



# Tribunale di Milano

## Procedura di esecuzione immobiliare

**RG. 72/2018**

GIUDICE: **Dott. Roberto Angelini**  
CUSTODE GIUDIZIARIO: ---

### **RELAZIONE DI STIMA - aggiornamento 13/12/2021**

Lotto 1 - unità immobiliare in Limbiate (MB) - via Giotto 23



ESPERTO NOMINATO: **Arch. Alessandra Cavallo**

Albo degli Architetti di Milano e Provincia al n. 10477

Albo del Tribunale Civile di Milano al n. 10582

Registro degli Esperti Valutatori Certificati Norma UNI 11558:2014 al n. 01159

con studio in Milano

e-mail: [cavallo.alessandra@fastwebnet.it](mailto:cavallo.alessandra@fastwebnet.it)

PEC: [cavallo.10477@oamilano.it](mailto:cavallo.10477@oamilano.it)

## SOMMARIO

<b>INDICE SINTETICO .....</b>	<b>2</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI .....</b>	<b>3</b>
1.1. Descrizione dei beni .....	3
1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato .....	3
1.3. Identificazione catastale .....	3
1.4. Coerenze .....	4
<b>2. DESCRIZIONE DEI BENI .....</b>	<b>4</b>
2.1 Inquadramento territoriale .....	4
2.2 Caratteristiche descrittive edificio .....	5
2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati .....	7
2.4 Attestato di Prestazione Energetica .....	7
2.5 Certificazioni conformità impianti .....	8
2.6 Certificazioni idoneità statica .....	8
2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili .....	8
<b>3. STATO OCCUPATIVO .....</b>	<b>8</b>
3.1 Detenzione dei beni .....	8
3.2 Contratti di locazione/comodato .....	8
<b>4. PROVENIENZA .....</b>	<b>8</b>
4.1 Attuali proprietari .....	8
4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio) .....	9
<b>5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>9</b>
5.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	9
5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni .....	9
5.1.2 Misure penali .....	9
5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite .....	9
5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione .....	9
5.1.5 Altre limitazioni d'uso .....	9
5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura .....	9
5.2.2 Iscrizioni .....	9
5.2.3 Pignoramenti .....	10
<b>6. ALTRE INFORMAZIONI .....</b>	<b>10</b>
6.1 Informazioni condominiali .....	10
<b>7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE .....</b>	<b>10</b>
7.1 Pratiche edilizie .....	10
7.2 Conformità edilizia .....	11
7.3 Conformità catastale .....	12
7.4 Situazione urbanistica .....	12
<b>8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA .....</b>	<b>12</b>
8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza .....	12
8.2 Calcolo della superficie commerciale .....	13
<b>9. STIMA DEI BENI .....</b>	<b>14</b>
9.1 Criterio di stima .....	14
9.2 Fonti di informazione .....	14
9.3 Calcolo del valore di mercato .....	15
9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria .....	15
<b>10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE .....</b>	<b>15</b>
<b>11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....</b>	<b>15</b>
<b>12. ALLEGATI .....</b>	<b>16</b>

## INDICE SINTETICO

### Lotto 1

#### Abitazione

Indirizzo e piano: \_\_\_\_\_ Limbiate (MB), via Giotto 23, P2  
 Categoria: \_\_\_\_\_ abitazioni di tipo economico A/3  
 Tipologia: \_\_\_\_\_ appartamento 3 locali e servizi  
 Dati Catastali: \_\_\_\_\_ foglio 41, particella 87, subalterno 704  
 Diritto e quota: \_\_\_\_\_ Proprietà per 1/1  
 Comproprietari: \_\_\_\_\_ nessuno  
 Stato di possesso: \_\_\_\_\_ occupato dalla debitrice  
 Creditori iscritti: \_\_\_\_\_ no  
 Misure penali: \_\_\_\_\_ no  
 Continuità delle trascrizioni: \_\_\_\_\_ si  
 Conformità edilizia e urbanistica: \_\_\_\_\_ no, sanabile  
 Conformità catastale: \_\_\_\_\_ si  
 Accessibilità ai soggetti diversamente abili: \_\_\_\_\_ no  
 Edilizia residenziale convenzionata/agevolata: no  
 Superficie commerciale: \_\_\_\_\_ **80,00 m<sup>2</sup>**  
 Valore vendita giudiziaria lotto libero: \_\_\_\_\_ **€ 163.000,00**

## Immobili in Limbiate (MB) Via Giotto 23

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c., certificazione redatta in data 14/02/2018, dal notaio Giulia Messina Vitrano, Corleone.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione dei beni

Nel Comune di Limbiate (MB), frazione Pinzano, via Giotto 23, appartamento ad uso abitazione posto al piano 2° sottotetto, costituito da tre locali e servizi.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 piena proprietà degli immobili di:

Libera all'atto di acquisto del bene  
Eventuali comproprietari: nessuno

#### 1.3. Identificazione catastale

##### Appartamento

- **Dati identificativi:** foglio 41, particella 87, subalterno 704
- **Dati di classamento:** abitazione di tipo economico A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale mq 77, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 75, rendita € 262,10
- **Indirizzo e piano:** Limbiate (MB), via Giotto 23, P. 2°

##### Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/10/2014 protocollo n. MI0508045 in atti dal 14/10/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 138230.1/2014)
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 19/11/2013 protocollo n. MI0604826 in atti dal 19/11/2013 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 140113.1/2013)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 23/07/2009 protocollo n. MI0759075 in atti dal 23/07/2009 LASTRICO SOLARE - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 182083.1/2009)
- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 08/06/2007 protocollo n. MI0539579 in atti dal 08/06/2007 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 3920.1/2007)
- **Annotazioni**
- 09/11/2015 Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)
- 09/11/2013 classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

**Osservazioni:** a seguito della denuncia di variazione protocollo n. MI0539579 in atti dal 08/06/2007 per variazione della consistenza UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 3920.1/2007), della successiva denuncia di variazione protocollo n. MI0759075 in atti dal

23/07/2009 per LASTRICO SOLARE - UNITA` IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 182083.1/2009); infine della denuncia di variazione protocollo n. MI0604826 in atti dal 19/11/2013 per ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 140113.1/2013), l'originaria unità immobiliare sub. 703 cat. lastrico solare, consistenza mq 75, veniva variata ed alla stessa veniva attribuito l'attuale sub. 704 cat. A/3 di vani 3,5.

## 1.4. Coerenze

Coerenze da Nord in senso orario:

- **dell'appartamento:** prospetto su via Giotto, prospetto su mappale 183, prospetto su mappale 182.

**Allegato 1: visura storica**

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Inquadramento territoriale

In Comune di Limbiate (MB), località Pinzano, via Giotto 23

**Fascia/Zona:** decentrata

**Destinazione funzionale prevalente:** residenziale

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

**Attrazioni paesaggistiche/storiche:** canale Villoresi e ciclabile, laghetto di Pinzano, villa Medolago-Attanasio, villa Mella, villa Pusterla Crivelli Arconati

**Servizi di zona** (nel raggio di 1 km):

- negozi, strutture sportive, scuola primaria Collodi, Chiesa dei Santi Cosma e Damiano, piscine, cimitero, laghetto di Pinzano

**Collegamenti** (nel raggio di 1 km):

- Autobus: linea Z130, Z181, Z195 - fermata via XX Settembre - distanza 200 m;  
- strade: SP 175 - distanza 200 m.

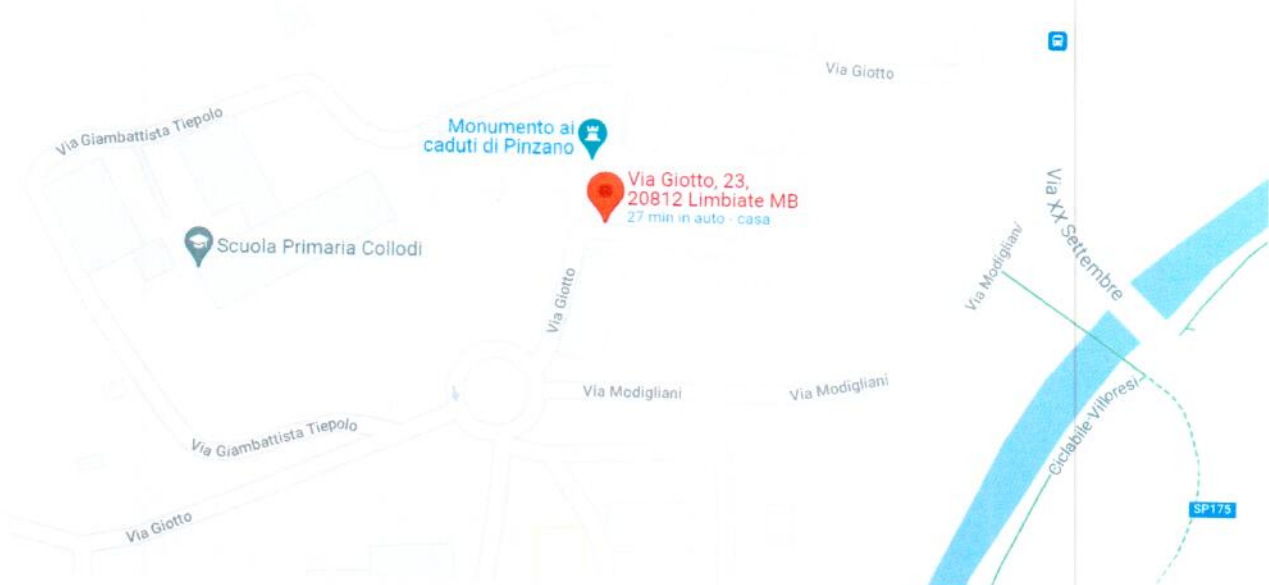


Fig. 1 - 2: inquadramento territoriale - vista aerea del fabbricato



## 2.2 Caratteristiche descrittive edificio

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura, si trova a Limbiate, frazione Pinzano.

E' costituito da un corpo di fabbrica (tipologia in linea) di tre piani fuori terra, con accesso pedonale e carrabile dalla strada, il cortile interno non è comune, ma asservito per il passaggio e l'accesso alle varie unità immobiliari del fabbricato.

La posizione dell'edificio residenziale è decentrata, ma rapidamente raggiungibile in auto dalle strade provinciali di collegamento.

La struttura dell'edificio è a telaio (travi e pilastri, rampe scala in cemento armato), la scala di accesso agli immobili è esterna e coperta, la copertura è a falde con struttura in legno a vista.

Lo stato manutentivo sia delle parti esterne (facciate, cortile, accessi), è da considerarsi buono. Servizio di portineria assente, ascensore assente.

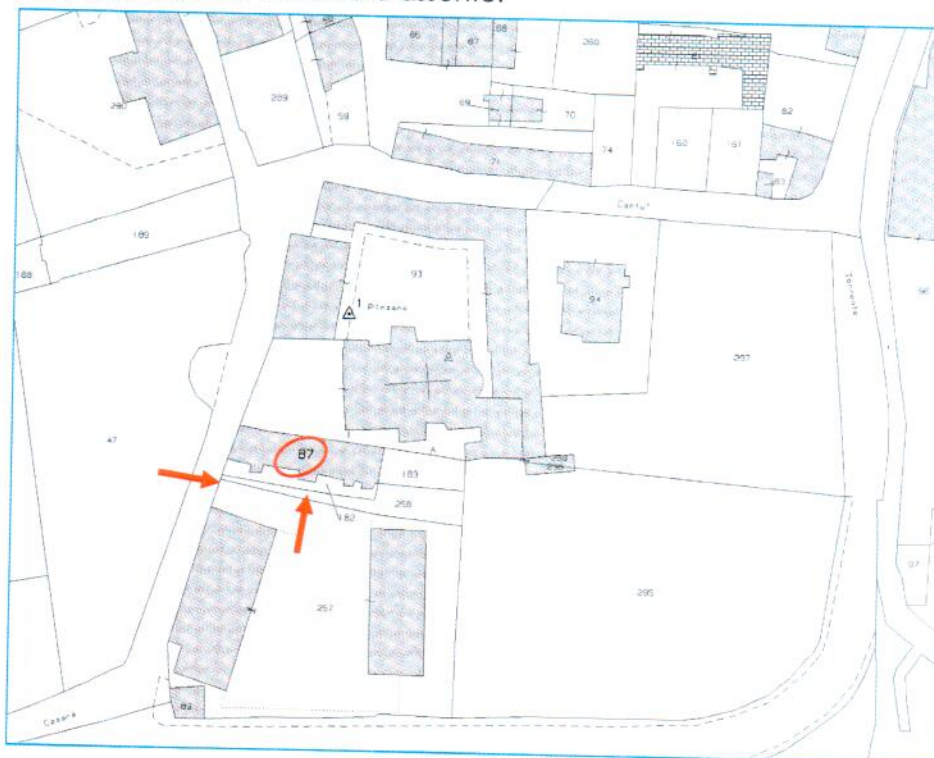


Fig. 3: estratto mappa, individuazione fabbricato



Fig. 4 - 5: vista fabbricato e accesso dalla strada, individuazione immobile

**Nota:** con riguardo allo stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo dei relativi impianti (facciata intonaci/rivestimenti, infissi comuni, copertura, accessi, scale, parti comuni, cortili e giardini, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico, impianto fognario).

**Descrizione dettagliata:**

componenti edilizie del fabbricato, finiture esterne:

stato conservativo

Facciate: intonaco liscio tinteggiato	Buono
Cancello d'ingresso: ferro verniciato	Buono
Pavimentazione esterna: ghiaia	Normale
Scala esterna coperta: pedate e alzate in gres, pianerottoli in gres, corrimano ferro verniciato, pareti circostanti tinteggiate	Buono
Manto di copertura: copertura a falde, manto in coppi	Buono

impianti:

stato conservativo

Citofonico: si	Normale
Ascensore: no	---
Elettrico: si	Normale
Termico centralizzato: no (riscaldamento autonomo)	Normale
Idrico: si	Normale
Rete fognaria: si	Normale

strutture:

stato conservativo

Copertura: struttura a falde in legno	Buono
Solai: latero-cemento	Normale
Strutture verticali: travi e pilastri in cemento armato, tamponamenti laterizio	Normale

## 2.3 Caratteristiche descrittive immobili pignorati

### Descrizione dettagliata:

finiture dell'appartamento

stato  
conservativo

#### Piano 2° sottotetto

Esposizione: tripla su cortili interni

Soggiorno/coffura	Pavimentazione: gres	Ottimo
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Ottimo
	Soffitti: legno a vista (struttura del tetto)	Ottimo
	Infissi interni: porta legno ingresso blindata, porte interne legno scorrevoli	Ottimo
	Infissi esterni: alluminio + vetrocamera, persiane alluminio	Ottimo
Balcone	Pavimentazione: gres	Ottimo
	Altre finiture: parapetto muratura e ferro verniciato, pareti verniciate	Ottimo
Bagno	Sanitari: doccia, lavabo, bidet, wc	Ottimo
	Pavimentazione: piastrelle ceramica	Ottimo
	Rivestimenti interni: piastrelle ceramica e tinteggiatura semplice	Ottimo
	Soffitti: legno a vista (struttura tetto)	Ottimo
	Infissi esterni: finestra alluminio + vetrocamera, persiane alluminio	Ottimo
	Infissi interni: porta legno scorrevole a scomparsa	Ottimo
Disimpegno	Pavimentazione: gres	Ottimo
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Ottimo
	Infissi interni: porte legno scorrevoli a scomparsa	Ottimo
Camera	Pavimentazione: gres	Ottimo
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Ottimo
	Soffitti: legno a vista (struttura tetto), finestra Velux	Ottimo
	Infissi interni: porta legno scorrevole a scomparsa	Ottimo
	Infissi esterni: alluminio + vetrocamera, persiana alluminio, parapetto ferro verniciato	Ottimo
Camera	Pavimentazione: gres	Ottimo
	Rivestimenti interni: tinteggiatura semplice	Ottimo
	Soffitti: legno a vista (struttura tetto), finestra Velux	Ottimo
	Infissi interni: porta legno scorrevole a scomparsa	Ottimo
	Infissi esterni: alluminio + vetrocamera, persiana alluminio, parapetto ferro verniciato	Buono

**Allegato 2: planimetrie catastali**

## 2.4 Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile non risulta registrato nella banca dati del CEER/CENED



## 2.5 Certificazioni conformità impianti

- Impianto di riscaldamento: autonomo, caldaia a metano installata all'esterno sul balcone di pertinenza, conformità non disponibile
- Produzione acqua calda sanitaria: sì, da caldaia autonoma
- Conformità impianto elettrico: non disponibile

## 2.6 Certificazioni idoneità statica

- Certificato di collaudo statico: non disponibile
- Relazione statica e denuncia cementi armati presentate il 03/03/2008

## 2.7 Accessibilità dei beni ai soggetti diversamente abili

Accessibilità limitata ascensore assente, adattabile con ascensore esterno/montascale elettrico.

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione dei beni

## 3.2 Contratti di locazione/comodato

Nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti registrati.

**Allegato 3: ricerca locazioni Agenzia Entrate**

# 4. PROVENIENZA

**Nota:** è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

## 4.1 Attuali proprietari

Dr. Vincenzo D'Oro Lambertenghi - Milano, in data 09/09/2009, rep. n. 112005/20716, trascritto a Milano 2 in data 05/10/2009 ai nn. 82556/130917

### Informazioni derivanti dall'atto di provenienza:

- prezzo della vendita 26/02/1992: € 82.000,00

in Comune di Limbiate, via Giotto 23, unità immobiliare al rustico ad uso abitazione al piano secondo, servita da scala esterna, in corso di ultimazione

- dichiarazioni ai sensi della disciplina urbanistica:

... si dichiara che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967.

Il Comune di Limbiate ha rilasciato in data 30/07/1985 autorizzazione prot. n. 13263 per il rifacimento del tetto e altre opere; che in data 11/01/2008 ha rilasciato P.E. n. 2007PC/227 Prot. 18514 permesso di costruire per recupero sottotetto ai fini abitativi; e successivamente autorizzazione alla cointestazione dello stesso permesso di costruire Prot. 18514 in data 02/04/2008 prot. gen. n. 10004...

#### Allegato 4: atto provenienza

### 4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

[REDACTED]

data 12/04/1976 rep. 28051, registrato il 30/04/1976 e trascritto il 10/05/1976 al nn. 19612/16225.

Per atto di vendita in data 09/09/2009 a rogito del notaio Dr. Vincenzo D'Oro Lambertenghi - Milano rep. n. 112005/20716, trascritto a Milano 2 in data 05/10/2009 ai

[REDACTED]

solare, consistenza mq 75), successivamente variata a seguito di sopraelevazione ed identificata dall'attuale sub. 704 cat. A/3 di vani 3,5.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**Nota:** è presente in atti la Certificazione notarile depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., alla quale si fa riferimento per le trascrizioni e le iscrizioni.

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

#### 5.1.1 Domande giudiziali e/o altre trascrizioni

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.2 Misure penali

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione della casa coniugale, diritto abitazione coniuge superstite

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, diritti di prelazione

Nessuna formalità trascritta

#### 5.1.5 Altre limitazioni d'uso

Nessuna formalità trascritta

### 5.2 Vincoli e oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

#### 5.2.2 Iscrizioni

**Ipoteca volontaria:** concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

09/09/2009 - atto notarile - notaio Vincenzo D'Oro Lambertenghi - Milano, repertorio n. 112006/20717

05/10/2009 - iscritta a Milano 2 ai nn. 26240/130918

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 130.000 Interesse: --- Totale: € 260.000 Durata: 25 anni

E591 - LIMBIATE (MI)

Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1

Foglio 41 Particella 87 Subalterno 703

Via Giotto 23, piano 2

ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2010 Servizio di P.I. di MILANO 2

Registro particolare n. 23501 Registro generale n. 136446

Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

### 5.2.3 Pignoramenti

#### Pignoramento

Per la quota di 1/1

12/12/2017 - atto giudiziario esecutivo, repertorio n. 48885

31/01/2018 - trascritto a Milano 2 ai nn. 7824/12058

E591 - LIMBIATE (MI)

Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1

Foglio 41 Particella 87 Subalterno 704

A3 - abitazione di tipo economico, 3,5 vani, via Giotto 23, p 2°

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

E591 - LIMBIATE (MI) - Foglio 41 Particella 87 Subalterno 703

**Allegato 5: ispezioni ipotecarie**

## 6. ALTRE INFORMAZIONI

### 6.1 Informazioni condominiali

Non è costituito il Condominio

## 7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

### 7.1 Pratiche edilizie

#### Pratiche edilizie richieste presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Limbiate (MB)

##### Atti di fabbrica e abitabilità

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Gli atti di fabbrica richiesti al Comune di Limbiate non sono stati reperiti, l'edificio era presente nel nucleo storico della frazione di Pinzano e rappresentato cartograficamente alla prima levata 1888 IGM.

##### Modifiche successive

- 08/07/1985 Autorizzazione edilizia n. protocollo 13263, per esecuzione lavori di manutenzione straordinaria (rifacimento del tetto e altre opere edilizie, riferite al fabbricato individuato al foglio 41, mappale 87);

- 11/01/2008 Permesso di costruire n. 2007PC/227 n. protocollo 18514, per recupero sottotetto ai fini abitativi ai sensi della Legge Regionale 12/2005 e manutenzione straordinaria ai piani sottostanti, variante al PE 2007PC/227 prof. n. 0006630 del 03/03/2008, PdC ritirato il 25/03/2008 previo pagamento degli oneri di urbanizzazione pari a € 7.688,60 e del contributo sul costo di costruzione pari a € 1.747,99.

Non risultano la dichiarazione di fine lavori e la relativa agibilità.

**Allegato 6: pratiche edilizie**

## 7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo del 21/10/2021, risulta **non conforme** alla planimetria autorizzata allegata al Permesso di costruire n. 2007PC/227 n. protocollo 0006630.

Sono state eseguite delle varianti interne ed esterne in corso d'opera non denunciate.

Le difformità riguardano variazioni nella distribuzione interna (disimpegno delle camere e del bagno) e modifiche nei prospetti (aperture e disegno del prospetto della scala esterna difformi).

Le difformità possono essere sanate presentando al Comune un Permesso di costruire in sanatoria e pagando la relativa oblazione.

Inoltre, non è stato reperito il posto auto pertinenziale, come previsto dalle vigenti norme.

Deve essere reperito (rapporto minimo di 1 mq per ogni 10 mc di volumetria resa abitativa, max 25 mq per ogni unità abitativa), qualora sia impossibile assolvere a tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

(volumetria resa abitativa pari a mc 149,66 - circa 15 mq di posto auto da reperire - costo base di costruzione Limbiate pari a €/mq 399,96 - costo totale circa € 6.000,00)

**Opere edilizie ripristino stato dei luoghi: ---**

**Oblazione da versare al Comune:** da un minimo di € 1.000 a un massimo di € 5.000, definito all'esame tecnico/amministrativo della pratica edilizia (si consideri importo medio pari a € 2.500)

Parcheggio pertinenziale da reperire/oblazione alternativa pari a circa € 6.000,00

**Pratiche edilizie:** Permesso di costruire in sanatoria, pratica edilizia € 1.500 oltre oneri

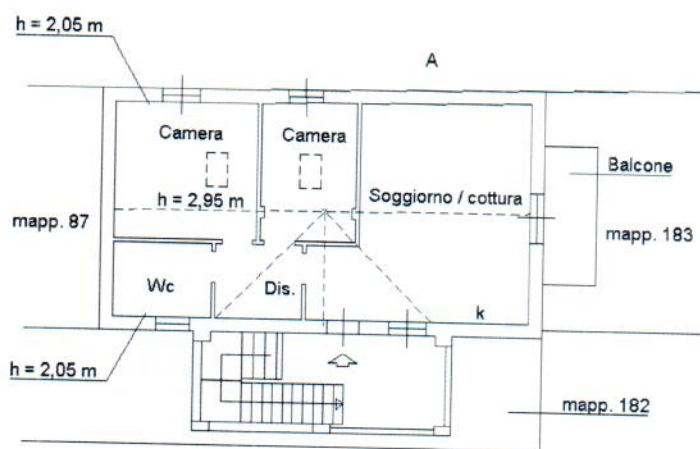


Fig. 6: planimetria catastale del 19/11/2013 - stato attuale

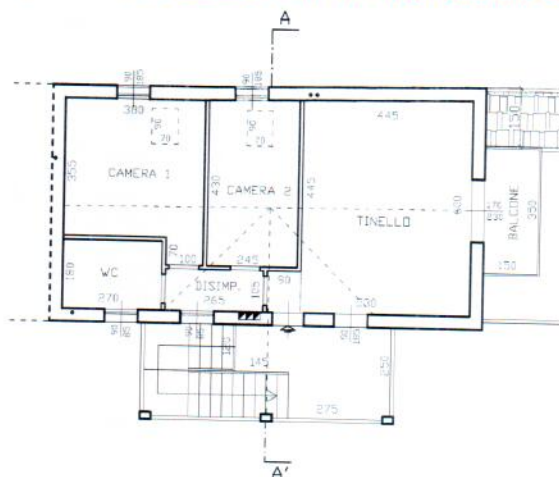


Fig. 7: planimetria progetto Permesso costruire del 03/03/2008 prot.n. 0006630



Fig. 8 - 9: stato attuale e progetto in variante del 03/03/2008 prot. n. 0006630

### 7.3 Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo, risulta **conforme** alla planimetria catastale in atti del 19/11/2013.

**Aggiornamento catastale:** ---

### 7.4 Situazione urbanistica

Per quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Limbiate - PGT, oggi vigente, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti classificazioni, con le conseguenti indicazioni/limitazioni:

- TUC - Tessuto urbano consolidato
- CER - la città esistente da rigenerare - CER.2 ambiti di potenziamento urbano a media densità (art.26)
- sensibilità paesaggistica: elevata
- vulnerabilità idrogeologica: elevata  $Id > 180$
- immobile soggetto a convenzione urbanistica: no
- vincoli di tutela paesaggistica e/o storico-archeologica: ---

#### Osservazioni

Il fabbricato non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, non sussistono i presupposti di applicabilità della normativa di cui all'art. 1, commi 376, 377 e 378 della l. n. 178 del 2020.

## 8. CRITERI MISURA CONSISTENZA SUPERFICI E STIMA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

**Misura delle superfici:** S.E.L.

**Modalità di rilievo della consistenza delle superfici:** rilievo metrico

Per la misura delle superfici (principali, secondarie ed accessorie) con riferimento alla realtà italiana e ai criteri adottati a livello europeo, viene proposto il criterio della S.E.L. (superficie esterna lorda) ovvero: l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata

Esperto nominato: Arch. Alessandra Cavallo

esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Per il calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato, il criterio adottato è quello indicato dal Sistema Italiano di Misurazione - S.I.M., con eventuali integrazioni e/o variazioni, in considerazione delle peculiarità dei mercati immobiliari locali (usi tecnici compravendita immobiliare, "Usi e Consuetudini Camera di Commercio di Milano").

Secondo i criteri indicati dal S.I.M., la superficie commerciale immobiliare viene determinata come somma:

- **dell'area dell'edificio (superfici principali)** la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario, saranno ricompresi anche:

- il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

- **Delle superfici accessorie** rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio 35%; balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura ad uso esclusivo, accessibile dall'alloggio 15%; accessibile dalla scala condominiale 5%;

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso 35%;

- verande con finiture analoghe all'abitazione 80%; veranda non abitabile 60%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità),  $H > m 1,80$ , 80%;

- mansarda rifinita, collegata all'alloggio principale, abitabile (o con i requisiti per l'ottenimento dell'agibilità),  $m 1,50 < H < 1,80$ , 70%.

Per gli **accessori** ubicati nello stesso stabile principale, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio) 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.) 15%;

- autorimessa/garage 50%; posto auto coperto 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e/o edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%. Il tutto con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

## 8.2 Calcolo della superficie commerciale

Calcolo della "superficie commerciale" ai fini della stima del valore di mercato:

Destinazione locali	Superficie esterna lorda S.E.L. (m <sup>2</sup> )	Rapporti mercantili %	Sup. commerciale (m <sup>2</sup> )
Appartamento	75,00	1,00	75,00
Vano scala aperto	16,25	0,15	2,44
Balcone	8,85	0,30	2,66
<b>Totale</b>	<b>100,10</b>		<b>80,10</b>

## 9. STIMA DEI BENI

### 9.1 Criterio di stima

**Base di valore:** valore di mercato

**Scelta del metodo:** confronto di mercato

Per stimare il valore del compendio immobiliare, è stato scelto come metodo, quello del "confronto di mercato", assumendo come termini di confronto:

- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;
- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, Camera di Commercio di Milano) pertinenti lo specifico segmento di mercato.

I dati di mercato così rilevati (prezzi unitari medi), impostati su parametri di ordinarietà, sono stati adeguati al caso di studio (stima dei prezzi marginali), al fine di evidenziare le differenze tra le caratteristiche e le condizioni dei comparabili e quelle specifiche della valutazione in oggetto (caratteristiche *intrinseche*: stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.; ed *estrinseche*: contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati - per una consuetudine professionale ampiamente diffusa in ambito giudiziario -, sono desunti dalle offerte di vendita (asking price) e non da contratti di compravendita recenti e di prezzo noto (come previsto dalla norma UNI 11612:2015), la scrivente ha ritenuto di applicare ai prezzi unitari medi una riduzione del 10%, seguendo le indicazioni contenute negli Standard di Valutazione (IVS, Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa, Linee Guida ABI), per ridurre la potenziale criticità del dato assunto.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (**rilevo superfici e caratteristiche** in data: **21/10/2021**).

### 9.2 Fonti di informazione

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
  - O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2021;
- Rassegna quotazioni immobiliari online portali specializzati (immobiliare.it)

#### OFFERTE DI VENDITA pertinenti lo specifico segmento di mercato

Fonte di informazione: portale immobiliare.it - consultazione novembre 2021

Località	tipologia	superficie mq	prezzo totale
Limbiate, via D.B. Grazioli	residenziale recente - p 3 mansarda cantina e box	80,00	€ 193.000
Limbiate, via Bainsizza	residenziale recente - p 3 mansarda	80,00	€ 128.000
Limbiate, via C. Bruni 7	residenziale recente - p 3	73,00	€ 125.000
Limbiate, via Cacciatori 27	residenziale recente - p 3 cantina e box	80,00	€ 159.000
Limbiate, Villaggio Giovi	residenziale recente - p 1 mansarda	70,00	€ 130.000

Dalla rilevazione risulta che i prezzi di mercato sono compresi:

- "abitazioni - civili": da €/m<sup>2</sup> 1.600 a €/m<sup>2</sup> 2.400

**PREZZI MEDI dei listini immobiliari pertinenti lo specifico segmento di mercato**

Fonte di informazione: "O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" - 1° semestre 2021 - Limbiate - Fascia/Zona: decentrata - codice zona: D1

- "Abitazioni di tipo civile - stato conservativo normale": da €/m<sup>2</sup> 1.150 a €/m<sup>2</sup> 1.550

**9.3 Calcolo del valore di mercato**

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, tenuto conto delle caratteristiche del compendio oggetto di stima e del contesto di appartenenza, si considerino inoltre le caratteristiche:

Tipologia dimensionale: media

Destinazione: residenziale

Grado di commerciabilità degli immobili: buono

Localizzazione: periferica

Regime del suolo: area libera

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti, si ritiene possa essere considerato per l'unità immobiliare un **prezzo medio unitario di mercato** al mq pari a circa **2.200 €/mq**

Descrizione	Categoria catastale	sup. comm. (m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero (1/1)
Abitazione	A/3	80,00	€ 176.000,00

**9.4 Calcolo del valore di vendita giudiziaria**

**Lotto 1**

<b>Più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto attuale:</b>	<b>€ 176.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 8.800,00
Spese per regolarizzazione edilizia	- € 4.000,00
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:</b>	<b>€ 163.200,00</b>

**Indicazione del più probabile valore di vendita giudiziaria per diritto/quota**

**libero: € 163.000,00**  
(piena proprietà 1/1)

**10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE**

Nessun contratto registrato

**11. GIUDIZIO DIVISIBILITA'**

Considerata la distribuzione interna e l'unico accesso, non è possibile il frazionamento dell'appartamento.



### Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

L'esperto nominato ritiene di avere esaurito l'incarico conferito, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti posti dal Giudice.

Con osservanza

Data del sopralluogo: 21/10/2021  
Data della valutazione: 11/11/2021  
Data della relazione: 19/11/2021

L'esperto nominato  
Arch. Alessandra Cavallo



La sottoscritta dichiara di aver depositato telematicamente la presente valutazione a mezzo di Processo Civile Telematico e di averne inviata copia a tutte le Parti e al Custode Giudiziario

La presente relazione costituisce una stima del plausibile valore commerciale dei beni, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici pubblici interpellati dal perito.

Si allegano in proposito i documenti forniti dai vari uffici pubblici, in modo da consentire agli interessati le loro più opportune valutazioni.

Si ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.), l'aggiudicatario-acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfettario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

E' fatto assoluto divieto, in assenza di accordo preventivo, di pubblicare (sia in forma completa che parziale), nonché utilizzare per finalità diverse, da quelle per cui è stata redatta, la presente relazione di stima.

## 12. ALLEGATI

1. Allegato 1 - visura storica
2. Allegato 2 - planimetrie catastali
3. Allegato 3 - ricerca locazioni Agenzia Entrate
4. Allegato 4 - atto provenienza
5. Allegato 5 - ispezioni ipotecarie
6. Allegato 6 - pratiche edilizie
7. Allegato 7 - fotografie