

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

**R.G.E. 1284/2021**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT. CARLO STEFANO BOERCI**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**LOTTO UNICO**

Unità immobiliari in Comune di Limbiate, Via Turati n. 69

Appartamento al piano secondo (3° f.t.) con annessa cantina al piano interrato.



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

Codice fiscale Omissis

Studio in Via Omissis

Telefono Omissis

Email: Omissis

Pec Omissis

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in Comune di Limbiate, Via Turati n. 69

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

Dati Catastali: **foglio 38, particella 223, subalterno 703**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili sono stati resi accessibili dal Sig. Omissis (figlio del debitore esecutato).

Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi. 3.1 e 3.2 della presente.

### Contratti di locazione in essere

Nessuno.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **Euro 107.008,35**

**LOTTO UNICO****BENI IN LIMBIATE – VIA TURATI N. 69**

Appartamento posto al piano secondo (3° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato.

**1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1 Descrizione giuridica del bene**

In Comune di Limbiate, Via Turati n. 69, unità immobiliare consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3° f.t.) composta da tre locali oltre servizi con annesso vano con annesso vano cantina al piano interrato.

**1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 di piena proprietà** dell'immobile del Sig. **Omissis** nato a [REDACTED] Cod. Fisc. OMISSIS;

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

Eventuali comproprietari: nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori

La scrivente segnala che il Comune di Milano non consente di reperire certificati di residenza o stato di famiglia intestati a terzi tramite procedura telematica. Si rileva tuttavia che il pignoramento risulta recapitato ai Sig.ri Omissis e Omissis (debitori esecutati) presso il bene oggetto di procedura esecutiva in Limbiate, Via Turati n. 69. A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto, avvenuto alla presenza del Sig. Omissis (figlio dei debitori), lo stesso ha informato che i medesimi risultano occupare il bene oggetto di procedura.

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

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

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

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

Dati identificativi: **foglio 38, particella 223, subalterno 703.**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 3 consistenza 4 vani, superficie catastale Totale 50 m² - Totale escluse aree scoperte 50 m² - rendita Euro 247,90

Indirizzo: Comune di Limbiate, Via Filippo Turati n. 69 - Piano 2 – S1

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/01/2002 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/01/2002 Pratica n. 71329 in atti dal 25/01/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2664.1/2002);

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/01/2001 derivante da: DIVISIONE del 25/01/2001 Pratica n. 76564 in atti dal 25/01/2001 DIVISIONE (n. 3445.1/2001);

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente (Sub. 702) dal 22/01/2001 derivante da: VARIAZIONE del 25/11/1980 Pratica n. 61667 in atti dal 22/01/2001 ATTRIBUZIONE SUBALTERNO (n. 36375.1/1980);

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/11/1980 derivante da: VARIAZIONE del 25/11/1980 in atti dal 22/01/1994 DEMOLIZ. SOPRAELEV, (n. 36375/1980).

**N.B.:** Si segnala che nel calcolo delle superfici riportate nella visura catastale in oggetto, presumibilmente non risulta calcolata l'area esterna del balcone, sebbene il medesimo risulti correttamente rappresentato nella planimetria catastale del bene (presentata in data 25.01.2001).

Inoltre, sebbene nella visura catastale la "superficie totale" del sub. 703 sia indicata pari a 50 mq (che di norma dovrebbe intendersi comprensiva delle dimensioni dell'appartamento, del balcone - calcolato nella misura del 30% e della cantina - calcolata nella misura del 25%), la scrivente, a seguito di rilievo metrico di massima eseguito nel corso del sopralluogo, ha rilevato che l'unità immobiliare oggetto della presente risulta di superficie pari a circa 82 mq, comprensiva delle superfici - già omogeneizzata - del balcone e della cantina. Per approfondimento circa la consistenza del bene si rimanda a quanto indicato al paragrafo 8.1 della relazione di stima.

#### 1.4 Coerenze

dell'appartamento: via Turati, cortile comune su due lati, vano scala e pianerottolo comuni, appartamento di proprietà di terzi;

del vano cantina: cortile comune, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune e cantina di proprietà di terzi.

(all. 01 - Visura storica per subalterno; all. 02 - Planimetria catastale; all. 03 - Planimetria catastale storica; all. 04 - 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 25 mt. circa dai bus linee Z205 e Z250; a 20 mt. circa dai bus linee Z111 e Z195; a 400 mt. circa dai bus linee Z181 e Z193; a 2,2 Km circa dal passante ferroviario – fermata Varedo.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 6 Km dallo svincolo della Tangenziale Nord di Milano (A52).

## **2.2 Caratteristiche descrittive esterne**

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto si compone di quattro piani fuori terra con piano terreno destinato ad attività commerciali, oltre a piano interrato destinato a cantine; è presente area cortilizia comune sulla quale insiste ulteriore corpo di fabbrica isolato di un piano f. t. destinato a box auto. L'accesso al fabbricato residenziale avviene dal civico 69 di Via Turati per mezzo di portone in alluminio e vetri; l'accesso pedonale e carraio all'area cortilizia comune del fabbricato avviene dalla strada medesima.

- Struttura: in c.a.;
- copertura: a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in bacchette di ferro;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso carraio all'area cortilizia: cancello in ferro con apertura manuale;
- accesso pedonale all'area cortilizia: cancello in ferro con anta a battente;
- accesso pedonale al fabbricato: portone in alluminio e vetri;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: sufficienti, ma si segnala la necessità di effettuare verifica di finitura della facciata che presenta infiltrazioni e macchie.

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di Nulla Osta del 29.08.1963.

## **2.3 Caratteristiche descrittive interne**

In Comune di Limbiate, Via Turati n. 69, unità immobiliare consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo (3° f.t.) composta da soggiorno/cucina, due camere e servizi oltre a vano ripostiglio, con annesso vano cantina al piano interrato. L'accesso all'unità immobiliare avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata. E' presente

balcone con affaccio sul fronte Nord del fabbricato rivolto verso Via Turati, accessibile da una delle camere.

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, Est e Sud;
- porta di accesso: di tipo blindato;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: in legno alcune con ante a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate; con rivestimento in piastrelle di ceramica nella parete retro-pensili della cucina e in bagno;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo con caldaia di Tipo B installata in cucina e radiatori in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla medesima caldaia destinata al riscaldamento;
- impianto di climatizzazione: sono presenti split in soggiorno e in una delle camere da letto con macchina di generazione installata sul balcone;
- bagno: attrezzato con lavabo ad incasso, vaso igienico, bidet e box doccia in muratura; (si segnala che è presente predisposizione per carico/scarico lavatrice nel vano ripostiglio dell'unità immobiliare);
- altezza dei locali: h. mt. 2.95
- condizioni generali: discrete (nel corso del sopralluogo sono state rilevate macchie diffuse localizzate prevalentemente sul soffitto della zona giorno e del ripostiglio. In merito all'origine ed alle cause si consiglia di effettuare ulteriore verifica; si segnalano altresì tracce di infiltrazioni sull'intradosso del soffitto del balcone.)

### Vano cantina

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posta al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in ferro con anta a battente. Internamente il vano presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti intonacate: è presente impianto elettrico.

- altezza dei locali: h. mt. 2.46;
- condizioni generali: normali.

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

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

### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto in data 19.09.2025 alla presenza del custode giudiziario Avv. Omissis; i beni sono stati resi accessibili dal Sig. Omissis (figlio dei debitori esegutati) il quale dichiarava che l'immobile risulta occupato dai Sig.ri Omissis e Omissis (debitori esegutati).

#### 3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura esecutiva aventi quali danti causa i debitori, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

*(all. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Desio – Monza e Brianza)*

### 4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Omissis, Notaio in Perugia, redatta in data 11.04.2022 *(all. 06)*, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente *(all. 07)* nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all.08)* valide fino all'8.10.2025, risulta quanto segue:

#### 4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/2 di Omissis;

Proprietà per 1/2 di Omissis.

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data 20.05.2005 n. 292713/10949 di repertorio, registrato a Milano 6 il 25.05.2005 al n. 7485 Serie 1T e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 26.05.2005 ai nn. 76942/39471 a carico di Omissis.

*(all. 07 - Atto di provenienza)*

#### 4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 29.05.2001 al 26.05.2005.

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data 29.05.2001 n. 42397/3069 di repertorio, registrato a Milano il 14.06.2001 al n. 14467 Serie 2V e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 8.06.2001 ai nn. 59182/38340.



## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott. Omissis, Notaio in Perugia, redatta in data 11.04.2022 (*all. 06*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente (*all. 07*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all.08*) valide fino all'8.10.2025, 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 26.05.2005 ai nn. 76943/18714 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio Omissis in data 20.05.2005 rep. nn. 292714/10950.

a favore di Omissis. con sede in Firenze

contro Omissis e Omissis

Importo ipoteca: Euro 320.000,00 di cui Euro 160.000,00 di capitale

Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto.

**Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento con atto del Notaio Omissis in data 20.05.2005, rep. 292714, iscritta l'8.04.2025 ai nn. 47822/9591

L'ipoteca nn. 76943/18714 del 26/05/2005 era a favore della Omissis. Il nuovo creditore e' OMISSIS.

Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto.

#### - Pignoramenti

**Pignoramento** del 15/11/2021 rep. n. 17896 trascritto a Milano 2 in data 24.03.2022 rep. nn. 39562/26717 contro Omissis e Omissis e a favore di Omissis con sede in Napoli.

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 sull'immobile (all. 08) valide fino all'8.10.2025; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 06) ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

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

L'immobile è amministrato dallo Studio De Simone Company Srl con sede in Milano, Via Giovanni Antonio Amadeo 30, che ha fornito i seguenti dati.

**Millesimi di proprietà:** 56,74/1000

### 6.1 Spese di gestione condominiale

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

**Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 1.620,63**

- Euro 928,03 relative al preventivo della gestione ordinaria 2023/2024;
- Euro 692,70 relative al preventivo della gestione ordinaria 2024/2025.

Spese ordinarie e straordinarie deliberate: non risultano.

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): non rilevato.

(all. 09 - Spese insolute e Regolamento di Condominio)

Si segnala che l'eventuale 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:** non rilevati.

**6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non risulta.

## 7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di Nulla Osta del 29.08.1963.

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

- Tessuto urbano consolidato;
- Sensibilità paesaggistica molto bassa.

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della costruzione e risulterebbe quindi 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" del Comune di Limbiate.

• **Nulla Osta n. 13824 del 29.08.1963**

Intestazione: Omissis

La P.E. sopra indicata veniva rilasciata per la realizzazione di edificio ad uso abitazione da realizzarsi in Comune di Limbiate, Via Turati.

**N.B.:** La scrivente ritiene di segnalare che all'interno del fascicolo edilizio è stato rilevato elaborato grafico con timbro di approvazione apposto dall'Ufficio Tecnico in data 1.04.1965 per "variazione di progetto approvato in data 29.08.1963". Nella tavola sembrerebbe rappresentata una modifica relativa all'unità immobiliare oggetto della presente al piano 2° (nonché alle corrispondenti u. i. ai piani 1° e 3°); in particolare risulterebbe modificata la giunzione tra l'appartamento ed il vano scala condominiale con variazione della geometria del locale cucina e del corridoio d'ingresso dell'immobile. Si rileva altresì che nell'elaborato grafico i vani ripostiglio e servizi igienici di tutti gli appartamenti risultano contrassegnati con una "x".

(all. 10 - Nulla Osta n. 13824 del 29.08.1963 ed elaborati grafici; all. 11. Elaborato grafico in variante approvato l'1.04.1965)

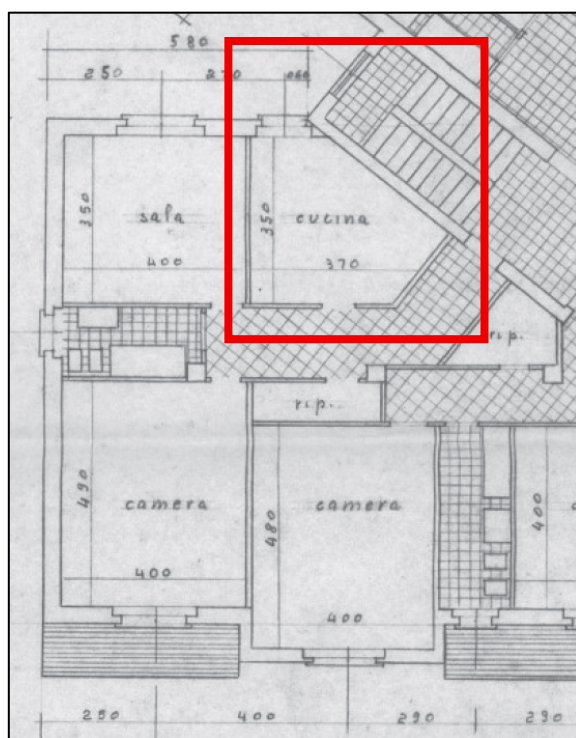


Fig. 1 – Piano 1°-2°-3° - N.O. 29.0.1963

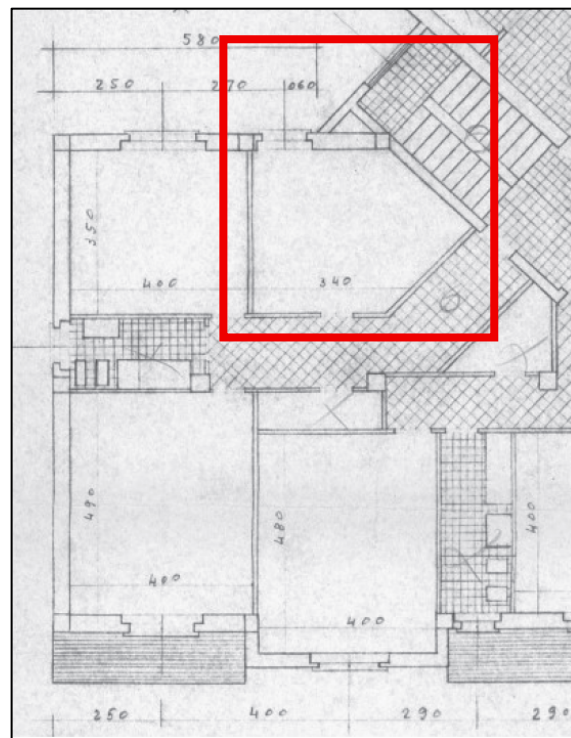


Fig. 2 – Piano 1°-2°-3° approvato 1.04.1965

A seguito di domanda presentata in data 2.02.1965 dai Sig.ri Omissis, il Comune di Limbiate rilasciava:

- **Certificato di abitabilità n. 2012 dell'1.04.1965** relativo al fabbricato sito in Via Turati angolo Via L. Da Vinci.

(all. 12 - Certificato di abitabilità n. 2012 dell'1.04.1965)

• **Art. 26 prot. n. 1303 del 17.01.2001**

Intestazione: Omissis

Con la P.E. sopra indicata si comunicava l'esecuzione di opere inerenti unità immobiliare posta al piano secondo, identificata al fg. 38, mapp. 223, sub. 1 (attuale sub. 703). Le opere consistevano in: *“costruzione e demolizione di pareti interne, costruzione di una porta di accesso alla zona notte e ampliamento della porta dell'ang. cottura; demolizione di una porta di accesso al soggiorno; tinteggiatura delle pareti”*

**N.B.:** La scrivente ritiene di precisare che nell'elaborato grafico allegato all'Art. 26 in oggetto, la rappresentazione grafica dello *“stato di fatto”* dell'unità immobiliare risulta differente da quanto indicato nella tavola con tipo planimetrico approvato in data 1.04.1965 (all. 11).

Nell'elaborato grafico approvato nel 1965 il ripostiglio oggi appartenente all'unità interessata era rappresentato come annesso all'unità confinante (sottostante nel disegno), mentre il ripostiglio attualmente annesso all'unità confinante era in origine rappresentato come appartenente all'unità in oggetto. In particolare, nell'art. 26 risultano apportate modifiche interne inerenti alla realizzazione dell'angolo cottura nella zona giorno, lo spostamento della porta d'accesso al soggiorno; non risulta coincidente con lo stato approvato nel 1965 il ripostiglio, che risulterebbe oggetto di *“scambio”* fra le due unità confinanti.

(all. 13 - Art. 26 n. 1303 del 17.01.2001 ed elaborato grafico)

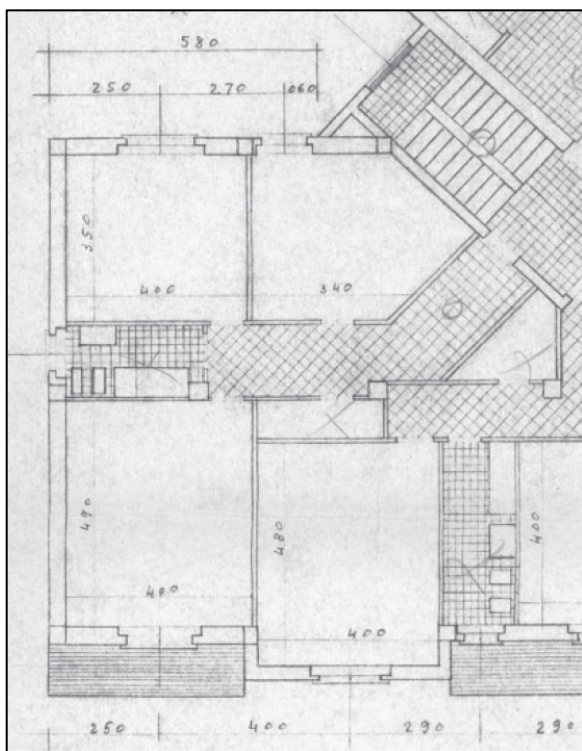


Fig. 4 – Piano 1°-2°-3° approvato 1.04.1965

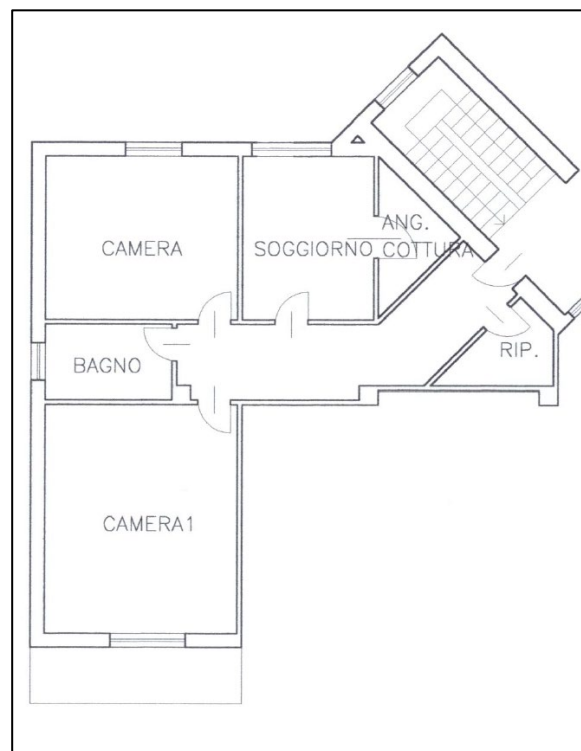


Fig. 5 – Stato di fatto dell'u.i. dall'art. 26 del 2001

La scrivente presume che, successivamente all'approvazione del nuovo tipo planimetrico in data 1.04.1965, sia stata presentata ulteriore pratica edilizia in

variante per modifiche interne e "scambio" dei vani ripostiglio tra i due appartamenti posti in aderenza tra loro; tuttavia, non sono state reperite ulteriori pratiche edilizie afferenti il bene oggetto di procedura esecutiva.

La sottoscritta ritiene altresì di precisare che, dall'elenco pratiche edilizie prodotto dalla ricerca sul portale INPRATICA del Comune di Limbiate, risultavano due ulteriori P.E. intestate al Sig. Omissis (precedente proprietario dell'unità immobiliare oggetto della presente) aventi come indirizzo il civico 69 di Vai Turati.

A seguito della disamina di tali P.E. (richieste ed acquisite in formato digitale), la scrivente ha constatato che le medesime risultavano estranee al bene oggetto di procedura esecutiva, in quanto si trattava di:

- Art. 26 del 4.12.1985 riguardante modifiche interne ad unità immobiliare in Via Turati 69 - piano 3°;
- Concessione edilizia in sanatoria del 25.02.1997 per la realizzazione di un ripostiglio al foglio 38, mappale 427.

## 7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'Art. 26 del 17.01.2001. Tali difformità riguardano modifiche di distribuzione interna dei locali, conseguenti ad opere di demolizione e costruzione di tavoli interni. In particolare:

- demolizione del tavolato interno posto a separazione tra l'angolo cottura e il soggiorno al fine di creare un unico ambiente soggiorno/cucina;
- realizzazione di porzione muraria a tutt'altezza tra l'angolo cottura e il vano d'ingresso;
- realizzazione di porzione muraria di altezza pari a circa 1,10 mt. a separazione tra l'angolo cottura e l'ingresso;
- realizzazione di porzione muraria di altezza pari a circa 2,25 mt. all'interno del bagno al fine di realizzare box doccia in muratura.

Si rileva altresì che alla data del sopralluogo era stata rimossa la porta d'accesso al vano ripostiglio; non era inoltre presente porta posta a separazione tra la zona giorno e il disimpegno della zona notte, sostituita dalla presenza di arco privo di serramento. Tale disimpegno consente di accedere anche al bagno dell'unità immobiliare, configurandosi di fatto come "antibagno" del locale servizio igienico, che, in base alla vigente normativa, non può essere direttamente accessibile dal locale cucina. In merito dovrà dunque prevedersi il ripristino della porta di separazione tra la zona giorno e il disimpegno/antibagno, con posa di nuovo serramento interno.

Si precisa che la superficie del soggiorno oggetto di incremento di superficie



non altera i rapporti aeroilluminanti, che risultano rispettati.

Per una corretta rappresentazione del bene si rinvia alla figura 6 seguente.

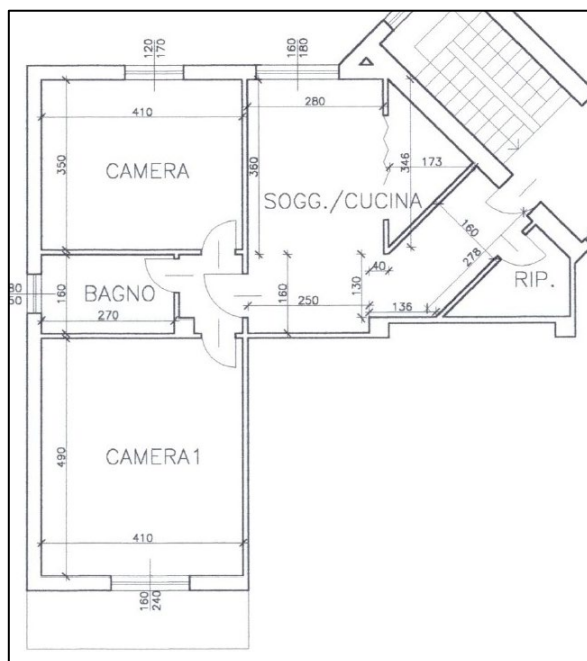


Fig. 5 - Planimetria Art. 26 del 17.01.2001

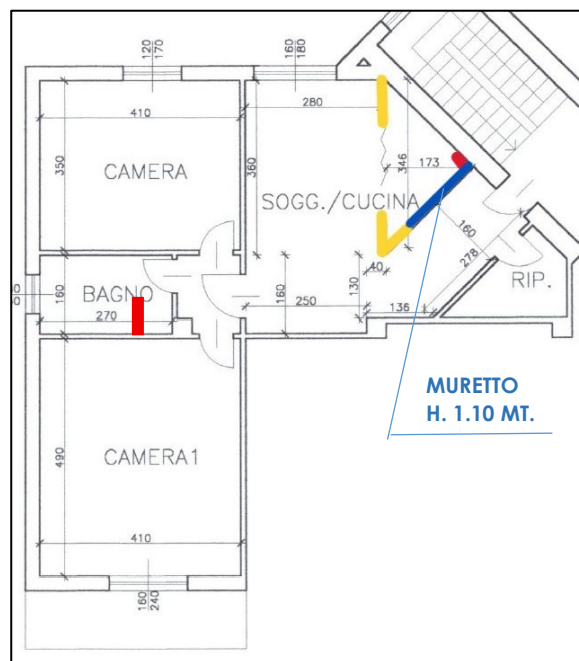


Fig. 6 - Stato dei luoghi al sopralluogo 19.09.25

Le difformità rilevate sono **Regolarizzabili mediante:**

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

Il costo delle opere edili per la realizzazione delle spallette murarie, la posa della nuova porta per accesso al disimpegno/antibagno ed il riempimento del sopraluce della porta stessa a copertura dell'arco esistente, si stima in importo pari ad **Euro 800,00** circa.

**Costo e oneri totali stimati: Euro 3.300,00 circa.**

In merito al vano cantina di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto della presente, la scrivente segnala che, negli elaborati grafici inerenti al nuovo tipo planimetrico approvato in data 1.04.1965, il piano interrato del fabbricato risulta rappresentato come un unico ambiente indiviso, tuttavia, alla data del sopralluogo il medesimo piano risultava frazionato in locali destinati a vani cantina di pertinenza delle unità immobiliari. La sottoscritta, non avendo rilevato ulteriori pratiche edilizie in variante successive all'approvazione del tipo planimetrico dell'1.04.1965, ritiene di non potersi esprimere circa la diversa realizzazione del piano interrato dello stabile, tuttavia l'eventuale regolarizzazione di tale difformità, qualora definitivamente accertata, sarebbe di carattere condominiale e andrebbe sanata a cura dell'intero condominio.

Il vano cantina oggetto della presente è stato identificato nel corso del sopralluogo sulla scorta della rappresentazione grafica del piano interrato riportata nella planimetria catastale del bene presentata in data 25.01.2001. Si precisa che anche nella planimetria catastale storica del bene presentata in data 1.12.1980 (all 03) l'estratto del piano interrato sembra indicare un frazionamento del medesimo in più vani.

### 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 25.01.2001. Le modifiche rilevate sono le medesime descritte al precedente paragrafo 7.2 della relazione di stima.

Per una corretta rappresentazione del bene si rinvia alla figura 6 precedente.

#### Regolarizzabile mediante

**DOCFA** per scorporo cantina e diversa distribuzione interna.

Presentazione n.1 DOCFA (corredato da 2 planimetrie catastali) + diritti: **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.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	79,12	100%	79,12
Balcone	mq.	5,50	30%	1,65
Cantina	mq.	5,28	25%	1,32
		<b>89,90</b>		<b>82,09</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, 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 2024 – Comune di Limbiate – Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - Codice zona: B1 – Microzona 1

Quotazioni di abitazioni civili di stato normale:

valore di compravendita da € 1.000,00/mq. a € 1.500,00/mq

Quotazioni di abitazioni civili di stato ottimo:

valore di compravendita da € 1.550,00/mq. a € 2.100,00/mq

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.



### 9.3 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/3	82,09	€ 1.450,00	€ 119.030,50
				<b>€ 119.030,50</b>

### 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.

• <b>VALORE LOTTO</b>	€ 119.030,50
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.951,53
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.450,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 1.620,63
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni</u> <u>LIBERO</u>	<b>€ 107.008,35</b>

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

## 10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

## 11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare oltre quanto già indicato in relazione, rispetto alle condizioni dell'unità immobiliare.

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, 9 ottobre 2025

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

### **ALLEGATI**

ALLEGATO Fotografie

- all. 01 - Visura storica per subalterno;
- all. 02 - Planimetria catastale;
- all. 03 - Planimetria catastale storica;
- all. 04 - Estratto di mappa;
- all. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Desio – Monza Brianza);
- all. 06 - Certificazione notarile in atti;
- all. 07 – Atto di provenienza;
- all. 08 - Ispezioni ipotecarie sui nominativi dei debitori, note e sull'immobile;
- all. 09 - Spese insolute e Regolamento di Condominio;
- all. 10 - Nulla Osta n. 13824 del 29.08.1963 ed elaborati grafici;
- all. 11. Elaborato grafico in variante approvato l'1.04.1965;
- all. 12 - Certificato di abitabilità n. 2012 dell'1.04.1965;
- all. 13 - Art. 26 n. 1303 del 17.01.2001 ed elaborato grafico.