

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 970/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Caterina Trentini**

Custode: **avv. Simone Melina**

### RELAZIONE DI STIMA PRIVACY

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Limbiate (MI)

Via Andrea Doria, 12



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in: Limbiate (MB) Via Andrea Doria n. 12

Categoria: A3 [abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 17, particella 84, subalterno 711

#### Corpo B

Beni in: Limbiate (MB) Via Andrea Doria n. 12

Categoria: C2 [magazzini e locali di deposito]

Dati Catastali: foglio 17, particella 84, subalterno 714

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

Corpo B: al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

No

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Piena proprietà: € 120.000,00

## SOMMARIO

INDICE SINTETICO .....	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI .....	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI .....	4
3. STATO OCCUPATIVO.....	6
4. PROVENIENZA .....	6
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	7
6. CONDOMINIO .....	8
7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE.....	9
8. CONSISTENZA .....	11
9. STIMA .....	11
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE.....	13
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....	13
12. CRITICITA' DA SEGNALARE .....	13
13. ALLEGATI.....	14

LOTTO 001  
(appartamento e deposito/sottotetto)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Limbiate (MB) via Andrea Doria n. 12 appartamento posto al piano secondo, composta da due locali e servizi.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Omissis nata a Omissis CF: Omissis e Omissis nato a Omissis CF: Omissis

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

Intestati:

**Omissis** Proprietà 1/2

**Omissis** Proprietà 1/2

dati identificativi: **foglio 17 part. 84 sub. 711**

dati classamento: Categoria A3, Classe 3, consistenza vani 4,5, Superficie catastale totale 81,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 73,00 mq., rendita € 278,89.

Indirizzo: via Andrea Doria 12

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 17/03/2008 Pratica n. MI0250733 in atti dal 17/03/2008 variazione di classamento (n. 19093.1/2008);
- Frazionamento e fusione del 16/03/2007 Pratica n. MI0234917 in atti dal 16/03/2007 frazionamento e fusione (n. 22112.1/2007).

**1.4. Coerenze a corpo** (come da atto di acquisto)

Dell'appartamento: a nord con vano scala, a est con proprietà di terzi e cortile comune, a ovest con proprietà di terzi.

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

**Nessuna**

**CORPO: B**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Limbiate (MB) via Andrea Doria n. 12, deposito al piano sottotetto.

**1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Omissis nata a Omissis CF: Omissis e Omissis nato a Omissis CF: Omissis.

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

Intestati:

**Omissis** Proprietà 1/2

**Omissis** Proprietà 1/2

dati identificativi: **foglio 17 part. 84 sub. 714**

dati classamento: Categoria C2, Classe 1, consistenza mq. 61, Superficie catastale totale 7,00 mq, rendita € 53,56.

Indirizzo: via Andrea Doria 12

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 17/03/2008 Pratica n. MI0250733 in atti dal 17/03/2008 variazione di classamento (n. 19093.1/2008);
- Unità afferenti edificate in sopraelevazione del 16/07/2012 Pratica n. MI0578516 in atti dal 16/07/2012 unità afferenti edificate in sopraelevazione (n. 4666.1/2012).

### 1.4 Coerenze a corpo

Del deposito: a nord con sub. 716, su tre fronti con prospetto sull'area comune.

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

**Nessuna**

Nota

Si segnala che la proprietà ceduta del sottotetto non è l'intero ma si riferisce soltanto al sub. 714 mentre il sub. 716 rimane di proprietà dei sig.ri Omissis e Omissis in quanto non oggetto di pignoramento.

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Limbiate (MB)

Fascia/zona: Semiperiferica

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: Sono presenti tutti i servizi.

Principali collegamenti pubblici: autobus linee 165, Z111, Z130, Z205, Z250, Z251; Treno S2 e S4.

Collegamento alla rete stradale e autostradale: autostrada A8/A9, SS 35 dei Giovi.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Unità immobiliare ad uso residenziale edificato nel 1960 circa di tre piani fuori terra. Accesso pedonale da via Andrea Doria.

Le strutture dell'edificio sono in c.a., con tamponamenti in laterizio, copertura a falda, in buono stato manutentivo.

Le facciate sono intonacate e presentano finiture molto semplici, sono in buone condizioni di manutenzione.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: portone blindato;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- scala interna: a doppia rampa rivestite in marmo;
- condizioni generali esterne: in ordine.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)

Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo, di tre locali e servizi.

L'esposizione dell'immobile è su due fronti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali sono da ristrutturare, l'immobile al momento del sopralluogo si presentava con macerie dovute ai lavori iniziati e mai completati.

**N.B:** Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette impianto elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

## CORPO A:

### Appartamento (all.4)

- esposizione: doppia;
- pareti: alcune al rustico;
- pavimenti: in parquet in tutti gli ambienti (da lamare) escluso il bagno che è in cemento;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro;
- scala: manca la scala interna che dovrebbe collegare al piano sottotetto;
- sistema di oscuramento: persiane in legno (da riordinare), cancelli di protezione;
- porta d'accesso: in legno di tipo blindato;
- porte interne: non presenti;
- impianto citofonico: non verificato;
- impianto elettrico: sottotraccia privo dei frutti e delle placche in quanto solo predisposto;
- impianto idrico: sottotraccia privo di corpi ad incasso in quanto solo predisposto;
- impianto termico: autonomo con caldaia da installare predisposta sul balcone;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas non presente;

- servizi igienici: bagno da completare.
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 3.30 circa.
- condizioni generali dell'immobile: da completare.

## CORPO B

### Deposito/sottotetto (all.5)

Non è stato possibile visionarlo perché mancava il collegamento interno e la botola di accesso.

Nota

Si segnala che la proprietà ceduta del sottotetto non è l'intero ma si riferisce soltanto al sub. 714 mentre il sub. 716 rimane di proprietà dei sig.ri Omissis e Omissis in quanto non oggetto di pignoramento.

### 2.4. Breve descrizione della zona

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Limbiate, la zona ha caratteristiche prettamente residenziali.

### 2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta censito al catasto energetico.

### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non Presente

### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

## 3 STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 19/12/2024 con il custode giudiziario avv. Simone Melina, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni. L'appartamento risulta libero.

Si rimanda alla relazione del custode.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione (all.6)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quale dante causa come verificato dalla Banca dati dell'Anagrafe Tributaria.

## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

**Omissis** - proprietà per la quota di 1/2 dal 20/03/2007

**Omissis**- proprietà per la quota di 1/2 dal 20/03/2007

In forza atto di acquisto in autentica Notaio dott. Tommasi Enrico in data 20/03/2007 rep nn.26435/15578, trascritto in data 03/04/2007 ai nn.50341/26964.

A/c Omissis e Omissis

#### 4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio l'immobile era di proprietà dei signori Omissis nato il omissis C.F.: Omissis e Omissis nata il omissis C.F.: Omissis, con atto di acquisto a rogito Notaio Emma Elefante in data 17/07/1998 rep. nn.87060, trascritto in data 06/08/1998 ai nn.68525/49311, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà dalla sig.ra Omissis nata omissis C.F.: Omissis riferito limitatamente al foglio 10, particella 2253, sub. 5.

Al ventennio l'immobile era di proprietà del signor Omissis nato il omissis C.F.: Omissis, con atto di acquisto a rogito Notaio Emma Elefante in data 17/07/1998 rep. n.87060, trascritto in data 06/08/1998 ai nn.68526/49312, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà dalla sig.ra Omissis nata il omissis C.F.: Omissis riferito limitatamente al foglio 10, particella 2253, sub. 6.

Con atto a rogito Notaio Dott. Tommasi Enrico in data 20/03/2007 rep. nn.26435/15578, trascritto in data 03/04/2007 ai nn.50341/26964 i signori Omissis e Omissis hanno venduto ai signori Omissis e Omissis, riferito limitatamente al foglio 17 particella 84 sub. 711. **(all.7)**

#### Nota

Con atto di divisione in data 14/11/2012 rep. nn.153026/26285, trascritto in data 21/11/2012 ai nn.114549/77234 i signori Omissis, Omissis e Omissis nata il Omissis C.F.: Omissis si dividevano lo spazio comune di due piccole porzioni al piano sottotetto. Attribuendo ai sig.ri Omissis e Omissis piccolo spazio al piano sottotetto della superficie di 6 mq. circa in corso di censimento al foglio 17 particella 84 sub. 716, alla sig.ra Omissis piccolo spazio al piano sottotetto della superficie di 6 mq. circa in corso di censimento al foglio 17 particella 84 sub. 717. Non oggetto di pignoramento **(all.8)**

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG) alla data del 14/10/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Pavia - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 13/01/2025 si evince **(all.9)**:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna

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

Nessuna

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

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna



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

### • Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta il 20/07/2007 ai nn.116152/31920 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Tommasi Enrico in data 04/07/2007 rep. 27159/16218

a favore di Banca Popolare di Monza e Brianza – S.p.A. con sede in Monza (MB) c.f. 02326820962

contro Omissis e Omissis

Importo ipoteca € 270.000,00 di cui € 132.150,00 di capitale eventuale durata del vincolo 30 anni.

Grava sul bene foglio 17 particella 84 sub. 711

Ipoteca giudiziale iscritta il 01/08/2019 ai nn.103596/19437 derivante da decreto ingiuntivo atto giudiziario Tribunale di Milano in data 10/06/2019 rep.16505.

a favore di Torrefazione Varanini S.r.l. con sede in Varedo (MB) c.f. 07985590152.

contro Omissis e Omissis

Capitale € 10.175,90

Totale € 13.576,00

Grava sui beni oggetto di procedura

### • Pignoramenti

Pignoramento del 04/09/2024 rep. 19581 trascritto il 07/10/2024 ai nn.130893/92554 contro Omissis e Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Organa SPV S.r.l. società con sede in Conegliano (TV) c.f. 05277610266.

Grava sul bene oggetto di procedura

### • Altre trascrizioni

Nessuna

## 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile non è amministrato.

### 6.1. **Spese di gestione condominiale**

Nessuna

Eventuali problematiche strutturali: Non conosciute

### 6.2. **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuno

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Non accessibile.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Limbiate (MB) Tessuto Urbano Consolidato, CER - La città esistente da rigenerare: CER2 - Ambiti di potenziamento urbano a media densità (art. 26).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: Nessuno

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.9):**

- DIA del 12/05/2000 protocollo n. 12748 P.E. n. 157 modifiche interne ed esterne di edificio di abitazione
- DIA del 30/06/2006 protocollo n. 20152 P.E. n. 259 frazionamento di due unità esistenti – parziale modifiche interne con aumento di S.n.r. (balconi)
- SCIA del 03/07/2012 P.E. n. 197 manutenzione straordinaria e frazionamento di unità abitativa
- DIA del 12/07/2013 P.E. n. 188 nuova distribuzione di spazi interni al piano secondo e recupero sottotetto per fini abitativi con ampliamento ballatoio di proprietà esclusiva (opere non realizzate)
- DIA del 14/04/2016 P.E. n. 017 recupero del sottotetto per fini abitativi (opere non realizzate)
- Richiesta rimborso somme versate per pratiche edilizie dia del 2013 e dia del 2016 in data 23/09/2020 protocollo n. 50693 (opere non realizzate)

La scrivente per le verifiche riguardanti gli atti di fabbrica ha richiesto l'accesso agli atti presso l'ufficio Comunale, che ha mandato la documentazione non attinente all'immobile.

L'esperto ritiene di dover integrare la presente relazione all'esame della documentazione che sarà visionata ed acquisita, in comparazione con quanto già analizzato e in possesso dall'esperto.

N.B: ultimamente gli uffici hanno iniziato una operazione di scansione delle pratiche edilizie presenti nei loro archivi e per tali pratiche, che vengono trasmesse dietro pagamento di volta in volta deciso dagli uffici stessi a seconda della quantità degli allegati, gli stessi non consentono la visione cartacea sul posto. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto/non rinvenuto dagli uffici stessi.

**7.2. Conformità edilizia e catastale:**

Alla data del sopralluogo (19/12/2024) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati alla pratica edilizia n. 197/2012 sopra citata e in fase di ristrutturazione sono state abbattute alcune pareti come da progetto della Dia presentata in data 14/04/2016 e mai completati (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta). In data 23/09/2020 i signori Omissis e Omissis hanno richiesto e ottenuto il rimborso della somma complessiva di € 10.474,00 relativa alle due pratiche edilizie dia del 12/07/2013 e dia del 14/04/2016 in quanto non sono state eseguite le opere.

A seguito di quanto sopra, si prospettano due scenari:

1. Sanare l'attuale stato dei luoghi seguendo le indicazioni della SCIA del 03/07/2012

- Ripristino delle opere demolite;
- Aggiornamento scheda catastale.

La scrivente apporterà una detrazione del 10% al valore di mercato complessivo dell'immobile in quanto, come evidenziato, sarà necessario effettuare opere di completamento precedentemente individuate e qui di seguito sommariamente riportate:

- ✓ completamento opere interne in muratura
- ✓ verifica degli impianti termico-idrico sanitario, ed elettrico già predisposti e completamento degli stessi (fornitura frutti elettrici e infilaggio cavi), oltre a fornitura di sanitari, rubinetteria, caldaia, termostati e quanto serve a completamento degli impianti
- ✓ verifica e manutenzione dei serramenti e montaggio e manutenzione delle persiane presenti
- ✓ fornitura e posa di porte interne
- ✓ lamatura parquet
- ✓ posa pavimento nel bagno
- ✓ imbiancatura pareti e plafoni.

## 2. Presentare un nuovo progetto per il recupero del sottotetto ai fini abitativi

Trattandosi di una questione che trascende le valutazioni ordinarie in merito alla regolarità edilizia. L'aggiudicatario, affidando ad un tecnico abilitato l'incarico di presentazione al competente Ufficio Tecnico Comunale, dovrà approfondire le modalità di presentazione e i relativi costi.

Il futuro aggiudicatario dovrà pertanto provvedere a proprie cure e spese (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio professionista di fiducia) presentare un nuovo Permesso di Costruire per recupero del sottotetto e nuova distribuzione degli spazi interni, il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano parere preventivo scritto prima che siano state presentate le opportune richieste.

Costi ed oneri difficilmente quantificabili in questa sede.

**Pertanto, al valore finale dei beni immobili, la scrivente ha detratto la cifra dei costi riferiti allo scenario n.1 sopradescritto.**

### **Inoltre, dallo studio del fascicolo si è evidenziato che:**

Con atto di divisione del 14/11/2012 i signori Omissis, Omissis e Omissis si sono divisi lo spazio comune di due piccole porzioni al piano sottotetto. Attribuendo ai sig.ri Omissis e Omissis un piccolo spazio al piano sottotetto della superficie di 6 mq. circa in corso di censimento al foglio 17 particella 84 sub. 716, alla sig.ra Omissis un piccolo spazio al piano sottotetto della superficie di 6 mq. circa in corso di censimento al foglio 17 particella 84 sub. 717. **Tale unità non rientra nel pignoramento, quindi, rimane di proprietà dei sig.ri Martinelli e Frontauria.** Dalle informazioni ricevute dalla proprietà non è presente una divisione tra il sub. 714 e il sub. 716, pertanto il futuro aggiudicatario, a proprie cure e spese, dovrà realizzare una parete divisoria tra il sub. 714 e il sub. 716.

Costi stimati:

Inserimento di un tramezzo € 500,00

**Pertanto, al valore finale dei beni immobili, la scrivente ha detratto anche la cifra dei costi riferiti allo scenario sopradescritto.**

### **Precisazioni**

Ultimamente gli uffici hanno iniziato una operazione di scansione delle pratiche edilizie presenti nei loro archivi e per tali pratiche, che vengono trasmesse dietro pagamento di volta in volta deciso dagli uffici stessi a seconda della quantità degli allegati, gli stessi non consentono la visione cartacea sul posto di tali pratiche. La scrivente, pertanto, non si assume responsabilità per quanto ricevuto nonché, attese le notorie "difficoltà" degli uffici visure Edilizi preposti, esprime riserve sulla completezza di quanto rinvenuto/non rinvenuto dagli uffici stessi.

## Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non è stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 367, 377 e 378 della L. n. 178 del 2020.

## 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 UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Appartamento	Mq.	72,58	100%	72,58
Balcone esclusivo	Mq.	11,86	30%	3,56
Balconi	Mq.	14,07	30%	4,22
<b>Totale</b>		<b>98,11</b>		<b>80,36</b>

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata
Deposito/Sottotetto	Mq.	72,58	100%	72,58
<b>Totale</b>		<b>72,58</b>		<b>72,58</b>

Note: Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima). Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.

## 9 STIMA

## 9.1. Criterio di stima

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 9.2. Fonti d'informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano:
  - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2024;
  - Borsino Immobiliare – Periodo gennaio 2024
  - Rilevazione prezzi della città Metropolitana di Milano, a cura di FIMAA Milano, Lodi, Monza e Brianza - 2° semestre 2024.

**Agenzia delle Entrate** - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024 – zona B1 – Limbiate

Quotazioni: periferia

abitazioni civili da € 1.050,00 a € 1.450,00 (euro/mq)

Valori relativi al **Borsino Immobiliare**

Periodo: gennaio 2024

Comune: Limbiate

Fascia/Zona: periferia

Valore mercato prezzo min. 1.138,00 / prezzo max. 1.403,00 (euro/mq)

**FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza**

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Limbiate

Zona: periferia

Valore di compravendita prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.600,00 (euro/mq)

Fonte di informazione: a cura dell'**Agenzia delle Entrate** – Consultazione valori immobiliari dichiarati (vendite dichiarate: settembre 2023 – agosto 2024)

Limbiate, via Andrea Doria 12 – segmento immobiliare entro 200 m:

- appartamenti categoria A/3 – superficie da 44 mq a 116 mq: da €/mq 1.057 a €/mq 1.500  
Libero mercato – Comparazione N. 5 transazioni immobiliari simili



**9.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A3	80,36	€ 1.300,00	€ 104.468,00
	Detrazione per opere di completamento			-€ 10.446,80
Deposito	C2	72,58	€ 450,00	€ 32.661,00
	Detrazione per inserimento parete			-€ 500,00
				€ 126.182,20

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

- **VALORE LOTTO 001** € 126.182,20
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 6.309,11
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:
- Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 119.873,09  
**arrotondato € 120.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: € 0,00  
 non ricorre il caso

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso.

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Non ricorre il caso

**12 CRITICITA' DA SEGNALARE**

Le difformità edilizie rilevate nell'appartamento sono state evidenziate nel capitolo 7 dedicato.

---

La sottoscritta Arch. Nunzia Cacciola dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati a mezzo posta elettronica.

NOTE: Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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

Con ossequio.

Milano li: 28/01/2025

l'Esperto Nominato  
Arch. Nunzia Cacciola

### 13 ALLEGATI

- 1) Visura storica appartamento ed estratto di mappa
- 2) Visura storica deposito/sottotetto
- 3) Fotografie
- 4) Planimetria catastale appartamento
- 5) Planimetria catastale deposito/sottotetto
- 6) Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 7) Atto di acquisto
- 8) Atto di divisione sub. 716
- 9) Ispezioni ipotecarie
- 10) Pratiche Edilizie