MI0581059 in atti dal 21/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 252053.1/2016);

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/01/2015 derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/12/2006 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2006 Pratica n. MI0018042 in atti dal 12/01/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1536.1/2006);

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/01/2005 derivante da: VARIAZIONE del 12/01/2005 Pratica n. MI0021647 in atti dal 12/01/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1015.1/2005);

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente (sub. 711) dal 16/12/2004 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/12/2004 Pratica n. MI0848462 in atti dal 16/12/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 102729.1/2004);

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/12/2003 derivante da: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 16/12/2003 Pratica n. 953929 in atti dal 16/12/2003 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 68218.1/2003).

#### 1.4 Coerenze

Altra proprietà e cortile comune; altra proprietà; via Cairoli; vano scale.

**(all. 02 - Visura storica per subalterno; all. 03 - Planimetria catastale sub. 721; all. 04 - Planimetria storica del 16.12.2003 (sub. 711); 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 300 mt. circa dal bus linea 165; a 290 mt. circa dai bus linee Z205, Z250 e Z251; a 290 mt. circa dai bus linee Z211, Z130, Z181 e Z195; a 2.51 Km circa dal passante ferroviario – fermata Varedo.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 10 Km dallo svincolo della Tangenziale Nord di Milano (A52).

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto si compone di 4 piani fuori terra, oltre area cortilizia interna comune. L'accesso pedonale al fabbricato avviene dal civico 6 di Via F.lli Cairoli per mezzo di cancello in ferro con apertura manuale; da porzione di area esterna di pertinenza del fabbricato residenziale, è possibile accedere al vano scala condominiale per mezzo di varco mediante arco privo di serramento.

L'accesso carraio avviene da Via F.lli Cairoli per mezzo di cancello in ferro con anta ad apertura automatizzata.

- Struttura: muratura portante;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: sul fronte del fabbricato rivolto su strada sono presenti ballatoi a sbalzo in c.a. con parapetti in ferro;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso pedonale: cancello in ferro con anta a battente ed apertura manuale;
- accesso carraio: cancello in ferro con anta a battente ed apertura automatizzata;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in granito;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967. Le opere per il recupero del sottotetto ai fini abitativi dai quali è derivato l'immobile oggetto della presente sono iniziate a seguito di presentazione di DIA n. 351 del 16.11.2001 e successiva variante.

## 2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Limbiate, Via F.lli Cairoli n. 6, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo sottotetto (4° piano f.t.) composto da soggiorno-cucina, due camere, doppi servizi e balcone. L'accesso all'unità immobiliare avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno. E' presente balcone con affaccio sul fronte Nord del fabbricato rivolto verso il cortile comune, accessibile dal locale soggiorno e da uno dei bagni.

L'appartamento presenta copertura a falda con travi in legno a vista.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

### Appartamento

- Esposizione: doppio affaccio a Nord e Sud;
- porta di accesso: di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in legno con vetro camera;
- sistema di oscuramento: non presente;
- porte interne: in legno in parte con ante a battente ed in parte di tipo a scrigno;
- pareti: prevalentemente tinteggiate; con rivestimento in ceramica nei bagni e nella parte retro-pensili dell'angolo cottura all'interno del soggiorno;
- pavimenti: prevalentemente in gres, in parquet di legno nelle camere e nella porzione centrale del soggiorno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia installata in balcone e radiatori in acciaio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla medesima caldaia destinata al riscaldamento;
- impianto di climatizzazione: sono presenti split in soggiorno e nella camera matrimoniale con macchina di generazione posta sul balcone - è altresì presente predisposizione per installazione split nella camera singola;
- bagno: attrezzato con lavabo a incasso su mobile, vaso igienico, bidet e box doccia angolare – si rileva predisposizione carico/scarico lavatrice;
- bagno con accesso dalla camera matrimoniale: attrezzato con lavabo a incasso su mobile, vaso igienico, bidet e vasca angolare idromassaggio;
- altezza dei locali: h. al colmo sotto trave mt. 3,18 - h. minima sotto trave mt. 2,15;
- condizioni generali: buone.

**2.4 Certificazioni energetiche:** immobile non censito al catasto energetico

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

## 3 - STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 23.2024; il bene è stato reso accessibile dal Sig. Omissis (debitore espropriato) il quale risulta residente presso l'appartamento oggetto della presente.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di espropriazione e aventi quale dante causa il debitore, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

**(all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate)****4 - PROVENIENZA**

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Omissis, Notaio in Corleone, redatta in data 14.10.2024 **(all. 07)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente **(all 08)** nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. 09)**, valide fino al 9.01.2025, risulta quanto segue:

**4.1 Attuali proprietari**Proprietà per 1/1 di Omissis

In forza di atto a rogito Notaio Omissis in data 1.08.2006 n. 3732/659, di repertorio, registrato a Milano il 2.08.2006 al n. 11330 Serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 4.08.2006 ai nn. 131029/69738 a carico della Soc. Omissis.

**(all. 08 - Atto di provenienza)****4.2 Precedenti proprietari**Proprietà per 1/1 di Omissis dal 21.02.2003 al 4.08.2006

In forza di atto a rogito Notaio Omissis in data 21.02.2003 n. 61041/11396 di repertorio, registrato a Milano il 21.02.2003 al n. 975 serie 4 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 28.02.2003 ai nn.ri 33968/22490 a carico di Omissis.

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 5.01.1999 al 28.02.2003

In forza di successione in morte del Sig. Omissis deceduto il 5.01.1999 – denuncia di successione presentata a Desio il 2.07.1999 al n. 36 – vol. 721.

**N.B:** Nell'atto di provenienza del bene (all. 08), in merito alla denuncia di successione sopra indicata si precisa che "tale denuncia di successione non risulta ancora trascritta, mentre risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità da parte dell'erede in data 28 febbraio 2003 ai nn. 22489/33967".

**5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della Dott.ssa Omissis, Notaio in Corleone, redatta in data 14.10.2024 **(all. 07)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente **(all 08)** nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. 09)**, valide fino al 9.01.2025, 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 4.08.2006 nn. 131030/32954 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto Notaio Omissis dell'1.08.2006 rep. n. 3733/660.

a favore di Omissis con sede a Palermo

contro Omissis

Importo ipoteca Euro 165.000,00 di cui importo capitale Euro 110.000,00

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 il 5.06.2024 nn. 74016/13097 derivante da decreto di separazione personale in data 9.06.2002 rep. n. 1688 emesso dal Tribunale di Milano a favore di Omissis

contro Omissis

Importo ipoteca Euro 5.000,00 di cui importo capitale Euro 5.000,00

### - Pignoramenti

**Pignoramento** del 2.08.2024 rep. n. 18808 trascritto a Milano 2 il 14.10.2024 rep. 134492/95051 a favore di Omissis con sede a Milano e contro Omissis.

Gravante sulla quota di 1/1 del bene oggetto di espropriazione immobiliare.

### - Altre trascrizioni: non rilevate.

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

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul subalterno e sul nominativo del debitore **(all. 09)** valide fino al 9.01.2025; rispetto alla certificazione notarile in atti **(all. 07)** non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

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

L'immobile è amministrato da Omissis con studio in Limbiate Via Omissis, che ha fornito le informazioni che seguono:

**Millesimi di proprietà: 107,84**

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 800,00 euro circa

**Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.258,28**

di cui:

- Euro 442,07 relativi al consuntivo di gestione ordinaria 2023/2024;
- Euro 816,21 relativi al preventivo di gestione ordinaria 2024/2025.

**N.B.:** Dal consuntivo spese relativo alla gestione 2023/2024 ricevuto dall'amministratore dello stabile risulta, oltre al debito di gestione ordinaria, un debito relativo a spese straordinarie ed individuali pari ad Euro 444,08.

Spese ordinarie e straordinarie deliberate ma non ancora scadute: non rilevate.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di idoneità statica): Non presente.

**(all. 10 - Spese condominiali insolute e Regolamento di Condominio)**

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'espropriato 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:** non rilevati.

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

## 7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967. Le opere per il recupero del sottotetto ai fini abitativi, dai quali è derivato l'immobile oggetto della presente, sono iniziate a seguito di presentazione di DIA n. 351 del 16.11.2001 e successiva variante.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Limbiate in:

- Perimetro nucleo di antica formazione / NAF Nuclei di Antica Formazione;
- Edifici a cortina da ristrutturare / cortine da ripristinare;
- Fascia di rispetto fiumi, torrenti, corsi d'acqua pubblici e relative sponde (150 m);
- Sensibilità paesaggistica elevata.

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della costruzione e risulterebbe quindi presumibilmente conforme dal punto di vista urbanistico.

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

La sottoscritta ha richiesto visura dei fascicoli edilizi tramite portale tematico "INPRATICA" reso disponibile dal Comune di Limbiate e successivamente ha scaricato quanto richiesto in formato digitale.

Si indica di seguito quanto reperito:

- **Richiesta C.E. n. 113/89 del 18.01.1989**

Intestazione: Omissis

In data 18.01.1989 - prot. n. 914 – veniva presentata domanda ai fini del rilascio di concessione edilizia per opere di "*sistemazione interna ai locali ad uso abitazione*" inerenti il fabbricato di Via Cairoli 6 – Limbiate.

**N.B.:** come indicato nel fascicolo edilizio, la C.E. non è stata rilasciata.

- **DIA n. 351/01/SG prot. 27520 del 16.11.2001**

Intestazione: Omissis

La P.E. sopra indicata veniva presentata per "recupero ad uso abitativo del sottotetto di un edificio residenziale con realizzazione di due appartamenti" sito in Limbiate Via F.lli Cairoli n. 6.

Al fascicolo edilizio relativo alla DIA sopra indicata risultano allegati:

- elaborati grafici progettuali;
- comunicazione prot. 81142 dell'11.09.2001 con la quale l'Ufficio di Igiene e Sanità, con riferimento alla richiesta di parere preventivo presentata in data 13.08.2001, esprimeva parere sfavorevole;



- comunicazione prot. 95000 del 23.10.2001 con l'ASL rilasciava parere favorevole a seguito di nuova richiesta inoltrata il 26.09.2001 con prot. n. 86498;
- integrazione degli elaborati grafici relativi ai prospetti e ai piani terra, primo e secondo, presentati con prot. n. 10540 del 30.04.2002;
- comunicazione di voltura della DIA alla Soc. Omissis in data 14.05.2003;
- richiesta e rilascio di dichiarazione attestante che il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari derivanti dalle opere per recupero di sottotetto è classificabile come "fabbricato di civile abitazione non di lusso";
- richiesta di integrazioni del 13.04.2004 prot. n. 10352 con la quale il Comune di Limbiate chiedeva di presentare copia dell'atto attestante la comproprietà del cortile al fg. 28, mapp. 39 oltre ad assenso dei comproprietari di tale cortile e di quello al fg. 28, mapp. 42 per l'esecuzione delle opere su di essi insistenti;
- comunicazione di fine lavori del 15.10.2004 – prot. n. 28365 del 20.10.2004.

**(all. 11 - DIA n. 351 prot. 27520 del 16.11.2001 ed elaborati grafici; all. 12 - Allegati al fascicolo DIA n. 351)**

• **DIA in variante n. 2004D/216/EG**

Intestazione: Omissis, amministratore unico della Soc. Omissis

La P.E. sopra indicata veniva presentata per opere in variante a DIA n. 351/01/SG del 16.11.2001 consistenti in *"costruzione di un balcone – ampliamento di un ballatoio"*

Al fascicolo edilizio relativo a DIA sopra indicata risultano allegati:

- elaborati grafici progettuali;
- richiesta di integrazioni del 9.08.2004 - prot. n. 22450 – con divieto di iniziare le attività richieste con DIA n. 216;
- invio delle integrazioni richieste, del 12.08.2004 prot. n. 22782, tra cui relazione inerente abbattimento delle barriere architettoniche
- comunicazione di fine lavori ultimati in data 15.10.2004 - presentata in data 20.10.2004 – prot. n. 28365 con allegata dichiarazione del DL rispetto alla conformità delle opere rispetto al progetto presentato;
- richiesta di agibilità del 24.11.2004 prot. n. 32201;
- richiesta di integrazioni ai fini del rilascio dell'agibilità del 13.12.2004 prot. n. 34246;
- ulteriore richiesta di agibilità del 25.01.2005 prot. n. 2093.

**N.B.:** la scrivente segnala che, dalla disamina della documentazione contenuta all'interno del fascicolo edilizio di DIA n. 216, **non è stata rilevato rilascio del certificato di agibilità relativo al sub. 711 (attuale sub. 721)**; tale assenza "potrebbe" essere dovuta alla maturazione del silenzio assenso, come previsto al comma 4 art. 25 del DPR 380/2001 vigente all'epoca della presentazione della richiesta di agibilità.

Si precisa altresì che, relativamente alle integrazioni richieste in data 13.12.2004, si è rilevato che le medesime sono state presentate per il sub. 710 (estraneo alla presente procedura), per il quale, nel fascicolo edilizio ricevuto, è presente rilascio del certificato di agibilità. In merito all'ulteriore richiesta di agibilità presentata in data 25.01.2005, la sottoscritta precisa che tra l'elenco dei subalterni non è presente il sub. 711, bensì l'attuale sub. 721, oggetto della presente procedura.

**(all. 13 - DIA in variante n. 216 del 7.7.2004, elaborati grafici e integrazioni; all. 14 - Fine lavori e richiesta del certificato di agibilità del 24.11.2004)**

## 7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata lieve difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA in variante n. 2004D/216/EG del 7.7.2004. La modifica distributiva è la medesima descritta al successivo paragrafo 7.3 della relazione di stima, inerente la conformità catastale del bene.

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.

**Costo e oneri totali stimati: Euro 2.500,00 circa.**

### 7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata lieve difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 12.01.2005. In particolare sono state realizzate spallette murarie e inserita nuova porta interna posta a separazione tra il soggiorno/cucina e il disimpegno della zona notte, il quale consente di accedere ad uno dei bagni dell'appartamento, configurandosi di fatto come "antibagno".

Per una corretta rappresentazione del bene si rinvia alla figura 2, come di seguito indicata.

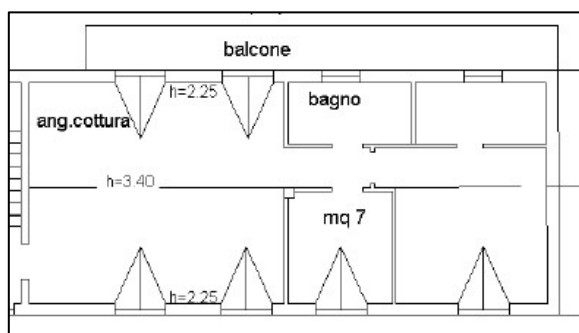


Fig. 1 - Planimetria catastale del 12.01.2005

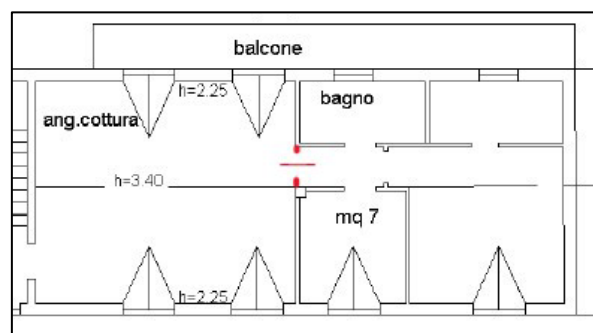


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 23.12.2024

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

Presentazione n.1 DOCFA + diritti: **Euro 570,00**

## 8 - CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	82,64	100%	82,64
Balcone	mq.	14,00	30%	4,20
		<b>96,64</b>		<b>86,84</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 altre proprietà considerati alla mezzaria. La sottoscritta 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 sintetico – comparativo 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.

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 2024 – Comune di Limbiate – Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - Codice zona: B1 – Microzona 0

Quotazioni di abitazioni civili di stato normale:

valore di compravendita da € 1.100,00/mq. a € 1.600,00/mq

Quotazioni di abitazioni civili di stato ottimo:

valore di compravendita da € 1.650,00/mq. a € 2.200,00/mq

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

## 9.3 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A/3	86,84	€ 1.850,00	€ 160.654,00
				<b>€ 160.654,00</b>

## 9.4 Adeguamenti della stima

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 dalla scrivente perito.

• <b>VALORE LOTTO</b>	€ 160.654,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e mancata verifica conformità edilizia e urbanistica :	-€ 8.032,70
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.070,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 1.258,28
<b><u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b>€ 148.293,02</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 dalla 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.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto 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 e-mail ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/e-mail.

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

Milano, 14 gennaio 2025

l'Esperto Nominato  
**arch. Flavia Maria Buonaiuto**

## **ALLEGATI**

ALLEGATO Fotografie

- all. 01 - Certificato di stato di famiglia (Omissis)
- all. 02 - Visura storica per subalterno;
- all. 03 - Planimetria catastale sub. 721;
- all. 04 - Planimetria storica del 16.12.2003 (sub. 711);
- all. 05 - Estratto di mappa;
- all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate;
- all. 07 - Certificazione notarile in atti;
- all. 08 - Atto di provenienza;
- all. 09 - Ispezioni ipotecarie;
- all. 10 - Spese condominiali insolute e Regolamento di Condominio;
- all. 11 - DIA n. 351 prot. 27520 del 16.11.2001 ed elaborati grafici;
- all. 12 - Allegati al fascicolo della DIA n. 351;
- all. 13 - DIA in variante n. 216 del 7.7.2004 + elaborati grafici e integrazioni;
- all. 14 - Fine lavori e richiesta del certificato di agibilità del 24.11.2004.