

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 270/2025

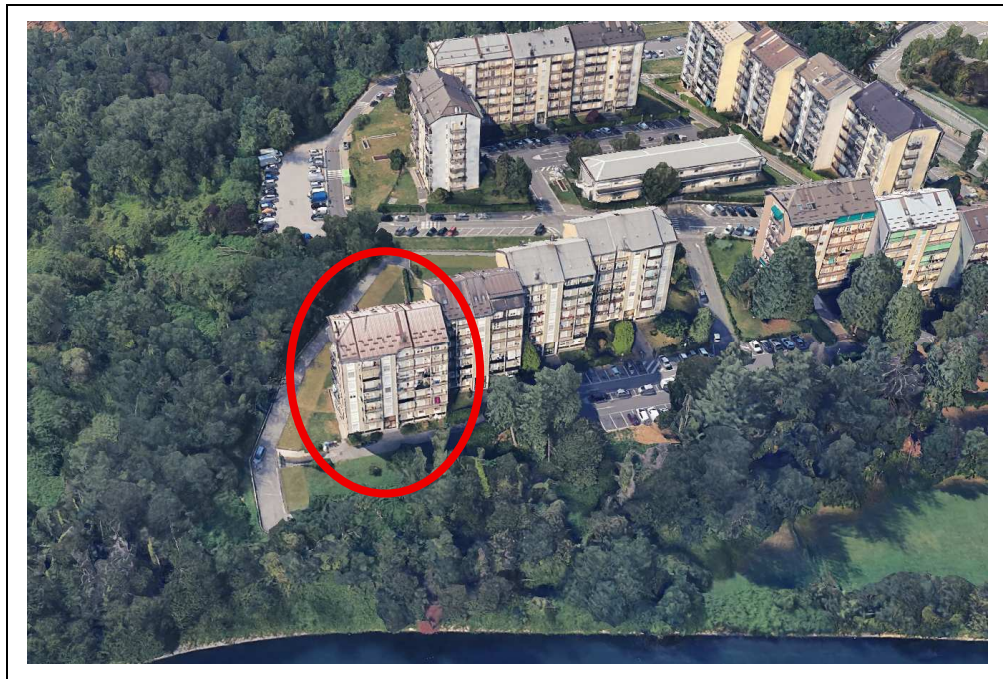
Giudice delle Esecuzioni: **Dott. BOERCI Carlo Stefano**

RELAZIONE DI STIMA

CORPO UNICO: unità immobiliare in Comune di LIMBIATE (MI)

Via Donato Bramante n.15

Appartamento con cantina e box in corpo staccato



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo 1) appartamento posto al piano quinto di tre locali oltre servizi (bagno cucina e ripostiglio) con annessa cantina al piano sotterraneo, contraddistinti con il n. 21

Beni in Comune di **LIMBIATE (MI) – VIA DONATO BRAMANTE n. 15 - Piano S1-5°**

Categoria: **A3 [abitazioni di tipo ECONOMICO]**

Dati Catastali: **Foglio 41 - Particella 141 - Subalterno 80**

Corpo 2) box ad uso autorimessa al piano sotterraneo, contraddistinto con la lettera "C"

Beni in Comune di **LIMBIATE (MI) – VIA DONATO BRAMANTE n. 15 - Piano S1**

Categoria: **C6 [autorimessa]**

Dati Catastali: **Foglio 41 - Particella 152 - Subalterno 25**

Stato occupativo – LIBERO PER LA PROCEDURA

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento con l'ausilio dell'avv. dott. Cono Vertucci (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è occupato da terzi SENZA TITOLO.

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione o atti di comodato attualmente in essere. Si rimanda a comunicazione pervenuta in data 01/09/2025 dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale 2, prot. AGEDP2MI, sul REGISTRO UFFICIALE, con numero 283866 e data 01/09/2025

Intestatari:

- **XX**
(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
Proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **XX**
(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
Proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo 1)

da libero: **€ 117.000,00**

Corpo 2)

da libero: **€ 7.000,00**

CORPO 1

(appartamento al piano quinto con cantina al piano interrato)

CORPO 2

(autorimessa)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene**

in Comune di Limbiate, via Bramante n. 15, in complesso condominiale

Corpo 1) appartamento posto al piano quinto di tre locali oltre servizi (bagno cucina e ripostiglio) con annessa cantina al piano sotterraneo, contraddistinti con il n. 21

Corpo 2) box ad uso autorimessa al piano sotterraneo, contraddistinto con la lettera "C"

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**Corpo 1)**

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** dell'immobile **Foglio 41 Particella 141 Subalterno 80** del comune di **Limbiate (MI)** di proprietà:

- **XX**
(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
Proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **XX**
(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
Proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Corpo 2)

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà** dell'immobile **Foglio 41 Particella 152 Subalterno 25** del comune di **Limbiate (MI)** di proprietà:

- **XX**
(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
Proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **XX**
(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
Proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Corpo 1)

Intestati:

- **XX**
(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
Proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **XX**
(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
Proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati identificativi: **Foglio 41 Particella 141 Subalterno 80**

Dati classamento: Zona censuaria -, Categoria **A/3**, Classe 4, Consistenza 6 vani

Rendita: Euro 309,87

Indirizzo: VIA DONATO BRAMANTE n. 15 Piano S1 - 5

Dati di superficie:

Totale: 95 m2

Totale escluse aree scoperte: 92 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Codice Comune E591

Foglio 41 - Particella 141

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 ed impianto meccanografico del 30/06/1987

Corpo 2)

Intestati:

- **XX**
(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
Proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **XX**
(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
Proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati identificativi: **Foglio 41 Particella 152 Subalterno 25**

Dati classamento: Zona censuaria -, Categoria **C/6**, Classe 6, Consistenza 12 mq

Rendita: Euro 43,38

Indirizzo: VIA DONATO BRAMANTE n. 15 Piano S1

Dati di superficie:

Totale: 12 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni:

Codice Comune E591

Foglio 41 - Particella 152

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 ed impianto meccanografico del 30/06/1987

1.4. Coerenze

Corpo 1)

Confini da nord ed in senso orario:

- l'appartamento: con vano scale, appartamento n. 22, spazi comuni, appartamento n. 20.
- la cantina: con cantina n. 24, atrio comune, cantina n. 18, parti comuni.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Per una migliore identificazione di quanto in oggetto si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente ed all'elaborato planimetrico.

Corpo 2)

Confini da nord ed in senso orario:

- Autorimessa: con box al sub. 24, terrapieno, box al sub. 26, strada comune

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Per una migliore identificazione di quanto in oggetto si rimanda alla planimetria catastale allegata alla presente ed all'elaborato planimetrico.

1.5. Note:

Si precisa che il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e nato a xxxxxxxxxxxxx) e la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e nata a xxxxxxxxxxxxxxxxx

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

Nessuna

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

L'immobile sorge nel comune di Limbiate, comune della Brianza in provincia di Monza e Brianza, situato a circa 15 km da Monza e 25 km da Milano, tra la valle del Seveso e l'altopiano delle Groane.

Limbiate è punto di accesso al Parco Regionale delle Groane, un polmone verde di oltre 8.000 ettari tra brughiere, pinete, laghetti e vecchie fornaci.

Il territorio è attraversato dal canale Villoresi e dai torrenti Garbogera e Lombra, che disegnano percorsi naturali ricchi di fascino.

Fascia/zona: di LIMBIATE - zona D1 – **Periferica/PERIFERIA**

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: Il quartiere ha natura residenziale a ridosso del centro storico immerso in contesto verde. Nelle vicinanze è presente centro sportivo comunale, farmacia, piccola distribuzione

Principali collegamenti pubblici:

- In auto: uscita Tangenziale Est A52 (Bollate) o A4 (Cormano/Milano Nord). Trasporti pubblici: la tranvia da Milano è in fase di ricostruzione. In alternativa, il bus 165 dalla MM Comasina + treno (S9) fino a Bovisio-Mombello e poi bus per Limbiate.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.2)

Edificio di 7 piani fuori terra destinazione a residenziale. È presente seminterrato destinato a cantine.

L'Edificio risale alla fine degli anni '60

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: principalmente rivestite con rivestimento in intonaco plastico murale con porzioni intonacate a civile.
- L'immobile dispone di ascensore comune condominiale.
- condizioni generali dello stabile: modeste

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

In Comune di Limbiate, via Bramante n. 15, in complesso condominiale

Appartamento:

L'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno areato ed illuminato naturalmente, ripostiglio e due balconi.

- esposizione: doppia
- pareti: normalmente tinteggiate e rivestite in piastrelle per bagno e cucina
- Pavimenti: pavimento in piastrelle per le zone di servizio e laminato per alcune camere
- porte interne: in legno tamburato con inserto in vetro
- infissi esterni: in legno con avvolgibili a protezione

- imp. elettrico: sotto traccia, non verificabile la messa a norma;
 - imp. termico: impianto di tipo centralizzato con elementi radianti.
 - imp. idrico: sottotraccia, non verificabile la messa a norma; Presenza di caldaia murale interna per acqua calda sanitaria
 - imp. di condizionamento: presente split a parete in soggiorno con macchina esterna su balcone
 - servizio igienico: unico bagno areato ed illuminato naturalmente composto da doccia, lavabo, wc e bidet oltre attacchi lavatrice
 - Altezza locali: 290 cm circa
 - condizioni generali dell'appartamento: buone
- L'immobile dispone di due balconi

Cantina: posta al piano seminterrato ha accesso da vano scale comune e successivo corridoio. È protetta da porta con chiave.

Autorimessa: posta in corpo staccato e seminterrato. È possibile il parcheggio di unico mezzo ed è protetto da basculante

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile sorge nel comune di Limbiate (MB) in zona periferica a confine con le aree Verdi.

Si segnala la presenza del canale Villoresi

2.5. Certificazioni energetiche:

Non presente

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, nel corso del quale è stato possibile accedere all'appartamento con l'ausilio dell'avv. dott. Cono Vertucci (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è OCCUPATO da terzi SENZA TITOLO.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione in essere protocollata in data 13/08/2025 n. 309667. Con comunicazione pervenuta in data 01/09/2025 dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale 2, prot. AGEDP2MI, sul REGISTRO UFFICIALE, con numero 283866 e data 01/09/2025, in relazione all'immobile oggetto della procedura esecutiva e da interrogazione in anagrafe tributaria, non risul-

tano contratti di locazione o atti di comodato attualmente in essere, in capo agli esecutai in qualità di danti causa ed inerenti agli immobili segnalati.

Si allega, in calce alla presente, comunicazione pervenuta. **(all.3)**

4 PROVENIENZA (all.4)

4.1. Attuali proprietari

- **XX**
(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
Proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **XX**
(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)
Proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 27/06/2007 a rogito del dott. Enrico Tommasi n. rep. 27101/16164, registrato a Desio 2 il 11/07/2007 ai n. 6182 serie 1T e trascritto il 12/07/2007 ai nn. 110148/57708

4.2. Precedenti proprietari

Proprietari ante ventennio e fino al 27/06/2007

- **XX**
(c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
- **XX**
(c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)
In comunione dei beni tra loro

In ordine alla provenienza si richiama quanto segue:

Corpo 1)

atto di compravendita in data 13/07/1988 repertorio n. 39721/1506 del notaio Carla d'Addetta di Limbiate, registrato a Desio il 26/07/1988 al n.ro 1144 e trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 01/08/1988 con nota n.ri 63424/46079.

Corpo 2)

atto di compravendita in data 06/12/1988 repertorio n. 42090/1702 del notaio Carla d'Addetta di Limbiate, registrato a Desio il 15/12/1988 al n.ro 1857 e trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 29/12/1988 con nota n.ri 99456/70384.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione ipotecario a firma del dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere, datata 15/04/2025, implementata dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio **(all.5)** alla data del 12/05/2025, e riverificato alla data del deposito della presente relazione, si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

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

nessuna

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

nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 il 12/07/2007 ai nn.110149/30003 derivante da concessione a garanzia di mutuo in forza di atto del 27/06/2007 a rogito del dott. Enrico Tommasi n.rep. 27102/16165, a favore di:

- **XX**

a carico di:

- **XX**

(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- **XX**

(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Iscritto per un importo totale € 300.000,00 di cui di capitale € 200.000,00 e per la durata di anni 30

Gravante sugli immobili:

Corpo 1) Appartamento con cantina sito in Limbiate VIA DONATO BRAMANTE n. 15 identificato al Foglio 41 Particella 141 Subalterno 80

Corpo 2) Autorimessa sita in Limbiate VIA DONATO BRAMANTE n. 15 identificato al Foglio 41 Particella 152 Subalterno 25

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 il 28/07/2022 ai nn.114170/22879 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 10/03/2020 ai nn. 640, a favore di:

- XXX

a carico di:

- XXX

(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Iscritto per un importo totale € 13.000,00 di cui di capitale € 8.205,05

Gravante sugli immobili:

Corpo 1) Appartamento con cantina sito in Limbiate VIA DONATO BRAMANTE n. 15 identificato al Foglio 41 Particella 141 Subalterno 80

Corpo 2) Autorimessa sita in Limbiate VIA DONATO BRAMANTE n. 15 identificato al Foglio 41 Particella 152 Subalterno 25

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Milano 2 il 28/07/2022 ai nn.114171/22880 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 27/04/2020 ai nn. 841, a favore di:

- XXX

a carico di:

- XXX

(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Iscritto per un importo totale € 67.000,00 di cui di capitale € 45.017,95

Gravante sugli immobili:

Corpo 1) Appartamento con cantina sito in Limbiate VIA DONATO BRAMANTE n. 15 identificato al Foglio 41 Particella 141 Subalterno 80

Corpo 2) Autorimessa sita in Limbiate VIA DONATO BRAMANTE n. 15 identificata al Foglio 41 Particella 152 Subalterno 25

• Pignoramenti

- **Pignoramento** immobile trascritto all'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 15/04/2025 ai numeri 52270/36110 derivante da verbale di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario Corte d'Appello di Milano in data 25/03/2025 n.rep. 721 a favore di:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

e contro:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XX
(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 34.940,09 oltre ad interessi e spese.

Gravante sugli immobili:

Corpo 1) Appartamento con cantina sito in Limbiate VIA DONATO BRAMANTE n. 15 identificato al Foglio 41 Particella 141 Subalterno 80

Corpo 2) Autorimessa sita in Limbiate VIA DONATO BRAMANTE n. 15 identificata al Foglio 41 Particella 152 Subalterno 25

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

L'immobile non risulta in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

6 CONDOMINIO

Il complesso condominiale, denominato CONDOMINIO BRAMANTE 15 LIMBIATE, è amministrato dallo xx

Si segnala che non è stato redatto il regolamento di condominio, così come comunicatomi dall'amministratore.

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa 2.000,00 Euro/anno stimati

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

ad oggi non sono pervenute le spese condominiali insolute relative all'ordinaria e straordinaria manutenzione anche a seguito di solleciti (allegati alla presente). Contatta la società amministratrice, la stessa comunicava verbalmente che risultano insolute spese condominiali e che il condominio si sta muovendo per predisporre decreto ingiuntivo.

Lo scrivente provvederà a depositare integrazione relativo a tale insoluto.

Cause in corso: non segnalate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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

Si segnala altresì che il condominio è parte procedente nella presente procedura esecutiva.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Trattasi di immobile posto al piano quinto con accesso da vano scala comune con ascensore. Per quanto concerne l'unità abitativa, la stessa dovrà essere oggetto di interventi edilizi, con particolare attenzione al bagno, per eventualmente adeguare gli spazi a persone con diversa abilità fisica.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.7):

L'immobile è urbanisticamente individuato in ambito di potenziamento urbano ad alta densità (CER.2 – ART. 26 nta) secondo il PGT vigente nel comune di Limbiate

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere copia della documentazione edilizia presso il comune di Limbiate in data 20/06/2025.

Da verifica presso gli archivi e da documentazione pervenuta risulta:

Corpo 1)

L'immobile condominiale è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Limbiate in data 16/02/1966 Pratica n. 75/1966 prot. n. 2657 e rinnovato in data 10/01/1967 e in data 02/08/1968 con identico protocollo, su richiesta dell'Istituto Romano dei beni Stabili Spa.

Si precisa che il rilascio impose il rispetto delle clausole ad eseguire le opere di urbanizzazione proscribed dalla Convenzione approvata dal Consiglio Comunale in data 03/12/1966.

L'intervento rientra in un piano di lottizzazione del "Nuovo quartiere di Pinzano" e nello specifico nel Corpo identificato al n.3

L'abitabilità viene rilasciata il 05/10/1972 a seguito di verbale del Tecnico Comunale e sanitario in data 05/10/1972.

Si precisa anche nella relazione dell'ufficio tecnico si dichiara, alla data del 05/10/1972 che le opere non sono state eseguite in conformità al progetto e risultano delle modifiche non in contrasto con l'allora vigente regolamento edilizio.

In seguito, e per parte degli immobili divenuti di proprietà della Bramante Immobiliare srl, è stata rilasciata concessione edilizia prot. 6681 – pratica n. 161/93 in data 18/10/1993 per il frazionamento di alcune unità immobiliari.

Corpo 2)

L'immobile che ospita l'autorimessa è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Limbiate in data 19/12/1973 n. 25582, su richiesta dell'Istituto Romano dei beni Stabili Spa.

Il relativo certificato di agibilità è stato rilasciato in data 03/02/1975 a seguito del referto del Tecnico comunale in data 03/02/1975 e dell'ufficio sanitario in data 07/11/1974.

Si allegano, in calce alla presente, la documentazione edilizia reperita e sopra indicata.

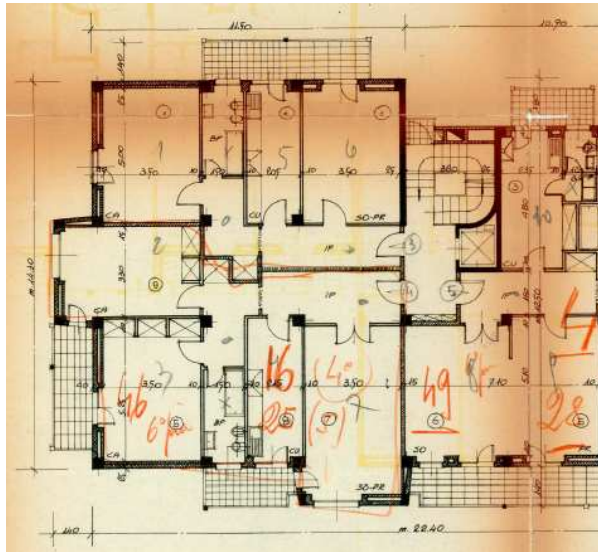
7.2. Conformità edilizia:

Corpo 1)

Lo stato di fatto non rispecchia quanto autorizzato con pratica edilizia n. 2657 del 16/02/1966 e rinnovata in data 02/08/1968.

Tale discrepanza si riscontra, laconicamente, anche nel rilascio dell'agibilità in cui l'allora tecnico comunale evidenziava che alla data del 05/10/1972 che le opere non sono state eseguite in conformità al progetto e risultano delle modifiche non in contrasto con l'allora vigenti regolamenti edilizi.

Di seguito alla presente si riporta stralcio dell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia autorizzativa.



Nella successiva pratica edilizia, che non riguarda l'immobile oggetto di valutazione ma alcuni immobili attigui allo stesso, è stato rappresentato graficamente lo stato corretto dei luoghi.

Di seguito alla presente si riporta stralcio dell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia autorizzativa.



In premessa è mio obbligo e dovere precisare che con l'entrata in vigore del R.D. 1265/34 (rimasto vigente con integrazioni fino alla sua sostituzione col DPR 380/01), il ri-

lascio dell'autorizzazione o certificato di Agibilità/Abitabilità era onere del Sindaco e subordinato a:

- ✓ ispezione dell'ufficiale sanitario o ingegnere delegato;
- ✓ riscontro della conformità della costruzione al progetto approvato;
- ✓ prosciugatura dei muri e intonaci;
- ✓ insussistenza di altre insalubrità.

Queste condizioni per poter procedere al rilascio autorizzativo di abitabilità da parte del Sindaco erano normate dai due articoli che di seguito riporto:

Art. 220. I progetti per le costruzioni di nuove case, urbane o rurali, quelli per la ricostruzione o la sopraelevazione o per modificazioni, che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità delle case esistenti debbono essere sottoposti al visto del sindaco, che provvede previo parere dell'ufficiale sanitario e sentita la commissione edilizia.

Art. 221. Gli edifici o parti di essi indicati nell'articolo precedente non possono essere abitati senza autorizzazione del sindaco, il quale la concede quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò delegato, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità.

Tali articoli risultano abrogati e/o modificati con il del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, attualmente in vigore (Testo Unico per l'Edilizia).

Tuttavia è assai frequente la casistica di immobili costruiti in luogo di licenze edilizie e concessioni realizzati con parziali difformità planivolumetriche, di prospetto e distributive interne effettuati indubbiamente in corso d'opera rispetto agli elaborati progettuali, e per i quali ciò nonostante la loro evidenza hanno ottenuto certificato di Agibilità/Abitabilità contestuale al sopralluogo di soggetti delegati dall'ente pubblico competente.

Ciò accade praticamente sempre quando si tratta di immobili realizzati prima della L. 10/77 Bucalossi, ovvero quando ancora non era diffusa la buona prassi della variante in corso d'opera e la variante finale.

Di fronte alla contraddizione "Agibilità/Abitabilità con sopralluogo comunale in presenza di abusi già riscontrabili" scaturiscono due posizioni che vede da una parte l'oggettiva discordanza tra stato progettuale approvato e quello effettivamente realizzato dal costruttore e dall'altra parte l'oggettivo mancato adempimento di verifica da parte dell'ente pubblico controllore quale suo dovere/potere in sede di rilascio di abitabilità.

Emerge quindi un chiaro comportamento di mancato rispetto e disattenzione da entrambe le parti in causa, ovvero committente/costruttore e l'ente pubblico controllore. Questo in passato ha indotto molte persone a pensare che il rilascio della licenza o certificato di Abitabilità avesse in qualche modo risolto e chiuso qualsiasi tipo di problema, compreso difformità, illeciti e abusi edilizi "perché li hanno visti".

In verità la Licenza di **Abitabilità non azzera abusi e irregolarità edilizie**.

Altro aspetto importante, dopo la promulgazione del DPR 425/1994, la conformità dell'opera non veniva più riscontrata e dichiarata dall'Ente Pubblico competente, bensì dal Direttore dei Lavori.

A seguito di aggiornamenti in merito di edilizia del TUE 380/01, le difformità riscontrate non riguardano solo una mera divisione interna ma riguardano una diversa dimensione dell'intero complesso condominiale che dovrà essere verificato sia a livello volumetrico e planimetrico al fine di rientrare nelle tolleranze costruttive richieste per Legge.

La "doppia conformità" è un ulteriore requisito fondamentale per la sanatoria edilizia, introdotto dall'articolo 36 del Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/01). Pertanto l'intervento

deve essere conforme sia alla normativa edilizia e urbanistica vigente al momento della sua realizzazione, sia a quella vigente al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria. Il "Decreto Salva Casa" non elimina completamente la doppia conformità, ma introduce un regime semplificato per le parziali difformità e le variazioni essenziali, richiedendo conformità urbanistica attuale e conformità edilizia del tempo di realizzazione dell'intervento. La doppia conformità "classica", che richiede la doppia conformità in entrambi i momenti temporali, rimane invece in vigore per gli abusi più gravi, come le difformità totali.

Tale tipo di sanatoria dovrà essere portata avanti a livello condominiale in quanto riguarda sia le parti private che comuni (facciate e volumi/superfici).

Corpo 2)

Non si riscontrano difformità tra quanto dichiarato nella pratica edilizia del 19/12/1973 n. 25582

7.3. Conformità catastale

Corpo 1)

Per quanto riguarda la scheda catastale si segnala che la stessa è conforme a quanto riscontrato in loco.

Corpo 2)

Per quanto riguarda la scheda catastale si segnala che la stessa è conforme a quanto riscontrato in loco.

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 dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Corpo 1)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	90,0	100%	90,0
Balcone	mq.	4,4	30%	1,3
Balcone	mq.	4,5	30%	1,4
Cantina	mq.	6,5	30%	2,0
		105,4		94,6
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo 2)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Autorimessa	mq.	12,0	100%	12,0
		12,0		12,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024
– comune di LIMBIATE - zona D1 – **Periferica/PERIFERIA**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

- ✓ Abitazioni civili di tipo CIVILE in stato conservativo NORMALE
Valore mercato prezzo min. 950,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.400,00 (Euro/mq)
- ✓ Autorimesse
Valore mercato prezzo min. 500,00 (Euro/mq) / prezzo max. 900,00 (Euro/mq)

Borsino immobiliare:

Zona: Periferia

Periodo: Agosto 2025

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore mercato prezzo min. 1.118,00 (Euro/mq) / prezzo max. 1.378,00 (Euro/mq)

Autorimesse

Valore mercato prezzo min. 539,00 (Euro/mq) / prezzo max. 652,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione CORPO UNICO

Corpo 1)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con cantina	A3	94,6	€ 1 300,00	€ 122 980,00

€ 122 980,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

- **VALORE LOTTO 001** € 122 980,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 6 149,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: 0,00 €

Prezzo base d'asta dell'intero al netto delle decurtazioni LIBERO € 116 831,00

arrotondamento € 117 000,00

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.

Corpo 2)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Autorimessa	C6	12,0	€ 600,00	€ 7 200,00
				€ 7 200,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

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

• VALORE LOTTO 001	€ 7 200,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 360,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	0,00 €
<u>Prezzo base d'asta dell'intero al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 6 840,00
arrotondamento	€ 7 000,00

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

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile non è divisibile.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda a relazione ed in particolare a quanto concerne la regolarità edilizia dell'immobile.

Il sottoscritto Arch. Paolo Delfino dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 24/09/2025

L'Esperto Nominato, arch. Paolo Delfino

ALLEGATI

- 1) Documentazione Catastale.

- 2)** Rilievo fotografico
- 3)** Documentazione relativa all'occupazione del bene
- 4)** Vincoli giuridici
- 5)** Documentazione comunale