

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 981/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1: Immobili in Limbiate (MB), via Garibaldi n°100

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Limbiate (MB), Via Garibaldi civico 100
Categoria: A3 [Abitazioni di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 8, particella 138, subalterno 21.

Corpo B

Beni in Limbiate (MB), Via Garibaldi civico 100 (catastalmente via Luciano Manara snc)
Categoria: C6 [Box auto]
Dati Catastali: foglio 8, particella 138, subalterno 62

Stato occupativo

Corpo A e B: libero al decreto di trasferimento.

Contratti di locazione in essere

Corpo A e B: Nessuno

Comproprietari

Corpo A e B: Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo A e B da libero: **€ 173.000,00**
 da occupato: € 138.500,00

LOTTO 1**(Corpo A: Abitazione e cantina. Corpo B: box auto)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A (Abitazione e cantina)****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Limbiate (MB) in via Garibaldi civico 100, all'interno del Condominio denominato "Cascina Quartiere di via Garibaldi 98, angolo Luciano Manara", appartamento disposto su due livelli costituito da tre locali oltre servizi al piano primo e sovrastanti locali non abitabili al piano secondo/sottotetto. Pertinenziale all'unità immobiliare è presente un vano ad uso cantina posto al piano interrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile intestato a

- XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietari per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

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

Intestati:

- **XXXXXXXXXXXX Proprietà ½ in regime di separazione dei beni**
- **XXXXXXXXXXXX Proprietà ½ in regime di separazione dei beni**

dati identificativi: **fg. 8 part. 138 sub. 21**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 114 mq, escluse aree scoperte 105 mq, Rendita: € 411,87

Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi n. 100, piano 1-2-S1

Dati derivanti da: costituzione in atti dal 30/03/1993; variazione spazi interni del 28/01/1999 in atti da pari data; variazione del 18/10/1999 per convalida planimetria; variazione nel classamento in atti dal 31/12/2014.

Note: nessuna

1.4. Coerenze

Dell'appartamento, da nord in senso orario a corpo: passaggio comune, appartamento di terzi, cortile comune, appartamento di terzi.

Della cantina, da nord in senso orario: cantina di terzi, passaggio comune, cantina di terzi su due lati.

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

Nessuna

CORPO: B (Box auto)

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Limbiate (MB) in via Garibaldi civico 100, all'interno del Condominio denominato "Cascina Quartiere di via Garibaldi 98, angolo Luciano Manara", box auto ubicato al piano interrato con accesso pedonale da via Garibaldi civico 100 e accesso carrabile da via Manara.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile intestato a

- XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Proprietari per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni.

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

Intestati:

- XXXXXXXXXXXX Proprietà ½ in regime di separazione dei beni
- XXXXXXXXXXXX Proprietà ½ in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 8 part. 138 sub. 62**

dati classamento: Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 12 mq, Sup. Catastale 13 mq, Rendita: € 31,61

Indirizzo: Via Luciano Manara, piano S1

Dati derivanti da: costituzione in atti dal 30/03/1993; variazione spazi interni del 28/01/1999 in atti da pari data; variazione del 18/10/1999 per convalida planimetria; variazione nel classamento in atti dal 31/12/2014.

Note: si precisa che il box auto in esame è ubicato all'interno del Condominio denominato "Cascina Quartiere di via Garibaldi 98, angolo Luciano Manara". L'accesso pedonale al piano interrato, in cui sono ubicati i box auto, avviene da via Garibaldi civico 100 mentre l'accesso carrabile è invece garantito attraverso un passo carrabile ubicato in via Manara e non è contrassegnato da nessun numero civico.

1.9. Coerenze

Da nord in senso orario: passaggio comune, box di terzi su tre lati.

1.10. 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

CORPO: A e B

In Comune di Limbiate (MB)

Fascia/zona: Periferica / Periferia

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: Gli immobili in esame sono ubicati a Limbiate, in zona periferica. La zona è dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie. Gli immobili sorgono nelle vicinanze dell'Ipermercato di Limbiate (marchio Carrefour). Altre attività commerciali e esercizi di vicinato sono concentrati attorno al nucleo storico di Limbiate.

Servizi offerti dalla zona: Centro Commerciale di Limbiate (500mt).

Principali collegamenti pubblici: tram Limbiate-Milano (Affori). Limbiate non è dotato di una stazione ferroviaria. Le più vicine sono le stazioni di Bovisio Masciago e Varedo (linea Milano-Seveso-Asso delle Ferrovie Nord).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3km Superstrada Milano-Meda (ex SS35).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

CORPO: A e B

I beni oggetto di stima sono inseriti all'interno di un edificio a corte costituito da quattro fabbricati che si uniscono a formare un quadrilatero. L'edificio fronte strada si eleva per tre piani fuori terra. I restanti tre edifici si elevano per due piani fuori terra oltre un piano mansardato senza permanenza di persone, in parte adibito a terrazzi. È presente un piano interrato che si estende anche sotto il cortile interno, adibito a cantine e box auto.

La corte interna è costituita da una zona centrale adibita a verde comune e da giardini di pertinenza delle unità immobiliare del piano terra.

Il complesso edilizio è a destinazione d'uso residenziale, oltre alla presenza di alcune attività commerciali al piano terra su via Garibaldi e via Manara.

- struttura: Struttura portante in cemento armato (travi e pilastri) e solai in laterocemento.
- facciate: mattoni faccia a vista, in buono stato di manutenzione e conservazione;
- accesso: ingresso pedonale da via Garibaldi civico 100;
- scala: scala esterna in cemento armato;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Nel complesso lo stato di manutenzione e

conservazione delle facciate, delle parti comuni e in generale dell'intero stabile è da ritenersi buono.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

CORPO: A (Abitazione e cantina)

Abitazione di tipo economico disposta su due livelli (piano primo e sottotetto), con vano pertinenziale ad uso cantina al piano seminterrato.

Il piano primo è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e un bagno. È presente anche un ampio balcone con accesso dalla cucina.

Attraverso una scala interna si giunge al piano sottotetto, senza permanenza di persone, composto da due locali, un bagno e un ampio terrazzo per metà coperto.

- esposizione: doppia, a Nord e Sud;
- pareti: nei bagni e in cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica. Le restanti pareti sono intonacate al civile e tinteggiate;
- pavimenti: al piano primo tutti i locali, ad eccezione del bagno, hanno pavimenti tipo parquet di varie tonalità. In bagno è in piastrelle di ceramica di forma rettangolare di colore verde. Tutto il piano sottotetto è costituito da un pavimento in piastrelle quadrate in ceramica posate in diagonale. La porzione di terrazzo scoperto è caratterizzata da un pavimento in piastrelle di graniglia.
- infissi esterni: in legno con doppi vetri. Dotati di persiane in legno. Stato di manutenzione sufficiente.
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: a battente in legno tamburato e specchiature. In buono stato di manutenzione;
- imp. citofonico: presente impianto di videocitofono;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo, con caldaietta tradizionale a gas ubicata in cucina e radiatori in alluminio;
- acqua calda sanitaria: autonoma, prodotta dalla stessa caldaietta murale a servizio del riscaldamento;
- servizi igienici: bagno al piano primo attrezzato con lavabo, tazza, bidè e ampia doccia; Bagno al piano sottotetto dotato di lavabo, vaso e doccia.
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: l'altezza interna netta del piano primo è pari a 2,8m. Il disimpegno ha altezza pari a 2,2m circa in quanto è presente un ribassamento a soffitto. Al piano sottotetto l'altezza è variabile, e segue la pendenza del tetto. L'altezza massima al colmo è pari a circa 2,6m mentre l'altezza minima in gronda è di circa 80cm.
- Condizioni generali dell'appartamento: finiture interne e dotazioni impiantistiche in buono stato di manutenzione e conservazione.

Pertinenziale all'unità immobiliare è presente un vano ad uso cantina al piano seminterrato.

- pareti: intonacate al civile;
- pavimenti: in piastrelle;
- infissi esterni: locale privo di finestre;
- porta d'accesso: in metallo con maniglia e serratura;

- imp. elettrico: non presente;
- altezza dei locali: 3m circa;

CORPO: B (Box auto)

Box auto singolo ubicato al piano interrato del Condominio denominato "Cascina Quartiere di via Garibaldi 98, angolo via Luciano Manara".

Il box auto è accessibile attraverso un cancello carraio ubicato su via Manara, senza numero civico.

Il box ha geometria in pianta rettangolare. La superficie interna è pari a 5,00m x 2,40m per complessivi 12mq utili circa.

L'altezza interna netta è di circa 2,60 m.

Il locale è dotato di illuminazione e porta di accesso basculante con apertura manuale.

- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: in piastrelle;
- porta d'accesso: basculante in ferro con apertura manuale;
- imp. elettrico: presente, sotto traccia, funzionante alla data del sopralluogo;
- altezza dei locali: altezza interna del locale 2,60m.
- Condizioni generali del box: finiture interne ed esterne in buono stato di manutenzione e conservazione.

2.4. Breve descrizione della zona

CORPO: A e B

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati a Limbiate, un comune di circa 35.000 abitanti nella provincia di Monza e della Brianza che sorge a 20 km a nord-ovest dal capoluogo lombardo.

Più precisamente i beni sono ubicati in via Giuseppe Garibaldi al civico 100, in zona periferica.

L'area è caratterizzata da villette mono e bifamiliari, piccoli condomini a due o tre piani fuori terra e ampie aree adibite a verde, sia pubblico che privato.

La presenza di infrastrutture primarie e secondarie (uffici pubblici, banche, scuole) è da ritenersi scarsa. Nel condominio in cui è inserita l'unità in esame si rileva la presenza di un bar-caffetteria a tre luci al piano terra. Inoltre a circa 500 metri sorge il Centro Commerciale di Limbiate (a marchio Carrefour). Altri negozi e esercizi di vicinato sono concentrati intorno al nucleo storico di Limbiate.

Il Comune di Limbiate è servito dalla tramvia Milano-Limbiate, ossia una linea tranviaria interurbana che collega il comune con il quartiere Affori di Milano. Sono altresì presenti diverse linee di trasporto pubblico su gomma.

Limbiate non è dotato di una stazione ferroviaria. La più vicina è quella di Bovisio-Masciago (linee S2 e S4 Trenord) che dista circa 6km.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO: A (Abitazione e cantina)

L'unità immobiliare è priva di attestato di certificazione energetica.

CORPO: B (Box auto)

I box auto sono esclusi dall'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del DDUO 2456/201 articolo 3.2 lettera d) in quanto trattasi di unità immobiliari "il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione".

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:

CORPO: A e B

Nessuna documentazione è stata prodotta dall'esecutato.

2.7. Certificazioni di idoneità statica (all. 4.3)

CORPO: A e B

È presente il certificato di Collaudo statico depositato presso il Comune di Limbiate (MI) in data 30/07/1993 prot. 79270.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

CORPO: A e B

In data 20/04/2022 lo scrivente, unitamente al Custode Giudiziario, effettuava il sopralluogo all'interno dei beni oggetto del pignoramento.

All'incontro era presente la sig.ra XXXXXXXXXXXX (esecutata) la quale ha dichiarato di abitare ed occupare gli immobili in esame unitamente alla figlia maggiorenne ed al figlio minore.

Il sig. XXXXXXXXXXXX (esecutato) risiede presso altro indirizzo nel Comune di XXXXXXXXXXXX.

3.2. Esistenza contratti di locazione

CORPO: A e B

A seguito di indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate si è potuto accertare che non sono presenti contratti di locazione e/o comodato d'uso aventi come dante causa i soggetti esecutati **(all. 5)**.

Per quanto sopra, ai fini della presente stima, l'immobile è da considerarsi libero da stati occupativi

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

CORPO: A e B

- XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietari per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni

In forza di Atto di compravendita del 25/10/2005 rep. nn. 302819/11700 in autentica Notaio M. BUFANO di Milano (MI) trascritto a Milano 2 in data 11/11/2005 ai nn. 168022/85689 da potere dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

4.2. Precedenti proprietari

CORPO: A e B

Al ventennio il bene era di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale, per essere pervenuto loro in forza di Atto di compravendita del 15/11/1999 rep. Nn. 193536/12677 in autentica Notaio G. MANTELLI di Milano (MI) trascritto a Milano 2 in data 17/11/1999 ai nn. 109017/73999 da potere dei signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalla consultazione del certificato ipotecario del 03/11/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 8)**) alla data del 27/06/2022 si evince:

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

CORPO: A e B

- **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

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

CORPO: A e B

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 17/12/2007 ai nn. 188845/49775 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito Notaio M. BUFANO di Milano in data 11/12/2007

a favore UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede a Bologna (BO)

contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (esecutati)

Importo capitale € 230.000,00

Importo ipoteca € 345.000,00

Durata 30 anni

Grava per l'intero diritto di piena proprietà dei beni oggetto della presente perizia (Corpo A + Corpo B).

Annotazione: Surrogazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 del D.L. 7/2007 trascritta a Milano 2 il 23/06/2010 nn. 78753/13754 derivante da atto notarile pubblico a rogito Notaio M. BUFANO di Milano in data 09/06/2010

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 12/07/2021 rep. 9052/2021 trascritto il 01/09/2021 ai nn. 126402/86220

a favore CONDOMINIO CASCINA QUARTIERE VIA GARIBALDI 98 ANG VIA MANARA LIMBIATE C.F. 91037530150

contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (esecutati)

Grava per l'intero diritto di piena proprietà dei beni oggetto della presente perizia (Corpo A + Corpo B).

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

6 CONDOMINIO (all. 6)

CORPO: A e B

Gli immobili oggetto del pignoramento sono inseriti all'interno di un Condominio attualmente amministrato dal dott. Italo SPANO' con studio in Cesano Maderno (MB), Corso Roma civico 35, il quale ha fornito le informazioni che seguono **(all. 6.1)**

Come riferito dall'Amministratore condominiale, l'appartamento e il box nelle tabelle millesimali hanno un'unica caratura millesimale.

Millesimi di proprietà degli immobili pignorati (Corpo A e B): **33,622**

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: **€ 1.000,00 circa**

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

- Rendiconto spese 2021 € 992,59
- Rendiconto spese 2022 € 705,10

Eventuali spese straordinarie già deliberate: **nessuna**

Cause in corso: **nessuna**

Eventuali problematiche strutturali: **nessuna**

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

Nessuno. Si allega copia del regolamento di condominio (**all. 6.2**)

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'appartamento è ubicato al piano primo senza ascensore. Per consentire l'accesso al piano occorre dotare di servoscala la scala comune esterna. Si evidenzia che la scala interna di collegamento con il piano sottotetto ha una larghezza tale da non permettere l'installazione di un servoscala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

CORPO: A e B

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Limbiate (MB) nel tessuto TUC, ossia Tessuto urbano consolidato, in ambito territoriale CER 2, ovvero ambiti di potenziamento urbano di media densità (art. 26).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è assoggettato a vincoli.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (**all. 4**):

CORPO: A e B

- Atti di Fabbrica: Concessione Edilizia n. 1116 del 22/11/1990 e successiva variante in corso d'opera prot. 17897 (pratica n. 318/92) rilasciata in data 08/02/1993 (**all. 4.1**) relativa alla costruzione dell'intero complesso immobiliare all'interno del quale è inserita l'unità in esame.
 - Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Limbiate (MB) in data 13/12/1993 (**all. 4.2**).
 - Collaudo Statico depositato presso il Comune di Limbiate prot. n. 79270 del 30/07/1993 (**all. 4.3**).

CORPO: A

- Concessione Edilizia prot. 25156 (pratica n. 122/95) del 12/10/1995 (**all. 4.4**) per la formazione di un tettuccio in corrispondenza del ballatoio comune al piano primo.

- Comunicazione ai sensi art. 26 L. 47/85 prot. 11363 del 20/05/1999 e successiva integrazione prot. 12785 del 07/06/1999 (**all. 4.5**) per la demolizione e ricostruzione di tavolati all'interno dei locali al piano primo dell'unità immobiliare in esame.

7.2. Conformità edilizia:

CORPO: A

In sede di sopralluogo si è operato mediante il confronto tra lo stato di fatto e l'ultimo stato autorizzato agli atti che, per i locali al piano primo è quello rappresentato nella Comunicazione art. 26 del 07/06/1999 mentre per i locali al piano sottotetto corrisponde a quello indicato nella Concessione Edilizia del 1993, relativa alla costruzione del complesso immobiliare.

Dalle verifiche condotte sono emerse le seguenti irregolarità (**all.9**):

- 1) È stata demolita la parete divisoria tra cucina e soggiorno, presente negli elaborati grafici dell'ultimo stato autorizzato risalente al 1999.
- 2) Sono stati realizzati due lucernari in copertura, non indicati nella pratica originaria del 1993.
- 3) Il terrazzo coperto è stato annesso ai locali di sottotetto mediante l'inserimento di un serramento apribile (porta finestra) posta al confine con il terrazzo scoperto.
- 4) Il piano sottotetto, senza permanenza di persone, è servito dall'impianto di riscaldamento autonomo.
- 5) Sul terrazzo coperto è presente un caminetto a camera aperta, vietato per legge in Regione Lombardia.

Visto quanto sopra, per ottenere la conformità edilizia del bene pignorato, occorre procedere come segue:

- Per le irregolarità di cui ai punti 1), 2) e 3) occorre ripristinare lo stato dei luoghi secondo l'ultimo stato autorizzato mediante la realizzazione della parete demolita tra soggiorno e cucina, la chiusura dei due lucernari in copertura e la rimozione del serramento ubicato sul terrazzo.
- Per le irregolarità di cui al punto 4) e 5) occorre procedere alla rimozione e/o disattivazione permanente dell'impianto di riscaldamento e del caminetto.

Di seguito si riposta la stima indicativa delle opere da eseguirsi:

- Realizzazione nuova parete divisoria tra soggiorno e cucina	€ 1.300,00
- Rimozione lucernari e ripristino copertura	€ 2.000,00
- Rimozione serramento tra terrazzo coperto e scoperto	€ 500,00
- Distacco terminali impianto di riscaldamento e disattivazione caminetto	€ 500,00
Totale indicativo	€ 4.300,00

Per quanto sopra, allo stato attuale, **non si dichiara la regolarità edilizia del bene in esame.**

CORPO: B

Al sopralluogo il box auto risultava conforme all'ultimo stato autorizzato, che corrisponde a quello indicato nella Concessione Edilizia del 1993, relativa alla costruzione del complesso immobiliare.

Per quanto sopra, allo stato attuale, **si dichiara la regolarità edilizia del bene in esame.**

7.3. Conformità catastale

CORPO: A

La planimetria catastale dell'appartamento è conforme all'ultimo stato autorizzato agli atti.

Poiché è stato previsto di ripristinare lo stato dei luoghi all'ultimo stato autorizzato (vedi paragrafo 7.2. Conformità Edilizia), non occorre aggiornare la planimetria catastale.

CORPO: B

Al sopralluogo il bene in esame risultava conforme all'ultima planimetria catastale agli atti risalente al 1992, che corrisponde alla planimetria di impianto.

Per quanto sopra, allo stato attuale, **si dichiara la regolarità edilizia del bene in esame.**

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 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: A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
vani principali	mq.	78,4	100%	78,4
locali sottotetto s.p.p.	mq.	48,4	50%	24,2
balcone	mq.	9,3	30%	2,8
terrazzo coperto	mq.	16,3	35%	5,7
terrazzo scoperto	mq.	17,4	30%	5,2
cantina	mq.	5,2	25%	1,3
		175,0		117,6
		mq. lordi		mq. commerciali

CORPO: B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
box auto	mq.	13,0	100%	13,0
		13,0		13,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

CORPO: A e B

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.

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 2021

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Limbiate (MB)

Fascia/Zona: Periferica / PERIFERIA

Destinazione: RESIDENZIALE

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo Normale: min. 1.150,00/max. 1.550,00 (Euro/mq)

Stato conservativo Ottimo: min. 1.550,00 / max. 1.900,00 (Euro/mq)

Tipologia: Box auto

Stato conservativo Normale: min. 600,00/max. 950,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione e cantina	A3	117,6	€ 1.500,00	€ 176.400,00
Box auto	C6	13,0	€ 800,00	€ 10.400,00
				€ 186.800,00

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 1** € 186.800,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi: -€ 9.340,00
- Spese indicative di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente: -€ 4.300,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni LIBERO € 173.160,00

arrotondato € 173.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 138.500,00

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.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

Il sottoscritto Ing. Giuseppe RAFFAELE 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: 01/09/2022

l'Esperto Nominato
(f.to digitalmente)

ALLEGATI

- 1) Planimetrie catastali e visure
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Regolarità Edilizia:
 - 4.1) Atti di fabbrica (C.E. n. 318/92 in variante alla C.E. 1116/90)
 - 4.2) Certificato di Abitabilità del 13/12/1993
 - 4.3) Collaudo statico del 30/07/1993
 - 4.4) Concessione Edilizia n. 122/95 del 12/10/1995
 - 4.5) Comunicazione art. 26 n. 11363/99 del 20/05/1999
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Condominio: informazioni fornite dall'amministratore, regolamento condominiale
- 7) Certificati anagrafici
- 8) Iscrizioni e Trascrizioni
- 9) Corpo A: stato rilevato, ultimo stato legittimato, sovrapposizione