

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 634_2020

Giudice delle Esecuzioni: **Idamaria Chieffo**

CUSTODE: Timpano Pancrazio

RELAZIONE DI STIMA

del 24/01/2022

LOTTO 2: unità immobiliare in Limbiate, corso Como 4, c



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:
ELENA CAO
CF:CAOLNE63D53F205H
con studio in MILANO (MI) VIA MOSCOVA 53
telefono: 3384371237
email: elenacao@libero.it
PEC: cao.17984@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Limbiate (MB) corso Como 4

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 8, particella 402, subalterno 720

Conformità

Corpo A

Edilizia: non conforme

Catastale: non conforme

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 132.000,00

da occupato: € 106.000,00

Elena Cao

Pag. 2

A 3 Serial#: 645c79e1

Firmato Da: CAO ELENA Emessa



Criticità da segnalare

Edilizie:

- difformità d'uso sub 720 appartamento piano quarto, licenziato come sottotetto non abitabile uso ripostiglio, utilizzato come residenziale
- difformità edilizia sub 720 appartamento piano quarto: regolarizzabili con SCIA in sanatoria per maggiore altezza imposta di falda e con opere di ripristino stato precedente autorizzato;

Esecuzione in forma specifica: trascritta il 19/05/2016 ai nn. 55747/35433, derivante da domanda giudiziale Ufficiale giudiziario rep. n. 23421 del 19/04/2016. Si evidenzia che tra i beni su cui grava l'esecuzione non compare il Sub 720

Esecuzione in forma specifica: trascritta a Milano 2 il 02/08/2021 ai nn. 116593/79410 derivante da domanda giudiziale



LOTTO 002

(Appartamento [redacted])

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Limbiate (MB) corso Como 4 appartamento posto ai piani terzo e quarto, composto da cinque locali oltre servizi e balcone.

L'edificio in cui si trova l'appartamento, identificato come "Residenza Agata", è composto da cinque piani fuori terra e un piano interrato destinato alle cantine e ai box, servito da una scala e da un impianto ascensore. L'immobile è accessibile attraverso un cancello pedonale posto al piano stradale che immette in area condominiale a verde con successivo portone di accesso al vano scala comune dell'immobile, e un cancello carraio che apre sulla rampa di accesso al piano interrato.



1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile [redacted]



1.3. [REDACTED] Milano come segue:

Intes

dati identificativi: **fg. 8 part. 402 sub. 720**

dati classamento: Categoria A2 - Classe 4 - Consistenza 6 vani - Rendita Euro 759,19

Indirizzo: Corso Como n. 4 piano 3-4

Dati derivanti da: Variazione del 12/03/2010 protocollo n. MI0185433 in atti dal 12/03/2010
UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 15277.1/2010)

1.4.Coerenze

Dell'appartamento da Nord in senso orario: mappale 402, altra proprietà, vano scala comune, altra proprietà

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

Nessuna

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1.Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Limbiate

Zona: Periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Elena Cao
Pag. 6



Servizi offerti dalla zona entro 500 mt: ristoranti, bar, farmacie, supermercati, centro commerciale, carabinieri; entro 1 km scuole primarie, scuole elementari, scuole superiori, parco comunale, centro di Bovisio Masciago; entro 2 km centro di Limbiate, poliambulatorio, Oasi LIPU di Cesano Maderno; entro 4 km centro sportivo; entro 5 km Ospedale di Desio

Principali collegamenti pubblici entro 500 mt: mezzi di superficie autobus n. z150, z250, z251; Stazione Trenord fermata Bovisio Masciago-Mombello; S. P. Comasina 1,3 km, S. P. 527 Monza Saronno a 1km e S. S. Milano-Meda 4 km; entro 20 km svincolo autostrada A8, A9, A52; entro 30 km aeroporto Milano Linate

Accesso all'immobile su corso Como n. 4

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra e un piano seminterrato

- struttura: struttura mista in ca;
- facciate: isolate con cappotto termoisolante e rivestite con intonaco e mattoni a vista;
- solai: non identificabili;
- soglie e davanzali: pietra tipo serizzo;
- copertura: a falde, tegole portoghesi
- parapetti balconi: muratura intonacata con copertine in pietra;
- serramenti: in legno doppio vetro;
- scuri: in legno;
- scala condominiale: pedate, alzate, in pietra tipo serizzo; pareti intonacate;
- accesso al condominio da strada: cancello in ferro verniciato
- accesso interno al condominio: porta in legno e vetro;
- pensilina di ingresso: mattoni a vista, copertura a doppia falda;
- pavimento esterno piano terra: piastrelle in pietra;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- impianto riscaldamento a ACS condominiale a pavimento

Condizioni generali dello stabile: normale nelle finiture, alcune infiltrazioni su pareti vano scala.

I condomini coinvolti nella procedura denunciano un generico problema all'impianto di riscaldamento in in alcuni locali non funzionante.



Vista immobile da Corso Como

Vista immobile da Corso Como

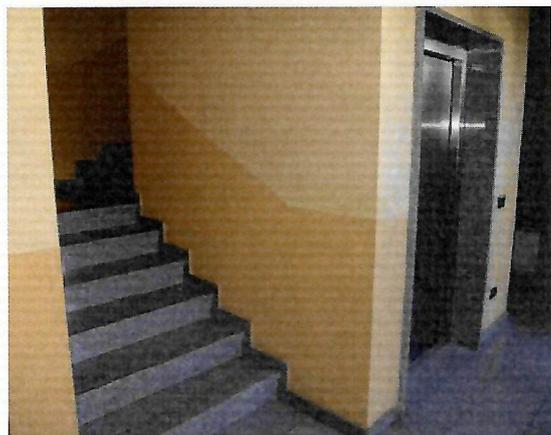
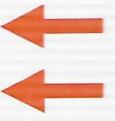




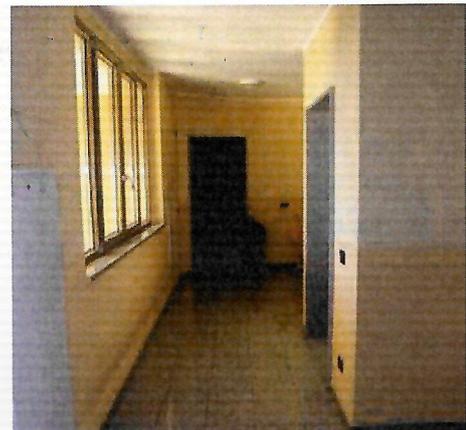
vista fronte Nord



Vista fronte Nord



Viste vano scala ascensore



2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento al piano terzo e quarto composto da 2 locali più servizi e balcone al piano terzo e 3 locali più servizi al piano quarto.

Corpo A:

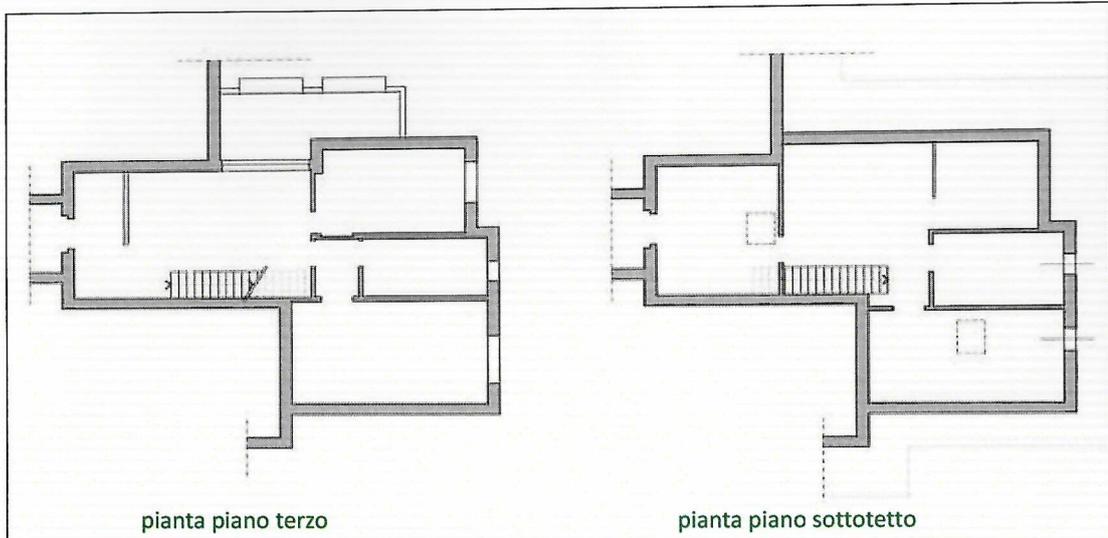
Appartamento:

<i>elementi</i>	<i>stato di conservazione</i>
esposizione: doppio affaccio Nord e Ovest	
pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno piano normale terzo fino ad h porta, in ceramica tipo marmo nel bagno piano quarto fino h porta/a20 cm	
soffitto: normalmente tinteggiato	normale
pavimenti appartamento piano terzo: piastrelle in ceramica	buono
pavimenti appartamento piano quarto: in laminato	normale
pavimento balcone: piastrelle in ceramica	normale
soglie e davanzali: in pietra	buono
infissi esterni: legno doppio vetro	normale
oscuranti: scuri in legno	scarso
porta di ingresso: anta a battente blindata in legno	normale
porte interne: anta a battente legno tamburato, a soffietto in bagno piano terzo, scorrevole in camera e bagno piano quarto	normale/scarso
imp. citofonico: presente	non rilevabile
imp. elettrico: sotto traccia	non rilevabile
imp. idrico: sottotraccia	non rilevabile
imp. raffrescamento: n 3 split con unità esterna	non rilevabile
imp. termico e acqua calda sanitaria: centralizzato	non rilevabile
radiatori: sistema radiante a pavimento	non rilevabile
servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e doccia	molto buono
Scala: in ferro verniciato	scarso
altezza dei locali: piano terzo 2,70 mt ca, piano quarto compresi tra 1,04 mt e 2,15 m7	

Condizioni generali del subalterno: mediocri

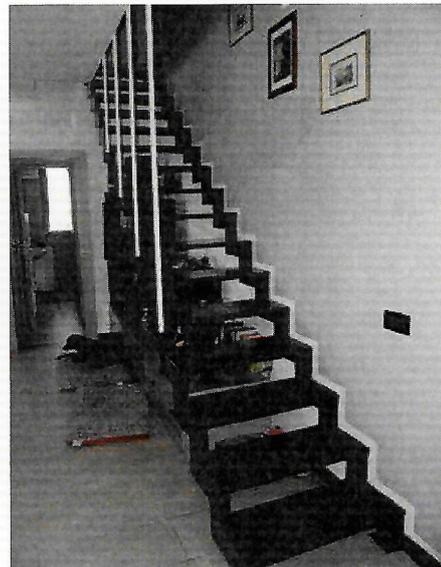
Impianto di riscaldamento non funzionante in alcune le zone, infiltrazioni con muffe su parete Nord, scuri





PLANIMETRIA APPARTAMENTO

FOTOGRAFIE PIANO TERZO



Vista zona cucina dall'ingresso

Vista zona pranzo dall'ingresso



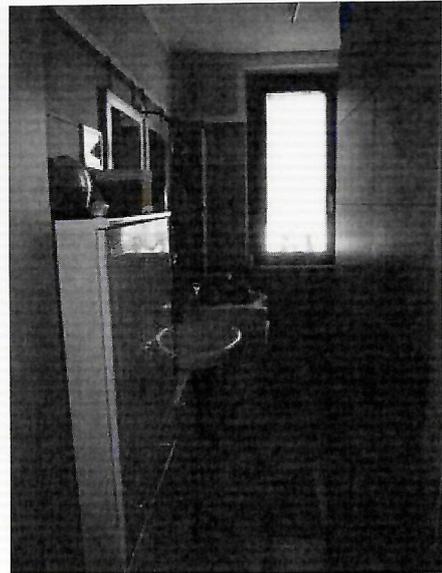
Vista cucina

Vista antibagno





Vista balcone



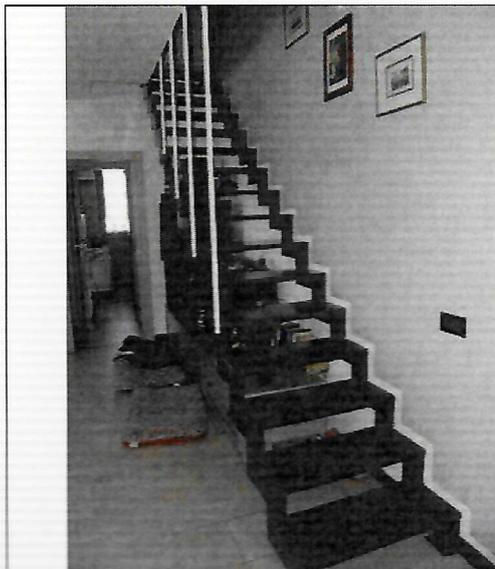
Vista bagno



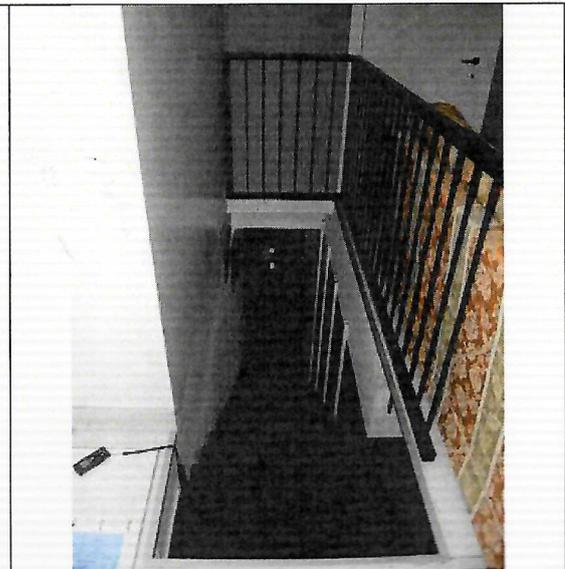
Vista camera matrimoniale



Vista camera matrimoniale



Vista scala da piano terzo

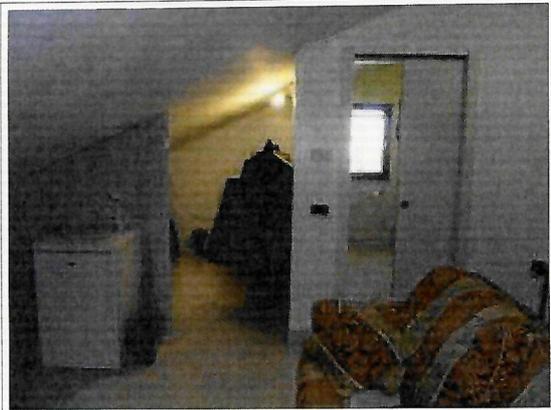


Vista scala da piano sottotetto

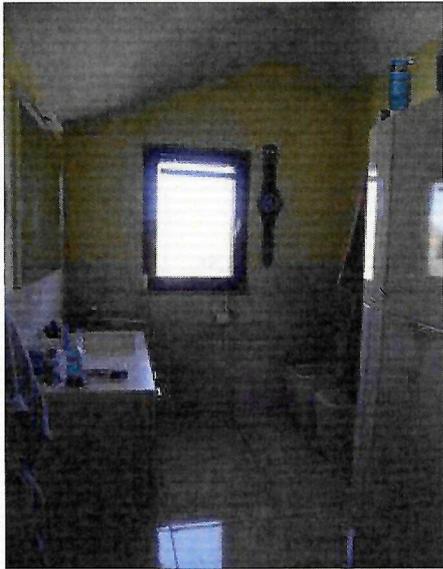




Vista locale sbarco scala piano sottotetto



Vista verso ripostiglio piano sottotetto



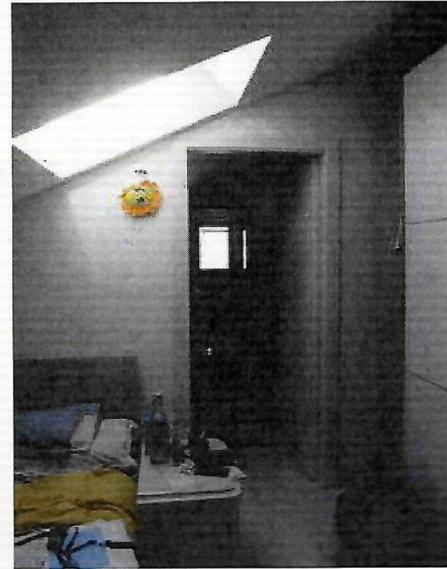
Vista bagno piano sottotetto



Vista camera 1 piano sottotetto



Vista camera 2 piano sottotetto



Vista camera 2 piano sottotetto



2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è ubicato in zona periferica a Nord del centro di Limbiate, prospiciente la SP44, confinante con i comuni di Bovisio Masciago verso Est, Cesano Maderno verso Nord. È in un'area a prevalente destinazione residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale/produttiva/agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.5. Certificazioni energetiche

Non presente

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Corpo A - ~~Corpo B~~ - Corpo C

Al momento del sopralluogo, effettuato il 06/11/2021 alla presenza del custode Avvocato Pancrazio Timpano e dell'attuale occupante, si è verificato lo stato di fatto occupato da:

[REDACTED]

preliminare di vendita, dichiarano che molte migliorie dell'appartamento e i beni mobili presenti compresi i condizionatori sono state sostenute con le proprie provviste.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Corpo A - ~~Corpo B~~ - Corpo C

Non risultano contratti di locazione stipulati da [REDACTED] da dichiarazione del 19/11/2021 della Direzione provinciale di Monza e della Brianza Ufficio territoriale di Desio (all. 634_2020_Registrazione contratti di locazione corso Como 4)

4. PROVENIENZA

[REDACTED] proprietà dell'appezzamento di terreno al Foglio 8, Mappale 402 per la [REDACTED] 12/03/2010 in forza di Atto di compravendita in autentica Notoia Dott. GIORDANO Maria di Limbiate in data 11/01/2008 rep nn. 101448/6540, trascritto a Milano [REDACTED] 634_2020_Atto di provenienza)

[REDACTED] compra e accetta:
a) la piena ed esclusiva proprietà del terreno di mq 1.461 sito in Comune di Limbiate in corso Como ... confinante con i mappali 373 e 217, corso Como, e i mappali 56 e 401, ... al catasto fabbri-



cati del Comune di **Limbiate** identificato al foglio 8 mappale 402, corso Como 2, p t, area urbana di mq 1461”

b) “il diritto di superficie nel sottosuolo (inteso come diritto a costruire e mantenere in proprietà senza termine gli edifici edificandi nel sottosuolo, riservandosi la parte venditrice la proprietà del soprasuolo) del terreno di mq 227 sito nel Comune di Limbiate confinante con mappale 402 su più lati e 56 su tre lati, ... al Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate al foglio 8 mappale 402, corso Como 2, p T, area urbana di mq 227”

c) “la pena ed esclusiva proprietà del piccolo terreno in comune di Bovisio Masciago di mq 41 ricadente in area destinata a sede stradale...

“Detti immobili (quello al mappale 401 limitatamente al diritto di superficie) vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano...”

... proprietà dell'immobile per la quota di 1/1 dal 12/03/2010 (anno di costituzione dell'immobile al catasto Fabbricati) in forza di Nota di variazione per unità afferenti edificate su area urbana n. 15277.1/2010 in atti dal 12/03/2010 si rilevano accatastati fabbricati di nuova costruzione distinti nel N.C.E.U. al Foglio 8 pc.. 402/703, pc. 402/720, pc. 402/721, pc. . 402/722, pc. 402725, pc. 402/727, pc. 402/736, pc, 402/737, pc. 402/742, pc. 402/745, pc. 402/747 regolarmente classati così come meglio descritti in premessa, èc. 402/715, pc. 402/716, pc. 402/719, pc, 402/746 e pc. 402/751

... viene proprietà in regime di **compravendita** in autentica Notaio Geltrude Battistoni del 28/12/1973, trascritto a Milano 2 il 22/01/1974 al n. 6992 registro particolare con il seguente indicativo catastale distinto nel NCT Foglio 8 particella 56 la quale particella, con variazione catastale del 28/04/1993 n. 33172.1/1986 in atti dal 04/01/1995 viene portata in carico a Partita 1, ente urbano (All. 634_2020_Certificazione notarile).

4.3.Eventuali note/osservazioni

Si riporta la storia catastale dell'immobile e del terreno su cui è stato edificato.

In forza di **Nota di variazione fusione-diversa distribuzione degli spazi interni** n. 201271.1/2015 in atti dal 18/03/2015 la pc. 402/719 e la pc. 402/755 del Foglio 8 vengono soppresse dando origine alla pc. 402/756 dello stesso foglio 8 regolarmente classata

In forza di **Nota di variazione per frazionamento e fusione** n. 89031.1/2014 in atti dal 01/08/2014 la pc. 402/716 e la pc. 402/751 del Foglio 8 vengono soppresse dando origine alla pc. 402/754 dello stesso foglio 8 regolarmente classata e alla pc. 402/755 del Foglio 8

In forza di **Nota di variazione per frazionamento e fusione** n. 526305.1/2011 in atti dal 16/09/2011 la pc. 402/715 e la pc. 402/746 del Foglio 8 vengono soppresse dando origine alla pc. 402/753 dello stesso foglio 8 regolarmente classata

in forza di **Nota di costituzione** n. 5431.1/2007 in atti dal 25/07/2007 sul terreno distinto nel NCT Foglio 8 particella 402 si rileva accatastata area urbana distinta nell'NCEU Foglio 8 particella 402 di mq. 1461

in forza di **Nota di variazione** n. 59195.1/2007 in atti dal 25/06/2007 vengono unite alla particella 56 del foglio 8 e con la stessa nota di variazione detta particella viene soppressa dando origine anche alla particella 404 dello stesso Foglio 8

in forza di **Nota di variazione per frazionamento** n.147223.1/2006 in atti dal 08/03/2006 la particella 56 del Foglio 8 viene frazionata dando origine alla particella 394 e alla particella 395 dello stesso Foglio 8

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce (All. 634_2020_Certificazione notarile) e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano per soggetto (All. 634_2020_Elenco sintetico form [redacted] data del 25/10/2021 e per particella del 10/01/2022 (All. 634_2020_Elenco sintetico formalità immobile) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Esecuzione in forma specifica: trascritta il 19/05/2016 ai nn. 55747/35433, derivante da domanda giudiziale **Ufficiale giudiziario rep. n. 23421 del 19/04/2016**

ta

Si evidenzia che tra i beni su cui grava l'Esecuzione in forma specifica trascritta il 19/05/2016 ai nn. 55747/35433 non compare il sub 720

Esecuzione in forma specifica: trascritta a Milano 2 il 02/08/2021 ai nn. 116593/79410 derivante da domanda giudiziale **Ufficiali giudiziari di Milano del 16/06/2021 rep. 17319**, relativa a unità negoziale 1 (Foglio 8, Particella 402, Sub 720-745-722-742) e unità negoziale 2 (Foglio 8, Particella 402, Sub 703-747-725), e [redacted] il diritto di proprietà [redacted] relativamente al diritto di proprietà dell'unità negoziale 2 (All. 634_2020_Nota di esecuzione in forma specifica 116593_79410)

Sezione D: CONCLUSIONI PIACCIA ALL'ECC.MA CORTE DI APPELLO DI MILANO, CONTRARIIS REI ET IN ACCOGLIMENTO DEL PRESENTE ATTO DI APPELLO ANNULLARE E RI FORMARE PARZIALMENTE LA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI MILANO, IV SEZIONE CIVILE, DR. NICOLA FASCILLA N. 8832/2020, RESA INTER PARTES, DEPOSITATA IN CANCELLERIA IL 15/12/2020 COMUNICATA IL 28/12/2020 (DOC. 1) PER I MOTIVI SOPRA ESPOSTI E PER L'EFFETTO: - SOSPENDERE L'ESECUZIONE DELLA SENTENZA LIMITATAMENTE [redacted] - ACCOGLIERE LE DOMANDE TUTTE DI CUI ALL'ATTO DI CITAZIONE DEL 16/04/2016, COSI' COME RETTIFICATE ED INTORNO ALL'ARTICOLI 18/04/2018 E DEL 08/05/2018, LIMITATAMENTE [redacted] IN CONSIDERAZIONE DELL'ERRORE MATERIALE DESCRITTO IN PREMESSA; - RESPINGERE LE DOMANDE TUTTE PROPOSTE IN PRIMO GRADO DALL'APPELLANTE. IN VIA ISTRUTTORIA STANTE LA VIOLAZIONE DEL DIRITTO DI DIFESA DEGLI APPELLANTI, AMMETTERE TUTTE LE PROVE PRODOTTE NELLE MEMORIE EX ART. 183 C.P.C. DEPOSITATE DALLA DIFESA DEL SIGNORE [redacted] CHE DEVONO QUI INTENDERSI PER RITRASCritte. CON OGNI E PIU' AMPIA RISERVA DI LEGGE A SEGUITO DELLA COSTITUZIONE DEGLI



APPELLATI. CON VITTORIA DI SPESE E COMPENSI DI ENTRAMBI I GRADI DEL GIUDIZIO. ISTANZA EX ARTT. 283 E 351 C.P.C. AFFINCHÉ IL GIUDICE DI APPELLO SOSPENDE L'EFFICACIA ESECUTIVA DELLA SENTENZA APPELLATA E/O L'ESECUZIONE DELLA STESSA. QUESTA DIFESA RITIENE CHE LA ERRONEITÀ DELLA SENTENZA IN QUESTIONE SIA TALMENTE EVIDENTE E, ABSIT INIURIA VERBIS, "CLAMOROSA" DA INTEGRARE LA FATTISPECIE DEI GRAVI E FONDATI MOTIVI SOTTESI ALL'APPLICAZIONE DELL'ART. 283 C.P.C. SI CHIEDE, PERTANTO, CHE IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE VOGLIA DISPORRE -SE DEL CASO ANCHE INAUDITA ALTERA PARTE - L'IMMEDIATA SOSPENSIONE DELL'EFFICACIA ESECUTIVA E/O L'ESECUZIONE DELLA SENTENZA NEI SOLI RIGUARDI DEGLI APPELLANTI, CON FISSAZIONE DELL'UDIENZA EX ART. 351 C.P.C. IN CAMERA DI CONSIGLIO. SI DICHIARA AI SENSI DI LEGGE CHE IL VALORE DEL PRESENTE PROCEDIMENTO E' INDETERMINABILE

- **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**

Servitù di passaggio nel sottosuolo: trascritta a Milano 2 il 16/01/2008 al nn. 6100/3559 derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Notaio *Giordano Maria*

- **Eventuali note: Nessuna**

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria: iscritta il 16/01/2008 ai nn. 6102/1439 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato immobili siti in BOVISIO-MASCIAGO (MI), LIMBIATE (MI), a

Importo ipoteca: € 3.600.000,00

Importo capitale: € 2.400.000,00 di capitale

Durata ipoteca: 15 anni

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5843 del 02/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 8162 del 24/06/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione: iscritta il 11/08/2016 al nn. 97327/28638 derivante da Ruolo Equitalia Servizi di Riscossione SPA del 10/08/2016

per Euro 320.325,20, di cui Euro 414.104,00 per sorte capitale

Grava su: NCEU Fgl. 8 pc. 402/754, pc. 402/721, pc. 402/756, pc. 402/703, pc. 402/720, pc. 402/745, pc. 402/747, pc. 402/736, pc. 402/737, pc. 402/742, pc. 402/727, pc. 402/722, pc. 402/725.

Si evidenzia che non risulta iscritto tra i beni su cui grava l'ipoteca il Sub 753

Elena Cao

Pag. 17



- rata straordinaria dell'abitazione occupata da [redacted] chiusura di posizione debitoria del Condominio derivante da un decreto ingiuntivo ricevuto a dicembre 2021, come da comunicazione dell'amministratore i data 18/01/2022.

Eventuali problematiche strutturali.

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.

6.2.Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si vedano vincoli, servitù di accesso e patti speciali nel Regolamento di condominio (All. 634_2020_Regolamento di condominio)

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Accessibile piano terzo, non accessibile piano sottotetto

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Limbiate - Variante generale del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Limbiate di cui alla L. R. 12/2005 e s.m.i. adottata ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 comma 4 della L.R. 11/3/2005 n. 12 e s.m.i. e con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 18/04/2016 – come segue:

- nella Tav. 6 del PGT – Piano delle Regole _ Carta di individuazione del tessuto urbano consolidato l'immobile ricade in Tessuto urbano consolidato (ai sensi dell'art. 10 c. 1 let. a della Lr. 12/2005 e s.m.i.) - Costruzioni residenziali



- nella Tav.8. del PGT – Piano delle Regole _ Carta della sensibilità paesaggistica l’immobile ricade in area non determinata
- nella Tav 12. del PGT – Piano delle Regole _ Carta della conformazione del regime dei suoli l’immobile ricade in CER – La città esistente da rigenerare - CER.1 – Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità (art. 25) – Costruzioni residenziali
Si veda Piano delle regole – Disposizioni attuative. Variante di Piano di Governo del Territorio Dicembre 2016 Art. 25 CER.1 – Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità - Gli Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità (CER.1), identificati con apposito simbolo grafico nella Tav. 12 (Carta della conformazione del regime dei suoli) del Piano delle regole, sono costituiti dalle parti dello spazio comunale caratterizzate da tessuto in prevalenza residenziale, consolidato e poroso, con tipologia edilizia per lo più uni e bi/familiare isolata su lotto; vi s’ammettono interventi di:
A Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
B Ristrutturazione edilizia
C Ristrutturazione urbanistica
D Demolizione e ricostruzione
E Nuova costruzione
- nella Carta dei vincoli settore Nord Est del PGT l’immobile ricade in confine comunale
- nella Carta di sintesi settore Nord Est del PGT l’immobile ricade in Aree vulnerabili a livello idrogeologico – Vulnerabilità media
- nella Tav 8. del PGT – Carta di fattibilità per le azioni di piano l’immobile ricade in Confine comunale
- nella Tav10. del PGT – Piano dei servizi _ Carta delle previsioni di piano l’immobile ricade in Confine comunale

.Pratiche edilizie

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Limbiate in data 18/12/2021 risulta autorizzata la costruzione di un edificio residenziale composto da 4 piani fuori terra, un sottotetto non abitabile e un piano interrato destinato alle autorimesse e cantine, incluse n. 20 unità abitative poste ai piani 2,3, 4 . Il tutto licenziato con le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 430/2005 del 23/12/2005, presentata da [redacted] per la nuova costruzione di palazzina residenziale di 20 unità immobiliari, combinatura e pista ciclo-pedonale SS 44B
 inclusi:
 Denuncia di inizio attività del 23/12/2005 prot. 36714 (PE n. 2005/D/340/FA/EG (il documento riporta erroneamente il n. 340 anziché 430)
 Nulla osta del 20/04/2007 per la realizzazione di marciapiede nel comune di Bovisio Masciago, prot. 6432 del 20/04/2007
- PE 2009d/29 del 08/10/2009 in variante delle opere autorizzate con atto n. 430/05 del 23/1/2005, pre. [redacted]
 inclusi:
 Dichiarazione di inizio lavori del 08/10/2009 PG 0030308
 Collaudo opere in ca del 05/06/2009
 Agibilità n. PRA2011_ABI-27594, incluso:
 Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione al Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate del 12/09/2011
 Certificazione di conformità e di corretta esecuzione dell’impianto termico del 18/11/2010
 Dichiarazione conformità ascensore del 02/09/2011
 Dichiarazione conformità impianto elettrico del 14/09/2011



Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione richiesta e certificato di agibilità del fabbricato. Pratica edilizia n. 2009D/296/FA del 29/09/200

(All. 634_2020_Pratiche edilizie)

7.1. Conformità edilizia:

CORPO A

Conformità agli Atti di fabbrica:

Lo **stato di fatto** rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta:

NON CONFORME alla planimetria allegata alla PE 2009D/296

Le difformità sono presenti:

- al piano terzo e consistono in: realizzazione di un setto divisorio tra l'ingresso e il soggiorno e traslazione porta di accesso alla cucina sulla parete di confine con il soggiorno

In merito a tale difformità si evidenzia che la traslazione della porta di accesso alla cucina non è ammessa dalla normativa vigente che prevede uno spazio filtro tra la cucina e il soggiorno

- al piano 4 sottotetto e consistono in: diversa destinazione d'uso del sottotetto (licenziato come sottotetto non abitabile uso ripostiglio h < 2,50 e utilizzato come residenziale), diversa distribuzione delle partizioni interne, presenza di n. 2 serramenti in facciata, diversa conformazione scala di collegamento tra i due livelli, tamponamento porta di accesso al vano scala (come indicato nella planimetria catastale e nelle tavole grafiche edilizie), maggiore altezza delle pareti perimetrali all'imposta di falda (100/105 cm).

In merito a tali difformità si evidenzia che:

- il Regolamento edilizio del Comune di Limbiate cita all'Art. 107 *Locali sottotetto, Pendenze, Soppalchi: 1. I vani sottotetto o parti di essi regolarmente assentiti a seguito di approvazione di progetto edilizio, aventi i requisiti di abitabilità previsti dalle norme vigenti sono locali ad uso abitativo o assimilabile, o accessori, o di servizio. 2. Le soffitte, se accessorie, devono avere un'altezza massima di m. 2,50, un rapporto illuminante non superiore al valore di 1/40, il paramento esterno dei sottotetti dovrà avere un'altezza non superiore a m 0,80 misurati dal piano del pavimento finito fino all'intersezione della falda, in corrispondenza del filo interno del paramento dei piani sottostanti.*

Rilevato che:

- la licenza rilasciata per l'edificazione dell'immobile identifica i locali al piano come "sottotetto non abitabile uso ripostiglio h < 2,50", con altezza delle pareti perimetrali all'imposta di falda di 80 cm
- che allo stato di fatto dette pareti verso Ovest risultano h 105 cm, con conseguente modifica della sagoma di falda dell'edificio

Le **difformità** sono regolarizzabili mediante:

1. pratica edilizia SCIA a sanatoria

Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti € 2.500,00 oltre sanzione amministrativa € 1.000,00

2. opere volte al:

- Ripristino della destinazione d'uso legittima del sottotetto, inclusa demolizioni setti divisorii. Nella presente valutazione viene considerato il costo per la realizzazione della scala interna

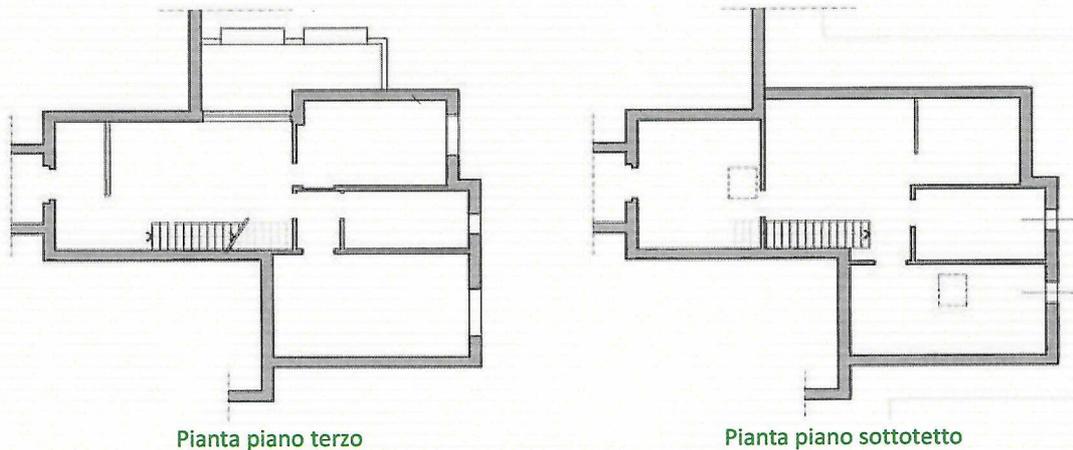


come da LE: l'eventuale mantenimento della scala esistente, inclusa la verifica statica e dimensionale della stessa, dovranno essere verificati e computati

- Ripristino delle porzioni di facciata interessate dalla realizzazione dei nuovi serramenti
- Ripristino della porta di accesso alla cucina dall'antibagno del piano terzo

Costi di regolarizzazione compresi tra € 15.000,00 e € 20.000,00 euro (non sono conteggiati eventuali oneri per ponteggi che dovessero rivelarsi necessari per il ripristino della facciata)

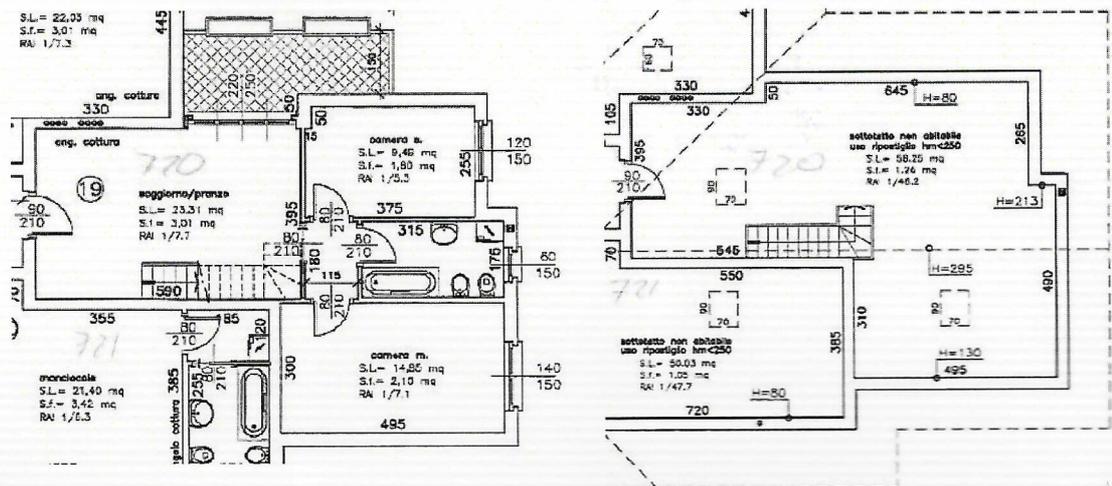
Qualora il futuro aggiudicatario intenda accedere alla pratica di recupero del sottotetto ai fini abitativi, si rimanda per una valutazione di fattibilità all'Art. 107 "Locali sottotetto, Pendenze, Sopralchi" del Regolamento Edilizio del Comune di Limbiate, all'ivi citata LEGGE REGIONALE 15 luglio 1996, n. 15 "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" e alla Legge Regionale 18/2019 (Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali). Alla stessa si rimanda per l'eventuale conteggio degli oneri di urbanizzazione, dei contributi dei costi di costruzione e delle verifiche per parcheggio pertinenziale.



Pianta piano terzo

Pianta piano sottotetto

PLANIMETRIA STATO DI FATTO APPARTAMENTO



Pianta piano terzo

Pianta piano sottotetto

PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA PE



7.2. Conformità catastale

CORPO A - Appartamento

Lo stato di fatto rilevato dell'appartamento, alla data del sopralluogo, risulta: **NON CONFORME** alla planimetria catastale

Le difformità sono presenti:

- al piano terzo e consistono in: realizzazione di un setto divisorio tra l'ingresso e il soggiorno e traslazione porta di accesso alla cucina sulla parete di confine con il soggiorno
- al piano 4 sottotetto e consistono in: diversa destinazione d'uso del sottotetto (licenziato come sottotetto non abitabile uso ripostiglio h < 2,50 e utilizzato come residenziale), diversa di-

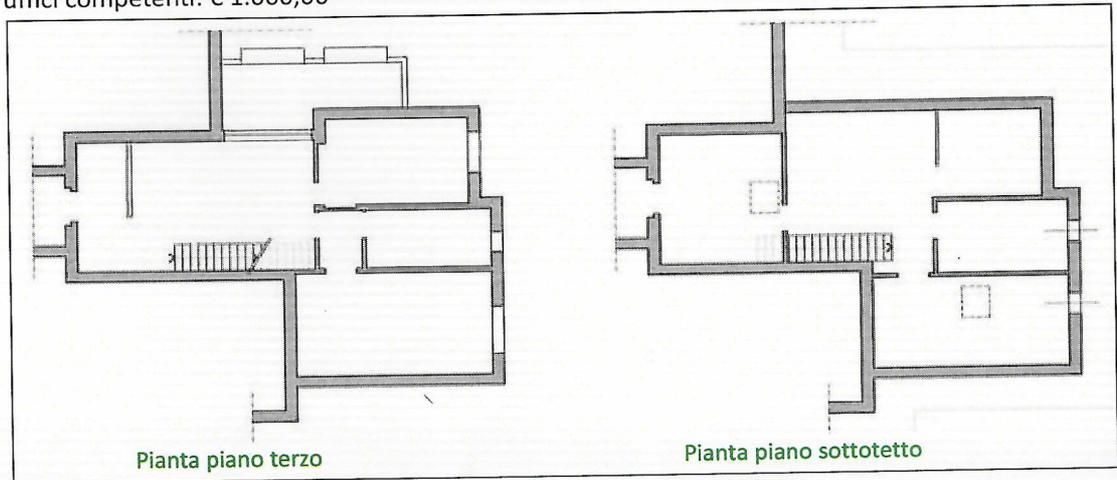
Elena Cao
Pag. 23



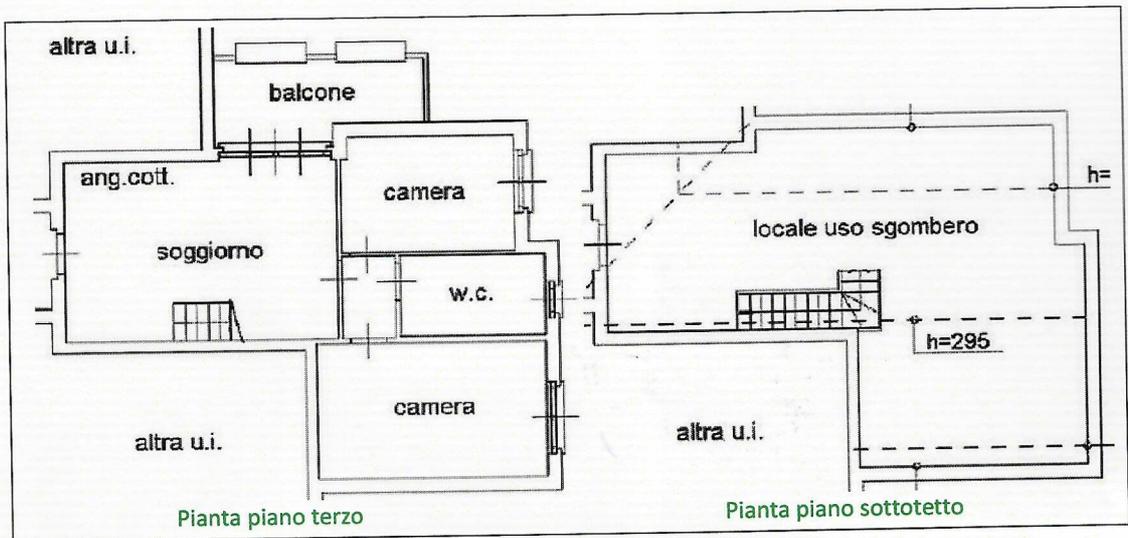
stribuzione delle partizioni interne, presenza di n. 2 serramenti in facciata, diversa conformazione scala di collegamento tra i due livelli, tamponamento porta di accesso al vano scala, maggiore altezza imposta di falda pareti verso Ovest (100/105 cm).

In merito a tali difformità si evidenzia che il ripristino dello stato precedente, corrispondente allo stato autorizzato dell'immobile, renderebbe l'immobile conforme alla planimetria catastale salvo la diversa quota di altezza delle pareti perimetrali all'imposta di falda. Pertanto:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale tramite Docfa
 Costi di regolarizzazione comprese spese tecniche e diritti, salvo diverse determinazioni degli uffici competenti: € 1.000,00



PLANIMETRIA STATO DI FATTO APPARTAMENTO



PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO

CONSISTENZA

7.3. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta allegata alla PE edilizia e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle eventuali pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento piano terzo	mq	66,00	100%	66,00
Sottotetto piano quarto	mq	64,30	50%	32,15
Balcone	mq	8,80	30%	2,64
		139,11 mq lordi		100,79 mq commerciali



Criterio di determinazione della Consistenza

La misurazione delle superfici commerciali viene effettuata considerando la SEL - superficie esterna lorda: area di una unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali misurata esternamente su ciascun piano fuori o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) e perimetrali fino a uno spessore massimo di 50cm

50% delle pareti perimetrali confinanti fino a uno spessore massimo di 25 cm

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Criterio di determinazione dei Rapporti mercantili delle superfici

I rapporti mercantili applicati alle superfici vengono calcolati con i seguenti criteri:

100% delle superfici principali

30% dei balconi e terrazze scoperti fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente se comunicanti

15% di balconi e terrazze scoperti fino a mq 25 e 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)

35% dei patii e porticati

60% delle verande

15% dei giardini di appartamento

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici comples-

Elena Cao

Pag. 26



sive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale". Il computo delle superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili, viene effettuato integrando il criterio precedentemente descritto con quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1988 n. 138: 50% se comunicanti con i vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quello principale, 25% se non comunicanti.

8. STIMA

8.1. Criterio di stima

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

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato, che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni, attraverso la comparazione tra i valori di mercato rilevati su:

1. Prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) coerenti con il segmento di mercato specifico
2. Offerte di vendita presenti su siti on-line specializzati su Internet e/o sul territorio: ai prezzi rilevati si applica in via cautelativa una riduzione del 10%, essendo i medesimi riferiti a offerte di vendita e dunque, presumibilmente, passivi di ribassi

Il prezzo medio di mercato così rilevato viene corretto in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione.

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.

La stima si riferisce alle condizioni dell'immobile rilevate in sede dei sopralluoghi, effettuati in data 02/11/2021

Corpo A - Appartamento

Fonti d'informazione

OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it – Gennaio 2022

località	tipologia	mq	Prezzo tot. richiesta	Prezzo unitario decurtato 10%	euro/mq
Via Francesco Baracca 1	Bilocale p secondo	50	115.000,00	103.500,00,00	2.070,00
Via Francesco Baracca 8	Appartamento p primo	115	199.000,00	179.100,00	1.557,00
Via Francesco Baracca 1	Trilocale p secondo	107	170.000,00	153.000,00	1.430,00



AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: I semestre 2021

Comune: Limbiate

Zona: D1/Periferia

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Elena Cao

Pag. 28



Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 1.150,00 / prezzo max. 1.550,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,1 / prezzo max. 4,7 (Euro/mq x mese)

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: LIMBIATE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 2

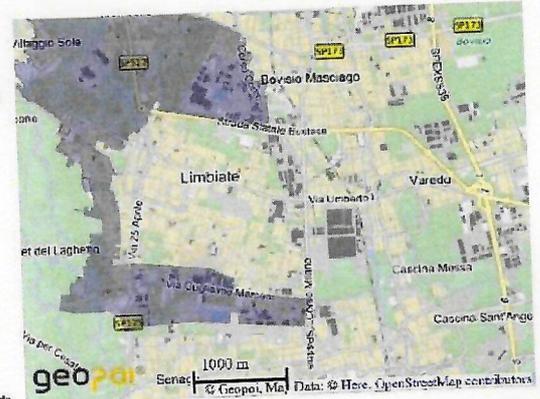
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1550	L	4,1	4,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1900	L	5	6,5	L
Box	Normale	650	900	L	2,6	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1300	1600	L	4,3	4,9	L
Ville e Villini	Ottimo	1600	2000	L	5,3	6,5	L

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Legenda

Risultato interrogazione O.M.I.

Tipologia: Magazzini

Stato conservativo Normale (riferito alla zona)

Valore mercato prezzo min. 450,00 / prezzo max. 550,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2,7 / prezzo max. 3,3 (Euro/mq x mese)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: LONBATE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n. 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	550	L	2,7	3,3	L
Negozi	NORMALE	900	1350	L	5	7,7	L

Da un'analisi comparativa delle offerte rilevate dai borsini immobiliari (OMI - Banca dati quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate) e dalle richieste delle agenzie (Immobiliare.it, Idealista.it), tenuto conto delle caratteristiche del contesto e delle unità in oggetto, si è verificato che il prezzo di mercato è:

- Appartamento: compreso tra 1.020,00 e 2.115,00 euro/mq

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

- + livello di piano
- orientamento
- + doppio affaccio
- + edificio
- finiture
- unità non accessibile ai disabili il piano sottotetto
- impianti
- + medio stato di manutenzione delle parti comuni
- + buono stato di manutenzione del contesto
- mediocre stato di manutenzione del subalterno
- + balcone
- + serramenti esterni
- malfunzionamento impianto di riscaldamento condominiale
- media disponibilità di servizi
- media disponibilità collegamenti
- difformità edilizia e catastale

In base alle caratteristiche precedentemente descritte si stima che il prezzo di mercato sia:

- Appartamento: 1.600,00 €/mq

8.2.Valutazione

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione con sottotetto non abitabile e balcone	A2	101,00	€ 1.600,00	€ 161.600,00
		101,00	€ 1.600,00	€ 161.600,00

8.3. 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 002	€ 177.440,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	- € 8.872,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente, incluse opere – indicative:	- € 28.000,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc (vedi punto 6)	- € 8.398,78
Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 132.169,22
Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni OCCUPATO (riduzione del valore di mercato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicistica tecnica di settore)	€ 105.735,38
	arrotondato € 106.000,00
NB: 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	

9. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Nessuno

10. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Nessuno

11. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Edilizie:

- difformità d'uso sub 720 appartamento piano quarto, licenziato come sottotetto non abitabile uso ripostiglio, utilizzato come residenziale
- difformità edilizia e catastale sub 720 appartamento piano quarto: regolarizzabili con SCIA in sanatoria per maggiore altezza imposta di falda e con opere di ripristino stato precedente autorizzato; ;

Esecuzione in forma specifica: trascritta il 19/05/2016 ai nn. 55747/35433, derivante da domanda giudiziale Ufficiale giudiziario rep. n. 23421 del 19/04/2016. Si evidenzia che tra i beni su cui grava l'esecuzione non compare il Sub 720

Esecuzione in forma specifica: trascritta a Milano 2 il 02/08/2021 ai nn. 116593/79410 derivante da domanda giudiziale



Il sottoscritto Arch. Elena Cao dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC.

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 24/01/2022

l'Esperto Nominato

Elena Cao