

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1260/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità residenziale con autorimessa di pertinenza
in Limbiate (MI) piazza della Repubblica, 4



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Limbiate (MI) p.zza della Repubblica, 4

- Categoria: A2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: foglio 28, particella 944, subalterno 59

- Categoria: C6 [Autorimessa]

Dati Catastali: foglio 28, particella 944, subalterno 125

Stato occupativo

Corpo A: Libero, ovvero occupato dall'esecutato e suoi familiari

Contratti di locazione in essere

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 192.000,00

da occupato: € 153.000,00

LOTTO 001**(Appartamento+Autorimessa)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Limbiate (MI) piazza della Repubblica n. 4 unità immobiliare ad uso residenziale posta al primo piano di palazzina di 4 piani fuoriterza, di circa 89 mq composta di ingresso, soggiorno con cucina a vista, due camere, due bagni e due ampi balconi. Al piano seminterrato cantina da 2,25 mq e autorimessa da 17 mq di pertinenza.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: libero come da atto di provenienza (all. 2) – Proprietà 1/1;

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati ABITAZIONE:

[REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 28 part. 944 sub. 59**

dati classamento: categoria A/2, classe 3, consistenza 5,0 vani, superficie catastale 96 mq, rendita € 542,28

Indirizzo: piazza della Repubblica, 4 Limbiate (MI)

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di

Superficie

Intestati AUTORIMESSA:

[REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 28 part. 944 sub. 125**

dati classamento: categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita € 61,46

Indirizzo: piazza della Repubblica, SN Limbiate (MI)

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di

Superficie

NOTE:

Su entrambi gli immobili (abitazione e autorimessa) vi è incongruenza di indirizzi tra visura catastale e scheda catastale: sulle visure catastali gli immobili risultano accatastati in p.zza della Repubblica (rispettivamente al civico 4 e SN per abitazione e autorimessa) mentre sulle schede risultano i toponimi via A. Gramsci. Tuttavia gli immobili sono ben riconoscibili ed individuabili.

1.4. Coerenze

Dell'ABITAZIONE:

NORD: altra proprietà e scale comuni;

EST: spazio pubblico;

SUD: altra proprietà;

OVEST: spazio pubblico.

Della CANTINA:

NORD: altra proprietà;

EST: corridoio comune;

SUD: altra proprietà;

OVEST: terrapieno.

Dell'AUTORIMESSA:

NORD: altra proprietà;

EST: rampa di accesso comune;

SUD: altra proprietà;

OVEST: corsello comune.

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

Il bene è correttamente identificato sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Limbiate (MI)

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: nulla da segnalare

Principali collegamenti pubblici: nulla da segnalare

Collegamento alla rete autostradale: nulla da segnalare

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 12)

Palazzina ad uso residenziale di 4 piani fuoriterza edificata nel 2005.

- struttura: c.a.;
- facciate: pietra naturale e intonaco civile tinteggiato;
- accesso: condominiale da portone in alluminio;
- scala comune: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 12)

unità immobiliare ad uso residenziale posta al primo piano di palazzina di 4 piani fuoriterza, di circa 89 mq composta di ingresso, soggiorno con cucina a vista, due camere, due bagni e due ampi balconi. Al piano seminterrato cantina da 2,25 mq e autorimessa da 17 mq di pertinenza.

Corpo A:

Abitazione:

- esposizione: su due lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno doppio vetro;
- porta d'accesso: blindata in legno;
- porte interne: a battente in legno;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaietta combinata anche per acqua calda sanitaria (NON FUNZIONANTE ALL'ATTO DEL SOPRALLUOGO);
- acqua calda sanitaria: autonoma: con stessa caldaia del riscaldamento;
- Impianto di climatizzazione estiva: predisposizione;
- servizio igienico: dotato di tutti i sanitari: lavabo, WC, bidet, doccia e vasca;
- altezza dei locali: 2,70 m;
- condizioni generali dell'immobile: l'immobile è discretamente mantenuto.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona in cui è situato il compendio staggiato è nel centro del Comune di Limbiate. Lo stabile è situato nel centro della piazza in cui si svolgono le attività sociali del Comune. Sono presenti nelle immediate vicinanze attività commerciali e di ristoro. La zona ha una limitata presenza di parcheggi pubblici.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta presente alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nella documentazione allegata agli atti edilizi è presente il Certificato di Collaudo statico delle opere in c.a. depositato in data 28 novembre 2007 (**all. 10**).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 04/07/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rilevato che l'immobile è occupato dall'esecutato e suoi familiari.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Rho (**all. 4**).

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1. Attuali proprietari

PER ABITAZIONE E AUTORIEMSSA

██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████ CF: ██████████ - pro-
prietà per la quota di 1/1 **dal 15/09/2009**

In forza di atto di Assegnazione in autentica Notaio Dott. Lucio Mottola in data 15/09/2009 rep. nn. 238505/20879 trascritto a Milano 2 in data 21/09/2009 ai nn. 124937/79582.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di

- proprietà per la quota di 1/1 con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) C.F.: [REDACTED]

Da ante ventennio al 15/09/2009

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Paolo Carbone in data 23/07/2002 rep nn. 72309 trascritto a Milano 2 in data 03/08/2002 ai nn. 104403/61199.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)

Dal Certificato Notarile in atti alla data del 19/12/2024 e dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 3)**) alla data del 11/09/2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Convenzione edilizia iscritta il 03/08/2002 ai nn. 104404/ 61200 relativa al Comparto 1 del P.P. stipulata con il Comune di Limbiate a rogito del Notaio Paolo Carbone in data 23/07/2002 rep. 72310.

Eventuali note:

La convenzione non segnala nulla di particolare nei confronti degli attuali proprietari se non la manutenzione a carico del Condominio degli spazi esterni della piazza della Repubblica, privata ma ad uso pubblico.

Vincolo di pertinenzialità dell'autorimessa al sub. 125 con l'abitazione al sub. 59 ex Legge n 122/1989.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 24/02/2006 ai nn. 28003/ 6418 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Lucio Mottola in data 20/02/2002 rep. 232909/17415 successivamente frazionata (domanda di annotazione presentata a Milano 2 in data 03/06/2008 ai nn. 71263/13656) identifica il subalterno 59 del mappala 944 con unità negoziale n.5. Risulta svincolata la predetta formalità dall'autorimessa al sub. 125 (svincolo annotato a Milano 2 in data 03/06/2008 ai nn. 71264/13657)

a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) c.f. [REDACTED]

contro [REDACTED], [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca)

Importo ipoteca € 316.000,00 di cui € 158.000,00 di capitale

Grava solo su abitazione staggita. L'autorimessa è priva di ipoteca

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 02/12/2024 Tribunale di Milano rep. 2/3931 trascritto il 16/12/2024 ai nn. 169993/120097 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) c.f. [REDACTED].

Grava su entrambi gli immobili staggit (abitazione e autorimessa).

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile ad uso abitazione sito in piazza della Repubblica, 4 (ovvero via A. Gramsci, 4) in Limbiate (MI) è amministrato dallo studio del dott. Cassano Pierluigi con sede in Desio (MI) via XXIV Maggio, 13 che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 6-7**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

APPARTAMENTO 12,313/1000

AUTORIMESSA 1,279/1000

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue a preventivo di gestione immobile: € 1.250,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.500,00

Spese straordinarie già deliberate: NESSUNA.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NULLA DI RILEVANTE

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**

L'aera pubblica della piazza della Repubblica è di proprietà del Condominio ma ad uso pubblico. Da regolamento la manutenzione della piazza è a carico del Condominio, come evidenziato dal Regolamento Condominiale e dalla Convenzione Edilizia (**rispettivamente all. 7 e 5**).

6.3. **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Sì.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**ABITAZIONE + CANTINA + BOX**

La costruzione del complesso immobiliare è risalente al 2008.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Limbiate (MI) in piazza della Repubblica/via Gramsci e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Concessione Edilizia n. 156/02 del 26/03/2003 prot. 10822/02 (**all. 8**).
- DIA di variante finale n. 93/2008 del 20/03/2008 prot. 8969 (**all. 9**).

7.2. Conformità edilizia:

Confrontando i rilievi in situ dai documenti resi disponibili dal Comune di Limbiate, gli immobili sono conformi a livello edilizio alla DIA di variante finale n. 93/2008 del 20/03/2008 prot. 8969 (**all. 9**).

7.3. Conformità catastale

Nella planimetria catastale manca il muretto alto 100 cm presente in soggiorno-cucina a chiusura della parete attrezzata della cucina.

Inoltre è necessario riallineare la toponomastica degli immobili in cui su scheda catastale è indicata la via Gramsci, mentre su visura è indicata piazza della Repubblica.

Pertanto sono necessari nel caso dell'abitazione pratica DOCFA atta ad aggiornare planimetria e indirizzo corretto. Mentre per l'autorimessa è sufficiente rettificare tramite contact centre dell'Agenzia del Territorio l'indirizzo in via Gramsci.

Il costo tecnico per entrambe le pratiche è di **700 €**.

Si dichiara la NON conformità catastale.

8 CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten-	Coeff.	Superficie equiva-
Abitazione	sup lorda di pavimento	89,00	1,00	89,00
Balcone	superficie	22,75	0,30	6,82
Cantina	superficie	2,25	0,20	0,45
		114,00		96,27

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten-	Coeff.	Superficie equiva-
Autorimessa	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

9 STIMA

9.1. 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.

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)

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO – stato conservativo Normale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Limbiate

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO

ABITAZIONI CIVILI – stato conservativo: Ottimo

Valore mercato prezzo min. 1.550 / prezzo max. 2.100 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 7,50 / prezzo max. 10,10 Euro/mq x mese

BOX – stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 500 / prezzo max. 1.000 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 3,20 / prezzo max. 5,40 Euro/mq x mese

9.3. Valutazione LOTTO 001

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione + balcone + cantina	96,27	€ 2.000,00	€ 192.540,00
Autorimessa	17,00	€ 800,00	€ 13.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 206.140,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 206.140,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 206.140,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] + Autorimessa [C6]	114,00 + 17,00	€ 206.140,00	€ 206.140,00
TOTALE				€ 206.140,00

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

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	-€ 10.307,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -700,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -2.500,00
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 192.633,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 153.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 192.000,00

CRITICITA' DA SEGNALARE

In base alla Convenzione Edilizia iscritta il 03/08/2002 ai nn. 104404/ 61200 relativa al Comparto 1 del P.P. stipulata con il Comune di Limbiate a rogito del Notaio Paolo Carbone in data 23/07/2002 rep. 72310, il Condominio ha a suo carico la manutenzione degli spazi esterni di proprietà ad uso pubblico di Piazza della Repubblica.

Tra abitazione ed autorimessa oggetto della presente perizia vi è un vincolo di pertinenzialità.

Vi sono piccole difformità di tipo catastale emendabili al costo di 700 €.

Vi sono spese condominiale non pagate e nell'ultimo biennio, a carico dell'aggiudicatario, ammontano a circa 2.500 €.

Il sottoscritto Ing. Roberto Acquavia 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 mail 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: 16/09/2025

l'Esperto Nominato

Ing. Roberto Acquavia

ALLEGATI

- 1) Visure catastali
- 2) Provenienza
- 3) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- 4) Ricevuta AdE Rho assenza di contratti di Locazione
- 5) Convenzione Edilizia
- 6) Spese Condominiali
- 7) Regolamento condominiale
- 8) Stralcio Concessione Edilizia n. 156/02
- 9) Stralcio DIA di variante finale n. 93/2008
- 10) Collaudo strutturale del 2007
- 11) Agibilità del fabbricato
- 12) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- 13) Ricevute di invio copia perizia a creditori procedenti, creditori intervenuti e al debitore.