

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1046/2023

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Marianna Galioto

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Limbiate, Via Monte Cervino n. 26
Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con scala di proprietà
e solaio non censito.



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaiuto**
Codice fiscale BNTFVM57R43F205M
Studio in Via Morosini 29 - Milano
Telefono 025517075
Email: fb@fbarchit.it
Pec flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Limbiate, Via Monte Cervino n. 26

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 5, particella 100, subalterno 2**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili sono stati resi accessibili dalla Sig.ra
[REDACTED] (debitrice esecutata).

Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi. 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **Euro 106.276,90**



LOTTO UNICO
BENI IN LIMBIATE – VIA MONTE CERVINO N. 26

Appartamento posto al piano primo (2° f.t.) con scala di proprietà e solaio (non censito)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene (come desunta dall'atto di compravendita)

Unità immobiliare sita in Comune di Limbiate, Via Monte Cervino n. 26, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da tre locali oltre servizi, con sovrastante solaio e vano scala in proprietà.

N.B.: Nell'atto di provenienza del bene si precisa che **"il solaio non risulta accatastato"**.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED].

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED].

Eventuali comproprietari: nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori

La scrivente segnala che, con ausilio del custode, ha reperito Certificato contestuale di Stato civile, di Residenza, di Stato di famiglia della debitrice sig.ra [REDACTED], che risulta nata il [REDACTED] a [REDACTED] e risulta coniugata con [REDACTED]. La famiglia risulta composta da [REDACTED], già generalizzata, e [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED].

Si rileva che il pignoramento risulta recapitato alla Sig.ra [REDACTED] (debitrice esecutata) presso il bene oggetto di espropriazione immobiliare in Limbiate, Via Monte Cervino n. 26 mentre al Sig. [REDACTED] (debitore esecutato), risulta recapitato presso il [REDACTED] ove risulterebbe residente. Nel corso del sopralluogo effettuato, la Sig.ra [REDACTED] dichiarava di occupare l'immobile in modo saltuario.
 (all. 01 - Certif. contest. Stato civ., Resid., Stato di fam; all. 02 - Certif. Anagraf. di matrimonio)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate come segue

Intestato 1: [REDACTED], proprietà di **1/2** in regime di separazione dei beni;

Intestato 2: [REDACTED], proprietà di **1/2** in regime di separazione dei beni;



Dati identificativi: **foglio 5, particella 100, subalterno 2**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale ██████ totale escluse aree scoperte ██████ rendita Euro ██████

Indirizzo: Comune di Limbiate, Via Monte Cervino n. 26 Piano T - 1

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/2009 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 Pratica n. MI0604783 in atti dal 09/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65147.1/2009);

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/09/1995 derivante da: VARIAZIONE del 18/09/1995 in atti dal 18/09/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. G02693.1/1995);

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/09/1995 derivante da: VARIAZIONE del 05/09/1995 in atti dal 05/09/1995 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. G02511.1/1995);

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987).

1.4 Coerenze

dell'appartamento: cortile comune, cortile comune verso Via Monte Cervino, cortile per due lati.

N.B.: si precisa che il Nord come indicato in planimetria catastale risulta impreciso/errato.

(all. 03 - Visura storica per subalterno; all. 04 - Planimetria catastale; 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: Periferica/PERIFERIA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 180 mt. circa dal bus linee Z115, Z150 e Z163; a 190 mt. circa dal bus linee Z250 e Z251; a 2,3 Km circa dalla stazione ferroviaria passante ferroviario di Ceriano Laghetto/Groane; a 2 Km circa da stazione ferroviaria del passante ferroviario di Bovisio Masciago/Mombello.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 10 Km da svincolo tangenziale Nord di Milano (A52).



2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto si compone di due piani fuori terra, oltre a piano sottotetto ed area cortilizia comune. L'accesso pedonale e carroia al cortile comune avviene dal civico 26 di Via Monte Cervino per mezzo di cancello in ferro con ante ed apertura manuale.

- Struttura: c.a.;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: è presente un unico balcone posto sul fronte Est del fabbricato con affaccio su via Monte Cervino avente soletta a sbalzo in c.a. e parapetto in ferro;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato – la scrivente segnala la presenza di piccole porzioni in vetrocemento;
- accesso pedonale e carroia al cortile comune: portoncino in alluminio e vetri con anta a battente ed apertura manuale;
- scala: non è presente scala condominiale (l'immobile in oggetto comprende scala di proprietà ad uso esclusivo);
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: sufficienti.

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulterebbe iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967 e successivo rilascio di Nulla Osta del 27.02.1962 per opere di ampliamento e soprizzo del fabbricato.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Limbiate, Via Monte Cervino n. 26, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2° f.t.) composto da tre locali oltre servizi, con sovrastante solaio e vano scala in proprietà. È presente balcone accessibile da una delle camere con affaccio sul fronte Est del fabbricato rivolto verso il Via Monte Cervino. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal cortile comune per mezzo di porta blindata con rivestimento in pannelli di legno; una scala interna, di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, collega il piano terra con l'appartamento al piano primo accessibile per mezzo di porta in legno, priva di maniglia e serratura. Internamente l'immobile si compone di vano d'ingresso direttamente collegato al soggiorno per mezzo di arco privo di serramento, due camere e cucina; è presente un bagno posto ad una quota rialzata rispetto al piano di calpestio dell'appartamento, raggiungibile per mezzo di porzione di scala interna, accessibile dal vano d'ingresso. Dalla medesima scala è possibile accedere a piccolo vano ripostiglio indicato negli elaborati grafici allegati alla CIA n. 4/95 del 18.04.1995 come "soppalco".



Il vano sottotetto di pertinenza dell'unità immobiliare è accessibile per mezzo di botola a soffitto, dotata di scala retrattile; tale locale si configura come vano non abitabile ed attualmente non accatastato; l'altezza max rilevata sotto monaco di capriata risulta pari a mt. 1,50 circa.

La scrivente segnala che, al piano terra dell'unità immobiliare, è presente locale adibito a "lavatoio" non rappresentato nella planimetria catastale del bene, la cui presenza è tuttavia indicata negli elaborati grafici allegati alla Domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria del 2.03.2012. Si precisa altresì che una delle pareti di confine del lavatoio, alla data del sopralluogo, risultava demolita ed il locale risultava avere affaccio diretto (privo di protezioni e/o parapetto), su ampia porzione di vespaio interrato ingombro di masserizie e materiali vari, cui si accede per mezzo di scala precaria a pioli in legno.

Si rileva che, alla data del sopralluogo, l'impianto autonomo di riscaldamento dell'unità immobiliare risultava privo di generatore di calore e scollegato dalla rete di distribuzione del gas.

La scrivente segnala infine che il bagno dell'unità immobiliare non presenta i requisiti di abitabilità richiesti dalla vigente normativa edilizia, in quanto ha altezza pari a 2,10 mt. circa (inferiore a mt. 2,40 altezza minima interna utile – D.M. 5.07.1975)

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: triplo affaccio a Nord, Sud e Est;
- porta di accesso al vano scala: di tipo blindato con rivestimento in pannelli di legno;
- scala interna: a rampe parallele con rivestimento in granito;
- porta di accesso all'u.i. al piano primo: in legno priva di maniglia e serratura;
- infissi esterni: in alluminio anodizzato con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: in legno prevalentemente con apertura a libro ad eccezione della porta posta a separazione tra soggiorno e corridoio con apertura a scrigno;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;



- impianto termico: alla data del sopralluogo la caldaia autonoma destinata al riscaldamento risultava non allacciata alla rete – sono tuttavia presenti radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno a gas installato in cucina;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- bagno: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e box doccia, altezza pari a 2,10 mt. circa (inferiore a mt. 2,40 altezza minima interna utile);
- altezza dei locali: h. mt. 2.94; h. mt. 2.21 sotto controsoffitto portante, realizzato nel corridoio;
- condizioni generali: mediocri.

2.4 Certificazioni energetiche: Immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: allegati alla Domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 41 del 2.03.2012 (allegato 11).

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto unitamente al custode giudiziario del bene Avv. Antonio Azzolini in data 6.02.2024; l'immobile è stato reso accessibile dalla Sig.ra [REDACTED] (debitrice esecutata) la quale risulta residente presso il bene.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di espropriazione aventi quali danti causa i debitori esecutati, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI1 e MI6)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, redatta in data 4.01.2024 (all. 07), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente (allegati 08 e 09) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all.10) valide fino al 20.03.2024, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/2 di [REDACTED];

Proprietà per 1/2 di [REDACTED];



in forza di atto a rogito del Notaio Paola Cianci in data 26.04.2006 n. 10611/6689 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 3.05.2006 ai nn. 66724/34126 a carico del Sig. Zanzonico Nicola.

N.B.: nell'atto di provenienza del bene si precisa che "Parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dell'articolo 6 dell'atto in autentica Notaio Maria Giordano di Limbiate in data 22 ottobre 2002 n. 83808/2619 di repertorio, registrato a Desio 2 il giorno 11 novembre 2002 al n. 1645 Serie 2V, portante servitù di passaggio pedonale e carroia, mediante ogni sorta di veicoli sul mappale 440 del foglio 5 ed a favore dei mappali 441, 442 e 443 del foglio 5. Pertanto, è vietato parcheggiare i veicoli sul mappale 440 del foglio 5 ed a non ostruirne, in nessun modo, il passaggio".

(all. 08- Atto di provenienza; all. 09 - Nota di trascrizione dell'atto di provenienza)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di [REDACTED] dal [REDACTED] al [REDACTED]

in forza di scrittura privata in autentica del Notaio Brunella Grauso in data 5.07.1982 n. 139 di repertorio, registrata a Desio il 16.07.1982 al n. 3247 Modello II, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 21.07.1982 ai nn. 43082/34758.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, redatta in data 4.01.2024 (all. 07), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente (allegati 08 e 09) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 10) valide fino al 20.03.2024, 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 3.05.2006 ai nn. 66725/15382 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio Paola Cianci in data 26.04.2006 rep. nn. 10612/6690.



a favore di Unicredit Banca S.p.a. con sede a Bologna
 contro [REDACTED]
 Importo ipoteca Euro 450.000,00 Importo capitale Euro 150.000,00

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 4.12.2023 rep. n. 27814 trascritto a Milano 2 il 21.12.2023 rep. nn. 174023/122388 contro [REDACTED] e [REDACTED] a/F della Soc. Olympia SPV Srl con sede a Conegliano (TV). Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

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

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sui nominativi dei debitori e sul subalterno (all. 10) valide fino al 20.03.2024; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 07) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non è presente amministratore per lo stabile di cui sono parte i beni in oggetto.

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali non rilevati

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

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulterebbe iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967 e successivo rilascio di Nulla Osta del 27.02.1962 per opere di ampliamento e sopralzo del fabbricato.

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

- CER (Città Esistente da Rigenerare) / CER.1 – Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità (art. 25);
- fascia di rispetto di fiumi, torrenti, corsi d'acqua pubblici e relative sponde (150 m);
- sensibilità paesistica bassa.

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e risulterebbe 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 nelle date del 25.01.2024 e 8.02.2024; successivamente ha scaricato quanto richiesto in formato digitale.



Si indica di seguito quanto reperito:

• **Nulla Osta prof. n. 2749 del 27.02.1962**

Intestazione: **[REDACTED]**

La P.E. sopra indicata veniva rilasciata per opere di "ampliamento e sopralzo" dell'abitazione sita in Via Monte Cervino 26.

(all. 11 - Nulla Osta prof. n. 2749 del 27.02.1962 ed elaborato grafico)

• **CIA n. 4/95 prof. n. 10644 del 18.04.1995**

Intestazione: **[REDACTED]**

La CIA sopra indicata veniva presentata per opere consistenti in "demolizione di tavolato in mattoni forati; tavolato in mattoni forati con intonaco civile per la formazione di soppalco e disimpegno; pavimenti in ceramica: porte in legno; impianto elettrico" relative all' unità immobiliare al piano primo di Via Monte Cervino n. 26.

(all. 12 - CIA n. 4/95 prof. n. 10644 del 18.04.1995 ed elaborati grafici)

• **Domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 41 del 2.03.2012**

Intestazione: **[REDACTED]**

La domanda per ottenere il permesso di costruire in sanatoria veniva presentata in data 2.03.2012 per sanare "lavori di costruzione di tettoia a copertura della porta d'ingresso in assenza di titolo autorizzativo".

Alla domanda risultano allegati:

- Dichiarazione sostitutiva ed elenco proprietari;
- Piano di zonizzazione acustica;
- Dichiarazione di conformità del progetto rispetto alle norme igieniche – edilizie;
- Consenso del proprietario del piano terra all'esecuzione delle opere oggetto della domanda di sanatoria;
- Elaborato grafico;
- Fotografie dello stato di fatto.

In data 20.04.2012 il Comune di Limbiate, a seguito di sopralluogo effettuato il 21.03.2012, chiedeva di presentare integrazioni alla domanda di sanatoria in oggetto ed in data 30.05.2024 i proprietari dell'unità immobiliare presentavano:

- Dichiarazione relativa la realizzazione della tettoia oggetto di denuncia;
- Dichiarazione relativa alla manutenzione della soletta del balcone come prescritto dall'Art. 96 del regolamento Edilizio;
- Elaborati grafici.

In data 9.07.2012 il Comune di Limbiate, recepite le integrazioni e in seguito ad ulteriore sopralluogo, chiedeva ulteriori integrazioni tra cui nuova autorizzazione da parte degli altri proprietari alla realizzazione delle opere sulle parti comuni del fabbricato, presentazione di progetto in sanatoria e relativo certificato di conformità relativo alla canna fumaria posta in corrispondenza del lato Nord del fabbricato, nonché copia dei certificati di conformità degli impianti dell'unità immobiliari.



In data 9.08.2012 i proprietari dell'immobile inoltravano la documentazione integrativa richiesta:

- Dichiarazione di conformità della canna fumaria;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 15.01.1999;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termo-sanitario del 3.08.2007;

Nella comunicazione inoltrata si precisava inoltre che *"le opere oggetto di concessione in sanatoria sono state autorizzate da tutti i proprietari del condomino; detta documentazione è già stata depositata agli atti con la richiesta del Permesso di Costruire"*.

In data 13.04.2016 la proprietaria di altra u.i. nel medesimo fabbricato inoltrava al Comune di Limbiate richiesta al fine di essere informata in merito alla chiusura della pratica in oggetto e alle relative conclusioni.

In data 12.05.2016 il Comune di Limbiate comunicava che **"non è avvenuto il rilascio della pratica edilizia."**

La scrivente segnala che, nel corso del sopralluogo, è stato constatato che la tettoia a copertura della porta d'ingresso dell'unità immobiliare, per la quale era stata inoltrata la domanda di permesso di costruire in sanatoria, era stata demolita.

(all. 13 – Domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 41 del 2.03.2012 e allegati - non rilasciato)

7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla CIA n. 4/95 prot. n. 10644 del 18.04.1995.

Al piano terra dell'unità immobiliare è stato realizzato locale adibito a "lavatoio" non rappresentato negli elaborati grafici allegati alla P.E. in oggetto; il medesimo vano risulta tuttavia correttamente indicato nelle tavole aggiornate al 30.05.2012, allegate alla Domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria del 2.03.2012 (P.E. non rilasciata). Alla data del sopralluogo il "lavatoio" presentava accesso (mediante arco privo di serramento) dal corridoio d'ingresso al piano terreno ed una delle pareti era stata demolita; il locale risulta avere affaccio diretto, privo di protezioni e/o parapetto, su ampia porzione di vespaio interrato ingombro di masserizie e materiali vari, cui si accede per mezzo di scala precaria a pioli in legno.

A parere della scrivente, per quanto attiene il piano terra dell'unità immobiliare, è da prevedersi il ripristino dello stato dei luoghi a quanto rappresentato negli elaborati grafici (aggiornati al 30.05.2012) allegati alla Domanda di Sanatoria del 2012, previa ricostruzione del tavolato demolito.



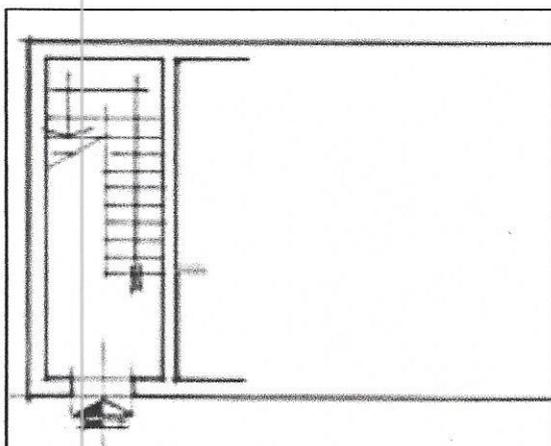


Fig. 1 - CIA n. 4/95 del 18.04.1995 - Piano Terra



Fig. 2 - Domanda di Sanatoria n. 41 del 2.03.2012 (stato aggiornato al 30.05.2012) e modifiche rilevate al 6.02.2024

Al piano primo dell'unità immobiliare si è rilevato:

- realizzazione di porta d'ingresso con sopraffine in vetro;
- creazione di spalletta muraria e realizzazione di arco posto a separazione tra il vano d'ingresso e il soggiorno;
- spostamento della porta d'accesso ad una delle camere.

Si segnala altresì:

- errata rappresentazione relativa al posizionamento della porta finestra accessibile da una delle camere (posizione correttamente indicata nella pianta dello stato di fatto, aggiornata al 30.05.2012, allegata alla Domanda in Sanatoria del 2012 (P.E. non rilasciata);
- dimensioni del balcone, come rilevate nel corso del sopralluogo, che risultano inferiori a quelle rappresentate negli elaborati grafici di entrambe le pratiche edilizia citate.

La scrivente precisa, infine, che il bagno afferente all'unità immobiliare non presenta i requisiti di abitabilità richiesti dalla vigente normativa edilizia in quanto ha altezza pari a 2,10 mt. circa.

Per quanto attiene alla realizzazione della botola d'accesso al piano sottotetto, la sottoscritta precisa che la medesima risulta correttamente indicata nella pianta dello stato di fatto dell'unità immobiliare (aggiornata al 30.5.2012) allegata alla Domanda in Sanatoria del 2012; analogamente nella medesima P.E. venivano rappresentate piccole aperture in vetrocemento nelle facciate Ovest e Sud e apertura tipo velux nel sottotetto.

Per una corretta rappresentazione dello stato dei luoghi si rimanda alla seguente figura 4.



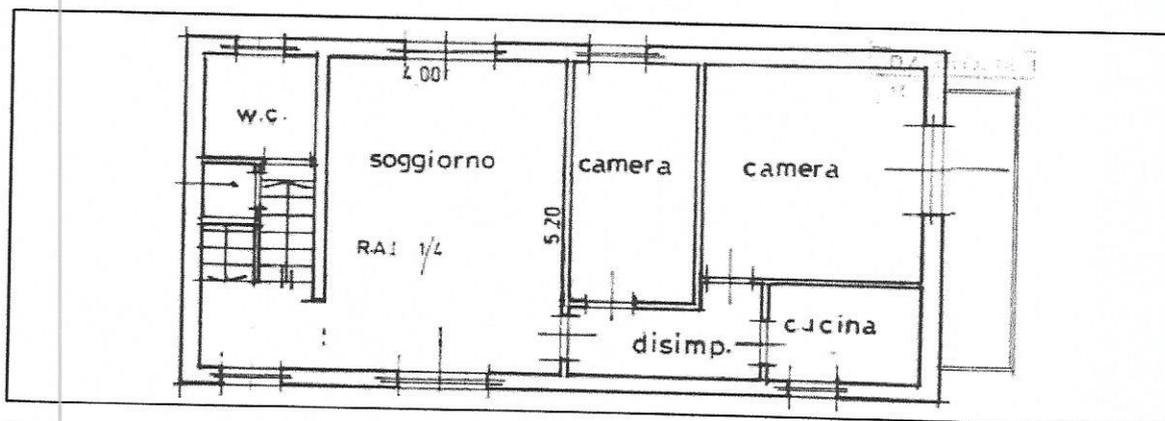


Fig. 3 – CIA n. 4/95 del 18.04.1995 – Piano Primo

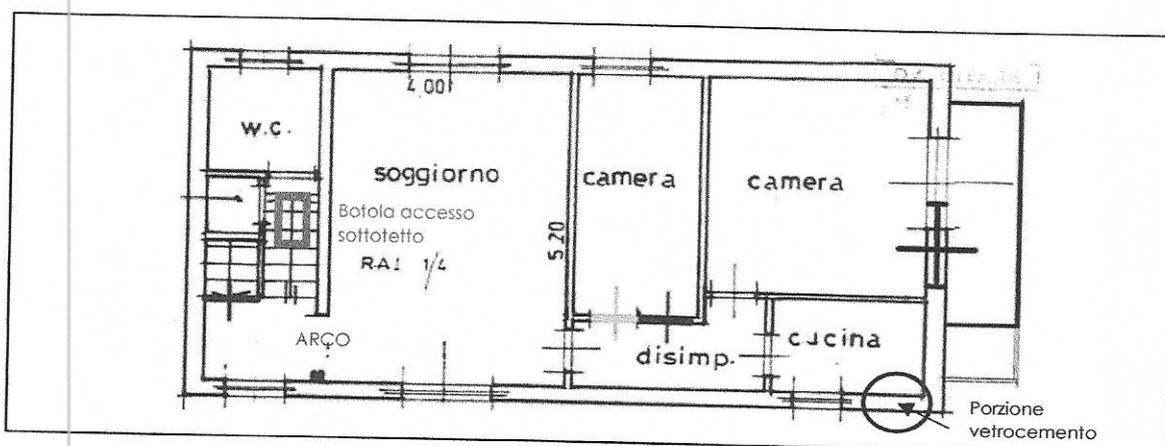


Fig. 4 – Stato dei luoghi al sopralluogo del 6.02.2024

Per quanto attiene a tutte le difformità rilevate e sopra descritte relative a:

- diversa distribuzione interna dell'appartamento,
- errata rappresentazione della porta finestra di accesso al balcone da una delle camere
- lieve differenza dimensionale del balcone
- realizzazione della botola d'accesso al piano sottotetto
- piccole aperture in vetrocemento nelle facciate Ovest e Sud e all'apertura tipo velux nel sottotetto

risulterebbero **regolarizzabili mediante** presentazione di pratica edilizia in sanatoria, previa verifica con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

Costi e oneri stimati:

- sanzione pecuniaria nella misura variabile da un minimo di Euro 516,00 ad un massimo di Euro 5.164,00, stabilita dal responsabile del procedimento.

N.B.: L'importo sopra indicato è calcolato applicando la sanzione amministrativa pari ad **Euro 1.000,00**.

- costi per la presentazione della Pratiche Edilizia in Sanatoria a firma di tecnico abilitato.

N.B.: L'importo complessivo per la sanatoria di tutte le difformità rilevate (fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune, considerando una media della sanzione pecuniaria) si stima pertanto in un importo pari ad **Euro 2.000,00 circa** oltre Iva ed oneri di legge sull'onorario del professionista incaricato.



Per quanto riguarda il locale bagno raggiungibile per mezzo di scala interna, accessibile dal vano d'ingresso, che non presenta i requisiti di abitabilità in quanto ha altezza inferiore a mt. 2,40, se ne prevede il ripristino nella posizione originaria, come rappresentato nel Nulla Osta n. 2749 del 1962; il costo per tale intervento potrebbe variare a seconda che gli allacci siano ancora predisposti; l'intervento si stima in un importo minimo pari ad **Euro 8.000,00 circa**. Il costo per la realizzazione di porzione muraria (spallette e sopra porta), di accesso al lavatoio al piano terra e di porzione muraria a separazione tra il lavatoio e il vespaio al piano interrato si stima in importo pari ad **Euro 800,00**.

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 18.09.1995.

Tali difformità rilevate sono le medesime già descritte al precedente paragrafo 7.2 inerente alla conformità edilizia del bene. Per una corretta rappresentazione del piano terra e prima dell'unità immobiliare si rimanda alle precedenti figura 2 e 4 della relazione di stima.

In merito al piano sottotetto di pertinenza dell'unità immobiliare, a parere della scrivente è da prevedersi l'accatastamento del medesimo tramite presentazione di DOCFA. Per una corretta rappresentazione di tale vano si rimanda a quanto rappresentato nell'elaborato grafico (aggiornato al 30.05.2012) allegato alla Domanda in Sanatoria del 2012 (P.E. non rilasciata).

Difformità catastali regolarizzabili mediante

DOCFA per modifiche interne ai piani terra e primo e per accatastamento del vano sottotetto.

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

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

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.

In merito al calcolo della superficie del bagno, si precisa che il medesimo è stato considerato come un vano ripostiglio direttamente collegato all'u.i. in quanto non dispone dell'altezza minima per soddisfare i requisiti di abitabilità richiesti dalla vigente normativa edilizia.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	██████	100%	██████
Balcone	mq.	██████	30%	██████
Ripostigli (di cui 1 bagno s.p.p.)	mq.	██████	50%	██████
Sottotetto non abitabile	mq.	██████	30%	██████
Scala e ingresso P.T.	mq.	██████	10%	██████
Lavatorio P.T.	mq.	██████	30%	██████
		██████ 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) - 2° semestre 2023 – Comune di Limbiate – Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA - Codice zona: D1 – Microzona 2
Quotazioni di abitazioni di tipo civile di stato normale:
valore di compravendita da € [REDACTED] q. a € [REDACTED]
- TeMA – Camera di Commercio: valori non disponibili.
- Altre fonti di informazione: inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e scala	A/3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
				€ [REDACTED]

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima in detrazione 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	€ [REDACTED]
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ [REDACTED]
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ [REDACTED]
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ [REDACTED]

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle



decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

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, 22 marzo 2024

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



ALLEGATI

Fotografie

Relazione di stima copia privacy

- all. 01 – Certif. contest. Stato civile, Resid., stato di famiglia;
- all. 02 – Certif. anagrafico di matrimonio;
- all. 03 - Visura storica per subalterno;
- all. 04 - Planimetria catastale;
- all. 05 - Estratto di mappa;
- all. 06 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI1 e MI6);
- all. 07 - Certificazione notarile in atti;
- all. 08 - Atto di provenienza;
- all. 09 - Nota di trascrizione dell'atto di provenienza;
- all. 10 - Ispezioni ipotecarie su nominativi debitori e subalterno;
- all. 11 - Nulla Osta prot. n. 2749 del 27.02.1962.2015 ed elaborato grafico;
- all. 12 - CIA n. 4/95 prot. n. 10644 del 18.04.1995 ed elaborati grafici;
- all. 13 – Domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 41 del 2.03.2012 e allegati (non rilasciato).

