

11.GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

* * * * *

BENI IN LIMBIATE VIA GIOVANNI PRATI N. 5

LOTTO 2 (Corpi 1 e 2)

Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annessa cantina al piano seminterrato (Mapp. 149, Sub.701) oltre a locale ad uso deposito (Mapp. 347,Sub.2).

12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO 1

12.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Limbiate, nel fabbricato di Via Giovanni Prati n.5, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra primo (2°f.t.) composto da tre locali più servizi con annesso vano di cantina al piano seminterrato.

12.2 Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

(ALL. 17 - Ispezione ipotecaria sull'immobile (Mapp. 149, Sub.701)

12.3 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

Dati identificativi: Foglio 29, particella 149, subalterno 701, indirizzo **VIA GIOVANNI PRATI n. 5 piano: 1-S1, comune Limbiate, categoria A/7, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale Totale: 131 m² - Totale escluse aree scoperte: 121 m²- rendita Euro 667,52**

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/2006 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2006 protocollo n. MI0558445 in atti dal 23/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60609.1/2006)

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/2005 derivante da: DIVISIONE del 23/09/2005 protocollo n. MI0635370 in atti dal 23/09/2005 DIVISIONE (n. 109087.1/2005)



Situazione dell'unità immobiliare dal 20/05/1992 derivante da: VARIAZIONE del 20/05/1992 in atti dal 10/06/1993 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n.C00754/1990)

12.4 Confini

dell'appartamento: spazio su area comune su due lati, spazio su area comune e vano scala comune su due lati;

della cantina: vano scala ed enti comuni, enti comuni e vano scala, area comune su due lati

(ALL. 18 - Visura storica per subalterno (Mapp. 149, Sub.701); ALL. 19 - Planimetria catastale (Mapp. 149, Sub.701), ALL. 4 - Videomap/estratto di mappa)

CORPO 2

12.1 Descrizione giuridica del bene

In Comune di Limbiate, nel fabbricato di Via Giovanni Prati n.5, locale ad uso deposito posto al piano terra (Mapp. 347,Sub.2).

12.2 Quota e tipologia del diritto

Ulteriori informazioni sui debitori:

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

12.3 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

Dati identificativi: Foglio 29, particella 347, subalterno 2, indirizzo VIA GIOVANNI PRATI n. 5 piano: T, comune Limbiate, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 mq, superficie catastale Totale: 11 m²- rendita Euro 13,48



Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Situazione dell'unità immobiliare dal 20/05/1992 derivante da: VARIAZIONE del 20/05/1992 in atti dal 10/06/1993 VARIAZIONE DA PROGETTO FINALIZZATO (n.C00803/1990).

12.4 Confini

Area comune e deposito al Sub.1 del mapp. 347, mapp.490, box auto al Sub. 3 del Mapp. 347 e area comune.

(ALL. 20 - Visura storica per subalterno (Mapp. 347, Sub.2); ALL. 21 - Planimetria catastale (Mapp. 347, Sub.2), ALL. 4 - Videomapp/estratto di mappa)

13 DETENZIONE DEL BENE

13.1. Detenzione del bene (valevole per i corpi 1 e 2)

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 6.02.2018, gli immobili sono stati resi accessibili dai debitori esecutati, i quali risultano residenti presso i medesimi. Si rileva che l'appartamento al piano primo (2° f.t.) risulta occupato dalla figlia dei debitori.

13.2 Esistenza contratti di locazione (valevole per i corpi 1 e 2)

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale di Milano 2, si è appurato che i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] relativamente agli immobili in oggetto, non risultavano essere danti causa in alcun contratto di locazione registrato.

(ALL. 9 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2))

14 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

14.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 14.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 14.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 14.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 14.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

14.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

14.2.1 Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore

[REDACTED]) derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario
Notaio Dott. Giovanni Roncoroni del 28.04.2006 rep. nn. 91654/14663 -
iscritta a Milano 2 in data 6.05.2006 ai nn. 68703/15889.

Importo ipoteca: Euro 460.000,00

Importo capitale: Euro 230.000,00



N. B.: L'ipoteca di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva_ognuno per la quota di proprietà di ciascun debitore.

- Ipoteca giudiziale a favore di . derivante da atto giudiziario emesso dal Giudice di Pace di Desio in data 2.04.2013 rep. nn. 542 - **iscritta a Milano 2 in data 4.07.2013 ai nn. 63050/11216.**

Importo ipoteca: Euro 3.600,00

Importo capitale: Euro 2.116,14

N. B.: L'ipoteca giudiziale di cui sopra colpisce i beni di seguito riportati per le sole quote di proprietà del Sig.

- fg. 29, mapp- 347 subb. 2 e 3 (Lotto 2 - Corpo 2 e Lotto 1 - Corpi 3 della presente relazione di stima);
- fg. 29, mapp- 347 sub. 1 (Lotto 1 - Corpo 2 della presente relazione di stima);
- fg. 29, mapp- 149 sub. 701 (Lotto 2 - Corpo 1 della presente relazione di stima).

14.2.2 Pignoramenti

Pignoramento a favore di .

Derivante da: atto giudiziario del 11.07.2014 n. 15135

Trascritto a Milano 2 in data 1.08.2014 ai nn.73412/51155.

N. B.: Il pignoramento di cui sopra colpisce tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva ognuno per la quota di proprietà di ciascun debitore.

14.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

14.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: da verifiche effettuate dalla scrivente null'altro da segnalare, salvo le sopra indicate annotazioni nn. 103496/16769 del 30.07.2018 e nn. 106283/17052 del 2.08.2018.

14.3 Misure Penali: Nessuna.

15 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

15.1 Spese di gestione dell'immobile

Non è presente alcun amministratore per lo stabile di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura.

15.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

15.3 Attestazione Prestazione Energetica

CORPO 1 - Appartamento posto al piano primo (2f.t.) con annessa cantina al piano seminterrato (Mapp. 149, Sub.701)



Attestato di prestazione energetica NON PRESENTE.

N.B.: Per l'immobile in oggetto non risulta redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica. Per effetto del D.d.u.o - Decreto dirigenziale unità operativa 18.01.2016 n. 224 (Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.07.2015) punto 1 (Obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica) - punto 1.1 - l'APE non risulta necessario e non sussiste l'obbligo di allegazione. Lo scrivente si rende tuttavia disponibile a redigere successivamente il certificato e si rimette alle disposizioni dell'Ill.mo Giudice nel merito.

CORPO 2 - Locale ad uso deposito posto al piano terra (Mapp. 347, Sub.2)

Attestato di prestazione energetica NON PRESENTE.

N.B.: Per la categoria catastale cui appartiene l'immobile in oggetto non risulta necessaria redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

15.4 Certificazioni di conformità degli impianti:
Non rilevati

16 PROVENIENZA

16.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

CORPO 1 - Appartamento posto al piano primo (2f.t.) con annessa cantina al piano seminterrato (Mapp. 149, Sub.701)

In forza di scrittura privata in autentica Notaio Dott. Lucio Paolini in data 22.11.1983 rep nn. 37161 – registrato a Milano il 6.12.1983 n. 57031 Serie 2 - **trascritta a Milano 2 in data 16.12.1983 ai nn. 71974/56676.**

N.B.: Con l'atto di cui sopra a/C la Sig.ra

- Stipulante per una quota di 1/4 del bene identificato al fg. 29, mapp. 347 sub. 1 (Lotto 1 - Corpo 2 della presente relazione di stima) acquistava:
- la quota di 1/4 ciascuno dei beni identificati al fg. 29, mapp. 347 subb. 2 e 3 (Lotto 2 - Corpo 2 e Lotto 2 - Corpo 3 della presente relazione di stima);
 - la quota di 1/4 ciascuno del bene identificato al fg. 29, mapp. 347 sub. 1 (Lotto 1 - Corpo 2 della presente relazione di stima).

CORPO 2 - Locale ad uso deposito posto al piano terra (Mapp. 347, Sub.2)

Proprietari attuali: - proprietà per la quota di 2/4;

In forza di:



- Scrittura privata in autentica Notaio Dott. Lucio Paolini in data 22.11.1983 rep nn. 37160 – registrato a Milano il 12.12.1983 n. 58145 Serie 2 - **trascritta a Milano 2 in data 21.12.1983 ai nn. 73081/57609** (acquisto della quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno dei beni a/F dei

N.B.: Con l'atto di cui sopra a/C la Sig.ra
oltre alla quota di $\frac{1}{2}$ dei bene identificati al fg. 29, mapp. 347 subb. 2 e 3 (Lotto 2 – Corpo 2 e Lotto 1 – Corpo 3 della presente relazione di stima) acquistava:

- la quota di $\frac{1}{1}$ del bene identificato al fg. 29, mapp. 149 sub. 701 (Lotto 2 - Corpo 1 della presente relazione di stima);
 - la quota di $\frac{1}{2}$ del bene identificato al fg. 29, mapp. 347 sub. 1 (Lotto 1 - Corpo 2 della presente relazione di stima).
- Scrittura privata in autentica Notaio Dott. Lucio Paolini in data 22.11.1983 rep nn. 37161 – registrato a Milano il 6.12.1983 n. 57031 Serie 2 - **trascritta a Milano 2 in data 16.12.1983 ai nn. 71974/56676** (acquisto della quota di $\frac{1}{2}$ dei beni a/F del Sig. Paleri Gianmario);

Al ventennio l'immobile di cui sopra risultava di proprietà della Sig.ra
per edificazione effettuata anteriormente al 1963 su area acquisita in forza di rogito Notaio Colleoni in data 10.06.1951 rep nn. 25506/16499 – registrato a Desio il 26.06.1951 n. 3444 Vol. 116.

(ALL. 10 - Atto Notaio Paolini del 22.11.1983 rep nn. 37160; ALL. 11 - Atto Notaio Paolini del 22.11.1983 rep nn. 37161)

Come si evince dall'ispezione ipotecaria contenuta in atti risulta altresì trascritta:

- Scrittura privata in autentica Notaio Dott. Lucio Paolini in data 22.11.1983 e 19.12.1983 rep nn. 37162 - .37376 – registrata a Milano il 29.12.1983 n. 63109 Serie 2 - **trascritta a Milano 2 in data 5.01.1984 ai nn. 1623/1331.**

Con l'atto di cui sopra i Sig. ri cedevano in locazione ad uso esclusivo, per la durata di anni 20, il bene identificato al fg. 29, mapp. 149, sub. 1 (Lotto 2 - Corpo 2 della presente relazione di stima) ai Sig. I.

16 PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA/CATASTALE

16.1 PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente segnala che ha richiesto visura del fascicolo edilizio in data 7.01.2019 ed ha effettuato visura atti in data 6.02.2019 presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Limbiate. Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura.

- Nulla Osta Edilizio P.E. 553/245 del 19.02.1952

Intestazione: Sig.r.

Il nulla osta edilizio veniva rilasciato in data 19.02.1952 per la realizzazione di una casa d'abitazione in Comune di Limbiate al mappale n. 1021 b. Come si



evince dai disegni allegati alla P.E. in oggetto si trattava di un piccolo fabbricato destinato ad abitazione di un piano fuori terra oltre al piano interrato.

Per il fabbricato realizzato il Comune di Limbiate rilasciava:

- Certificato di abitabilità in data 21.07.1953.

(ALL. 12 - Nulla Osta Edilizio P.E. 553/245 del 19.02.1952 + Tavole allegata e Certificato di Abitabilità)

- **Nulla Osta Edilizio N. 18075 del 30.08.1962**

Intestazione: Sig.

Il nulla osta edilizio veniva rilasciato in data 30.08.1962 per la realizzazione di ripostiglio e lavatoio al mappale n. 1020 b.

(ALL. 13 - Nulla Osta Edilizio N. 18075 del 30.8.1962 + Tavole allegata)

- **Nulla Osta Edilizio N. 16457 del 20.09.1963**

Intestazione: Sig.ra

Il nulla osta edilizio veniva rilasciato in data 20.09.1963 per opere di ampliamento e sopraelevazione di abitazione in Comune di Limbiate al mappale n. 1020 b. Come si evince dai disegni allegati alla P.E. in oggetto si amplia il fabbricato esistente con l'aggiunta di un ulteriore piano fuori terra creando un corpo di fabbricato i due piani fuori terra oltre al piano interrato.

Per l'intervento realizzato, la Sig.ra inoltrava richiesta di autorizzazione per l'abitabilità in data 18.03.1968; il Comune di Limbiate rilasciava:

- Certificato di abitabilità in data 16.04.1968.

(ALL. 14 - Nulla Osta Edilizio N. 16457 del 20.09.1963 + Tavole allegata e Certificato di Abitabilità)

- **C.E. N. 110 del 30.06.1981 - Prot. 935**

Intestazione: Sig.ra

La C.E., richiesta il 14.01.1981, veniva rilasciata in data 30.06.1981 per opere di ampliamento, modifiche interne e modifica del tetto dell'abitazione in Comune di Limbiate al mappale n. 149 del foglio 29.

(ALL. 15 - C.E. N. 110 del 30.06.1981 + Tavole allegata)

- **C.E. N. 356 del 19.01.1982 - Prot. 23600**

Intestazione: Sig.ra

La C.E., richiesta il 22.10.1981, veniva rilasciata in data 19.01.1982 per la realizzazione di un box auto al mappale n. 149 del foglio 29.

(ALL. 16 - C.E. N. 356 del 19.01.1982 + Tavole allegata)

16.2 Conformità edilizia

CORPO 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annessa cantina al piano seminterrato (Mapp. 149, Sub.701)



Per l'immobile in oggetto NON si dichiara la conformità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 6.02.2019 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nei disegni allegati alla C.E N. 110 del 30.06.1981. In particolare risultano apportate alcune modifiche alla distribuzione interna dei locali e le dimensioni del terrazzo risultano inferiori rispetto a quelle verificate nel corso del sopralluogo.

Per una corretta rappresentazione dell'appartamento al piano 1° si rimanda alla planimetria catastale del bene in oggetto.

Relativamente al piano interrato si rileva che nelle tavole allegate alla C.E N. 110 del 30.06.1981, lo stesso risulta essere un unico ambiente indiviso. Come verificato nel corso del sopralluogo, allo stato attuale risultano invece realizzati nuovi tavolati interni al fine di suddividere il piano in più locali di servizio di pertinenza degli immobili posti ai piani superiori.

N.B.: Lo scrivente segnala che nelle medesime tavole allegate alla C.E N. 110 del 30.06.1981 anche i prospetti dell'intero fabbricato risultano difformi da quanto verificato nel corso del sopralluogo. (Per approfondimenti si rimanda all'allegato fotografico della presente relazione di stima)

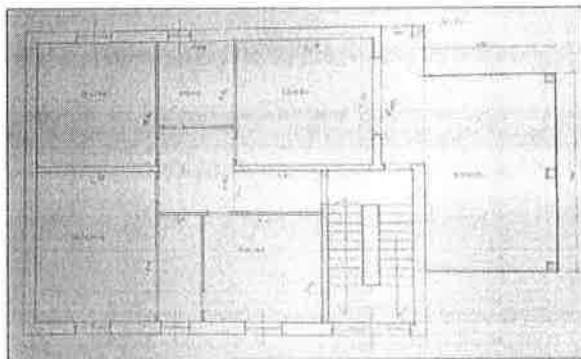


Fig. 8: Planimetria del piano primo allegata alla C.E N. 110 del 30.06.1981

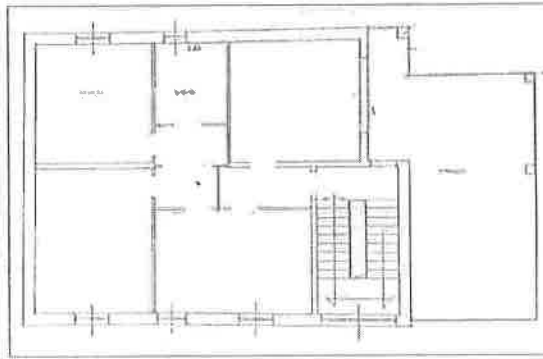


Fig. 9: Modifiche al piano primo alla data del sopralluogo 6.02.2019

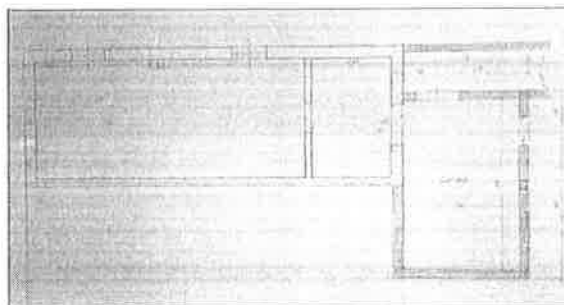


Fig. 10: Planimetria del piano interrato allegata alla C.E N. 110 del 30.06.1981

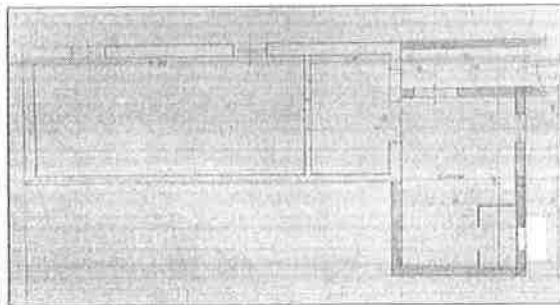


Fig. 11: Modifiche al piano interrato alla data del sopralluogo 6.02.2019

Regolarizzabili mediante

Per quanto riguarda le difformità inerenti la distribuzione interna dei locali e la



formazione e le maggiori dimensioni del terrazzo, lo scrivente prevede 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.

Oneri Totali: Euro 2.500,00

CORPO 2 - Locale ad uso deposito posto al piano terra (Mapp. 347, Sub.2)

Per l'immobile in oggetto NON si dichiara la conformità edilizia.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 6.02.2019 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nei disegni allegati alla C.E N. 356 del 19.01.1982. In particolare all'interno del vano, così come rappresentato nei disegni allegati alla pratica edilizia, risulta creato ulteriore locale con accesso dall'esterno e, come da indicazione riportata nella planimetria catastale del bene, destinato a WC.

Per una corretta rappresentazione dell'immobile si rimanda alla planimetria catastale del bene in oggetto.

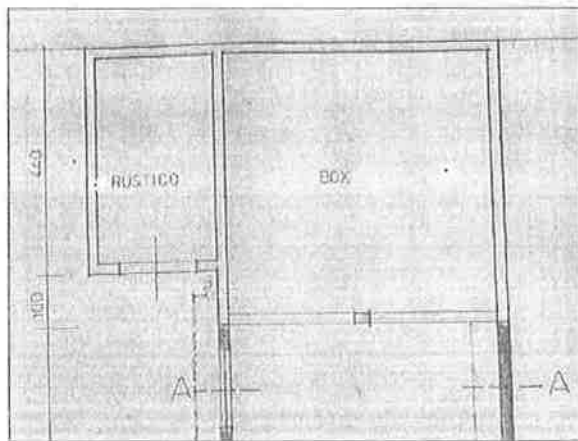


Fig. 12: Planimetria del sub.2 allegata alla C.E N. 356 del 19.01.1982

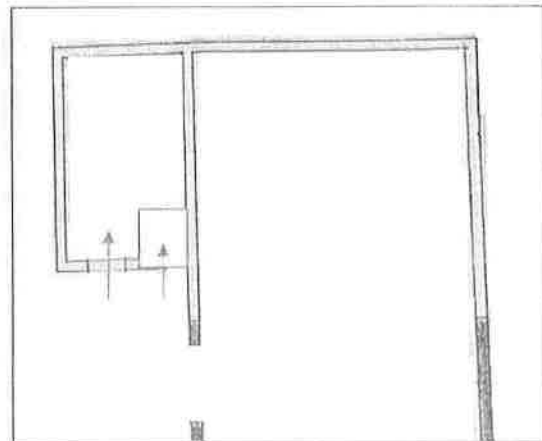


Fig. 13: Modifiche del sub.2 alla data del sopralluogo 6.02.2019

Regolarizzabili mediante

Per quanto riguarda le difformità rilevate lo scrivente prevede 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.

Oneri Totali: Euro 2.500,00

NB: Lo scrivente segnala, con riferimento alle parti comuni ricadenti nella particella 149 e al fabbricato parte del medesimo mappale, che sono state



riscontrate difformità dei prospetti rispetto a quanto rappresentato nelle tavole allegate C.E N. 110 del 30.06.1981; non ha inoltre rilevato pratiche edilizie relative alla tettoia in legno realizzata in aderenza al lato nord del Corpo 2 e alla recinzione con relativa pensilina di accesso. Lo scrivente non può escludere che tali difformità siano state realizzate in forza di titolo abilitativo successivo non rilevata dallo scrivente. L'eventuale pratica di sanatoria dovrà coinvolgere anche soggetti estranei alla procedura con ripartizione dei costi e delle sanzioni attualmente non valutabili.

16.3 Conformità catastale

CORPO 1 - Appartamento posto al piano primo (2 f.t.) con annessa cantina al piano seminterrato (Mapp. 149, Sub.701)

Per l'immobile in oggetto NON si dichiara la conformità catastale.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 6.02.2019 sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale relativa all'immobile presentata in data 23.09.2005, in merito alla distribuzione interna del locale cantina di pertinenza dell'unità immobiliare posto al piano seminterrato del fabbricato. In particolare è stata realizzata una nuova porta d'ingresso al locale dal corridoio di distribuzione del piano interrato e, a seguito di demolizione e costruzione di nuovi tavolati interni, è stato creato un nuovo vano ripostiglio di dimensioni ridotte rispetto a quello riportato in planimetria.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione distributive interne
Presentazione DOCFA + diritti catastali: Euro 750,00
Oneri Totali: **Euro 750,00**

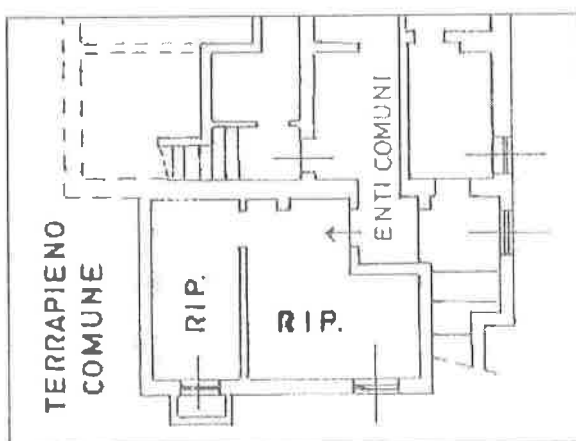


Fig. 14: Planimetria catastale del 23.09.2005

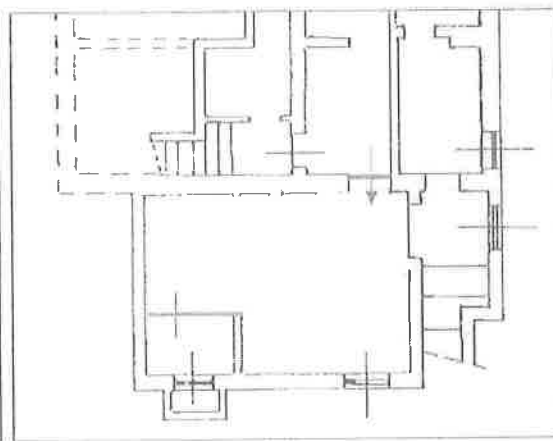


Fig. 15: Modifiche alla data del sopralluogo 6.02.2019

CORPO 2 - Locale ad uso deposito posto al piano terra (Mapp. 347, Sub.2)

Per l'immobile in oggetto si dichiara la conformità catastale.



16.4 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con delibera n. 62 del 10.10.2014 - Avviso di approvazione definitiva del 31.12.2014 pubblicato sul BURL. n.53
Zona	- Ambiti di accessibilità sostenibile. - Zona di rispetto delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano (200m). - Ambiti di potenziamento urbano a media

17 DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione LOTTO 2

CORPO 1 - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) con annessa cantina al piano seminterrato (Mapp. 149, Sub.701)

CORPO 2 - Locale ad uso deposito posto al piano terra (Mapp. 347, Sub.2)

17.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

In Comune di Limbiate, nel fabbricato di Via Giovanni Prati n.5, appartamento ad uso abitazione posto al piano terra primo (2°f.t.) composto da tre locali più servizi con annesso vano di cantina al piano seminterrato oltre a locale ad uso deposito posto al piano terra (Mapp. 347, Sub.1).

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido Vicolo del giglio, scuola dell'infanzia in Via Pace; I.C. in Via Pace; I.C. in Via Cervi; supermercato "Unes" in Viale dei Mille, farmacia in Via Giacomo Matteotti.

Principali collegamenti pubblici: Bus linee Z250 – Z251 e Z205 – 180 metri circa; Bus linea 165 – 750 metri circa; Passante ferroviario – Varedo – 2 Km circa.

17.2 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Gli immobili oggetto della presente procedura fanno parte di un unico fabbricato residenziale composto di 2 piani fuori terra oltre a piano sottotetto e piano seminterrato destinato a cantine e locali di servizio, con giardino interno comune delimitato da recinzione in muratura, all'interno del quale è posto ulteriore corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra composto da due locali destinati a deposito (Mapp. 347, Subb. 1 e 2) ed un box auto (Mapp. 347, Sub. 2). L'accesso carraio per mezzo di cancello in ferro zincato con anta scorrevole ed apertura automatica. L'accesso pedonale avviene per mezzo di cancelletto in ferro zincato con anta



singola a battente ed apertura manuale, protetto da pensilina in c.a. superato il quale è possibile accedere al fabbrico per mezzo di portoncino in legno con anta a battente che consente di accedere al vano d'ingresso ed al vano scala comune. Si rileva che il piano sottotetto dell'edificio risulta di proprietà di terzi e non oggetto della presente procedura esecutiva.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'intero fabbricato è composto da n.4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 (2 + piano sottotetto) ed interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: buono.

17.3 DESCRIZIONE CORPO 1 - APPARTAMENTO e CANTINA (Mapp. 149, Sub. 701)

La porzione immobiliare oggetto della presente procedura è posta al piano primo (secondo fuori terra) del fabbricato residenziale e risulta accessibile da pianerottolo comune per mezzo di porta in legno con anta singola a battente. Internamente il vano d'ingresso risulta direttamente collegato alla zona giorno dalla quale si accede al vano di disimpegno della zona notte composta da due camere da letto ed un bagno. Dall'ingresso è inoltre possibile accedere, verso Est al locale cucina con accesso diretto al terrazzo di pertinenza dell'immobile.

L'appartamento ha superficie complessiva lorda di mq 197,37

E' posto ai piani primo (2°f.t.) ed ha un'altezza utile interna di circa mt. 2,92.

Stato di manutenzione generale: buono.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Copertura	L'edificio presenta copertura a falde con manto in tegole. Condizioni: non verificate
Solai	tipologia: solai in laterocemento; condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a.; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello ped.	L'accesso pedonale avviene per mezzo di cancello in ferro zincato con anta singola a battente ed apertura manuale protetto da pensilina in c.a. Condizioni: buone
Cancello carraio	L'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro zincato con anta scorrevole ed apertura automatica. Condizioni: buone
Pavim. esterna	I percorsi esterni e la rampa d'accesso al box auto presentano pavimentazione in beola a spacco. Condizioni: buone
Scale	Il vano scala presenta tipologia a rampe parallele con rivestimento in marmo chiaro, parapetto in ferro e corrimano in legno. Condizioni: buone
Pareti esterne	Le facciate del fabbricato presentano finitura in intonaco strollato di colore bianco con porzione centrale rivestita in lastre di serizzo. Condizioni: buone



Porta di ingresso	L'accesso all'immobile avviene per mezzo di porta in legno noce con anta singola a battente. Condizioni: buone
Infissi esterni	L'immobile presenta serramenti in legno con vetrocamera ed avvolgibili in plastica di colore marrone. Condizioni: buone
Infissi interni	L'immobile presenta porte interne in legno con anta singola a battente. Condizioni: buone
Pavim. interna	L'unità immobiliare presenta pavimentazione come di seguito descritte: - ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e camere in lastre di marmo chiaro; - bagno in piastrelle di ceramica cm. 20x20 di colore verde; - terrazzo in piastrelle di gres da esterno di colore marrone.
Rivestimento	Le pareti del locale bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica cm 20x20 di colore chiaro, alcune decorate, fino ad h. pari a circa 2,70 mt., le restanti porzioni di pareti risultano intonacate tinteggiate di colore chiaro. Il bagno è attrezzato con wc, bidet, lavabo, vasca e box doccia in ceramica verde. Condizioni: buone
Rivestimento	Le pareti dell'immobile ad eccezione di quelle del risultano intonacate tinteggiate. Condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	Lo stabile presenta impianto video citofonico in merito al quale non è stato rilevato alcun certificato di conformità. Condizioni: buone
Termico	L'unità immobiliare presenta impianto termico centralizzato con caldaia installata in un dei locali posti al piano interrato, destinata sia alla produzione di calore che di ACS (Acqua Calda Sanitaria); la diffusione del calore all'interno dell'appartamento avviene per mezzo di radiatori in ghisa. Condizioni: buone

In merito ai locali posti al piano interrato, gli stessi risultano accessibili dall'atrio d'ingresso comune del fabbricato per mezzo di rampa di scale in marmo. L'intero piano interrato, come da informazioni assunte nel corso del sopralluogo, risulta di proprietà dei debitori esecutati, sebbene oggetto della presente procedura esecutiva, risultino i locali di pertinenza dei subalterni 1 e 701 del mappale 149, che identificano le unità immobiliari destinate ad abitazione ai piani sovrastanti. Il piano interrato, oltre i vani cantina oggetto di pignoramento, presenta diversi locali (catastralmente identificati quali "enti comuni") adibiti, oltre che a deposito/dispensa, a zona cottura/taverna munita di lavatoio e fornelli, locale lavanderia con carico scarico lavatrice e box doccia e locale all'interno del quale è installata la caldaia che alimenta gli impianti di riscaldamento e ACS (Acqua Calda Sanitaria) dell'intero fabbricato.

La cantina di pertinenza dell'appartamento oggetto della presente procedura (Mapp.149, Sub.701) risulta accessibile per mezzo di porta di tipo a soffietto in



plastica bianca, posta all'estremità Sud del corridoio che distribuisce i locali del piano interrato. La cantina, destinata a taverna presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica cm 30x30 di colore chiaro con posa diagonale e pareti con rivestimento in perlinato. All'interno del locale è presente ulteriore vano accessibile per mezzo di porta in legno con anta singola a battente all'interno del quale sono presenti i contatori elettrici ed un frigorifero.

17.4 DESCRIZIONE DEL CORPO 2 - LOCALE DEPOSITO (Mapp. 347, Sub.2)

All'interno del giardino privato di pertinenza del fabbricato residenziale è presente copro di fabbrica di un solo piano fuori terra composto da due locali destinati a deposito (Mapp. 347, Subb. 1 e 2) ed un box auto (Mapp. 347, Sub. 2). Il locale di deposito in oggetto risulta accessibile da percorso esterno per mezzo di porta in ferro verniciato di colore marrone con vetri ed anta singola a battente. Internamente il locale deposito identificato con il Sub. 1 presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti tinteggiate di colore bianco. Si segnala presenza di ulteriore vano limitrofo al locale precedentemente descritto accessibile per mezzo di porta in ferro e vetri con anta a singola a battente e destinato a Wc.

Il locale deposito ha superficie complessiva lorda di circa mq 11,77

E' posto al piano T.

Stato di manutenzione generale: buono.

18 CONSISTENZA

17.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza – Corpo 1

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Abitazione piano 1	sup lorda di pavimento	Mq. 115,46	1,00	Mq. 115,46
Terrazzo	sup lorda di pavimento	Mq. 51,69	0,30 fino a 25mq 0,10 per la quota eccedente	Mq. 10,17
Cantine P.S1	sup lorda di pavimento	Mq. 30,22	0,25	Mq. 7,55
		Mq. 197,37		Mq. 133,18



Informazioni relative al calcolo della consistenza – Corpo 2

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T); è stata altresì calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Superficie reale/potenziale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie equivalente</i>
Locale deposito P.T.	sup lorda di pavimento	Mq. 11,77	1,00	Mq. 11,77
		Mq. 11,77		Mq. 11,77

19 STIMA**19.1 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 altra proprietà considerati alla mezzaria.

Nella valutazione è compreso il valore del cortile in quanto parte comune dei tre lotti e gli enti comuni al piano interrato come sopra descritti.

Sulla scorta di quanto precede, il sottoscritto per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

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 e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.



19.2 Fonti di informazione

Catasto di Milano; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Ufficio tecnico del Comune di Limbiate.

19.3 Parametri estimativi

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio
- 1° semestre 2018.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

(OMI) LIMBIATE – Fascia /zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1 - Microzona catastale n. 1

Vile e Villini - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 1.450,00 / prezzo max. 1.750,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4,7 / prezzo max. 5,4

Magazzini - Stato: Normale

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 500,00 / prezzo max. 600,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 3,0 / prezzo max. 3,6

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare, Inserzioni pubblicate sul web da agenzie immobiliari.

Tutto dà premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al presente Lotto, come descritta, non divisibile, valutata per la sua attuale intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto) e della immediatezza e particolarità della vendita giudiziaria.

Pertanto, il seguente più probabile valore venale attuale è espresso a corpo e non a misura.

19.4 Valutazione LOTTO 2 – Corpi 1 e 2

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione piano 1	Mq. 115,46	€ 1.750,00	€ 202.055,00
Terrazzo	Mq. 10,17	€ 1.750,00	€ 17.797,50
Cantine P.S1	Mq. 7,55	€ 1.750,00	€ 13.212,50



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale deposito P.T.	Mq. 11,77	€ 400,00	€ 4.708,00

Stima sintetica comparativa del corpo	€ 237.773,00
conteggio parti comuni aumento del 5.00%	€ 11.888,65
Valore corpo	€ 249.661,65
Valore complessivo intero	€ 249.661,65
Valore complessivo diritto e quota	€ 249.661,65

Riepilogo LOTTO 2 – Corpi 1 e 2:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al P.1. con cantina al piano interrato (Sub.701) oltre a locale deposito P.T. (Sub.2)	Abitazioni in villini [A7]; Locali di deposito [C2]; Stalle	Mq. 209,14	€ 249.661,65	€ 249.661,65

19.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
(min.5%):

Euro 12.483,08

Rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita

Euro 00,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia (tenuto conto dei costi di presentazione di pratica edilizia)

Euro 5.000,80

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

Euro 750,00

19.6 Prezzo base d'asta del LOTTO 2 – Corpi 1 e 2:

Valore intero del LOTTO 2: Euro 249.661,65

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": Euro 231.428,57

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": Euro 173.571,42

20. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso/ricorre il caso.



21.GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso/ricorre il caso.

Il sottoscritto rende la presente in coscienza di aver fedelmente risposto al quesito posto dall'III.mo Giudice e rimane disponibile per ulteriori chiarimenti eventualmente occorrenti.

In fede

L'Esperto nominato
arch. Diego Emilio Fiore

Milano, 15 febbraio 2019



Allegati

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

- ALL. 1 - Ispezione ipotecaria sull'immobile (Mapp. 149, Sub.1);
- ALL. 2 - Visura storica per subalterno (Mapp. 149, Sub.1);
- ALL. 3 - Planimetria catastale (Mapp. 149, Sub.1);
- ALL. 4 - Videomap/estratto di mappa;
- ALL. 5 - Visura storica per subalterno (Mapp. 347, Sub.1);
- ALL. 6 - Planimetria catastale (Mapp. 347, Sub.1);
- ALL. 7 - Visura storica per subalterno (Mapp. 347, Sub.3);
- ALL. 8 - Planimetria catastale (Mapp. 347, Sub.3);
- ALL. 9 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2);
- ALL. 10 - Atto Notaio Paolini del 22.11.1983 rep nn. 37160;
- ALL. 11 - Atto Notaio Paolini del 22.11.1983 rep nn. 37161;
- ALL. 12 - Nulla Osta Edilizio P.E. 553-245 del 19.02.1952 + Tavole allegate e Certificato di Abitabilità;
- ALL. 13 - Nulla Osta Edilizio N. 18075 del 30.8.1962 + Tavole allegate;
- ALL. 14 - Nulla Osta Edilizio N. 16457 del 20.09.1963 + Tavole allegate e Certificato di Abitabilità;
- ALL. 15 - C.E. N. 110 del 30.06.1981 + Tavole allegate;
- ALL. 16 - C.E. N. 356 del 19.01.1982 + Tavole allegate;
- ALL. 17 - Ispezione ipotecaria sull'immobile (Mapp. 149, Sub.701);
- ALL. 18 - Visura storica per subalterno (Mapp. 149, Sub.701);
- ALL. 19 - Planimetria catastale (Mapp. 149, Sub.701);
- ALL. 20 - Visura storica per subalterno (Mapp. 347, Sub.2);
- ALL. 21 - Planimetria catastale (Mapp. 347, Sub.2);

L'Esperto alla stima
Arch. Diego Emilio Fiore

