

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 934/2024

Giudice delle Esecuzioni: **dott. M.G. Ciocca (già dott. R. ANGELINI)**

RELAZIONE DI STIMA

INTEGRAZIONE

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in Limbiate, via Turati n.37/39



Esperto alla stima: arch. Domenico Iarossi

Codice fiscale: RSSDNC65P08C573E

Studio in: Milano, via Degli Zuccaro n°11

Telefono: 02.48954308

Email: domenico_iarossi@yahoo.it

Pec: iarossi.7683@oamilano.it

Il presente elaborato sostituisce ed integra quello depositato in data 29 luglio 2025, sulla base delle disposizioni del giudice nel corso dell'udienza del 12 novembre 2025, in merito al successivo punto 4.1

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Limbiate, via Turati n.37/39

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 39 particella 117 subalterno 10

via Turati n.37/39, scala 1, piano S1-3

Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo si è potuto appurare, di concerto con il Custode Giudiziale nominato, che l'immobile è occupato dall'esecutato.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 133.000,00 (centotrentatremila euro)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.0 Descrizione dei beni

In Comune di Limbiate, via Turati n.37/39, **appartamento** al piano terzo, composto da tre locali, cucina e bagno, oltre a vano cantina al piano interrato.

Quote e tipologia del diritto pignorato

- Intestato:



1.1. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate come segue:

- Intestato:



dati identificativi: **foglio 39 particella 117 subalterno 10**

dati classamento: cat. A/3, classe 3, cons. 4,5 vani, Sup. cat. 74 mq. rend. € 278.89

Indirizzo: via Turati n.39, scala 1, piano S1-3 (all. 1).

Dati derivanti da: scheda n. 187 del 30.11.1962 (all. 2).

1.2. Coerenze (da nord in senso orario)

Appartamento: cortile comune, altre proprietà, vano scala comune e cortile comune.

Cantina: cortile comune su due lati, corridoio comune e altra proprietà.

2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona (vedasi foto aerea all. 3)

In Comune di Limbiate

Fascia/zona: zona centrale

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: scuole primarie e secondarie.

Collegamento alla rete mobile: prossimità SS44 e S.S. dei Giovi.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (vedasi all. fot. 4)

Il fabbricato è parte di un complesso formato da due edifici simili a forma di S che si sviluppano per Edificio di quattro piani fuori terra, oltre al piano seminterrato in cui sono localizzate le cantine pertinenziali. Tramite un cortile comune è possibile accedere ai singoli fabbricati.

- struttura: cemento armato con tamponamenti in laterizio
- facciate: basamento rivestito con pietra rustica e parte restante in parte con intonaco tinteggiato e, in parte piastrelle decorative a mosaico;
- accesso ai vani scale: portoni in alluminio e specchiature in vetro;
- atrio e scala interna: pavimento e rampe parallele con rivestimento in marmo Travertino;
- ascensore: sì;
- portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (vedasi all. fot. 5)

Il bene localizzato al piano terzo è composto da tre locali, cucina e bagno, oltre a vano cantina al piano interrato.

- esposizione: doppia;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: perlopiù piastrelle di grés;
- infissi esterni: in PVC e vetro doppio;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con specchiature in vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con terminali in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo a colonna, tazza, bidet e vasca;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

2.4. Certificazioni energetiche:

Non è stata fornita nessuna certificazione presso la banca dati del CENED.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata fornita nessuna certificazione.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non è stata fornita nessuna certificazione.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione dei beni

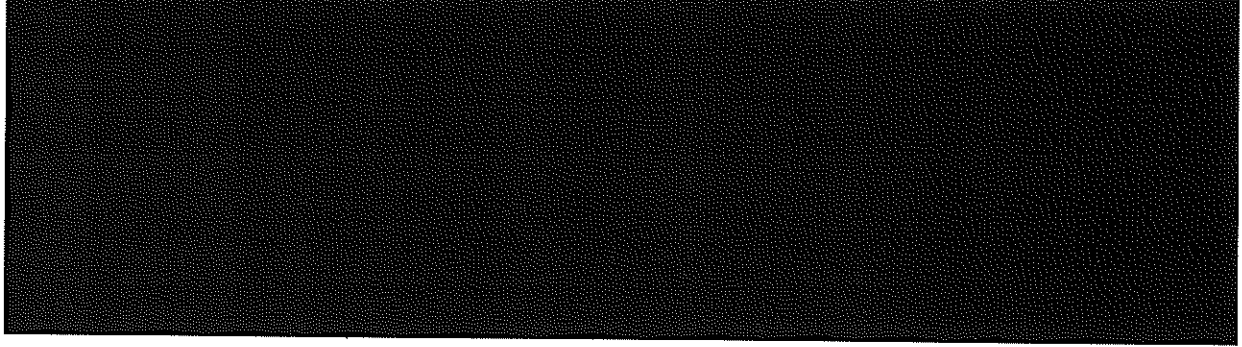
Nel corso del sopralluogo si è potuto appurare, di concerto con il Custode Giudiziale nominato, che

l'immobile è occupato dall'esecutato.

4 PROVENIENZA

Lo scrivente ha esaminato la certificazione ipotascrizionale in atti, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all.6), da cui è emerso quanto segue:

4.1. Attuali proprietari



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

nessuna

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

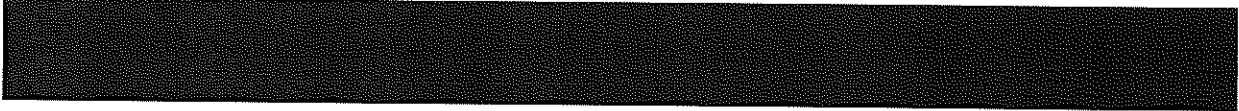
nessuna

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

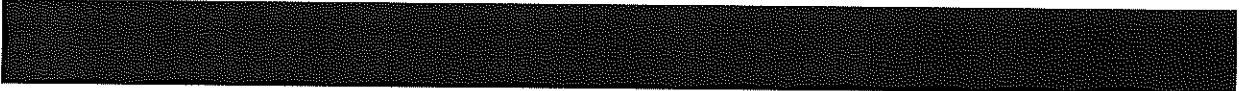
nessuna

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

- Iscrizioni



- Pignoramenti



6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato dalla Amministrando di Boscaro Simone.

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: come da comunicazione dell'Amministrazione del condominio, le spese medie annue sono pari a circa € 3.500 circa (vedasi all.9).

Spese condominiali scadute, scadenti ed insolute alla data della perizia:

Dalla medesima comunicazione all.8, risultano spese insolute nel biennio, pari a € 8.434 (gestione 2023/2024 € 3.557, gestione 2024/2025, € 4.877).

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili 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 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dello stabile è stata realizzata a seguito di titolo edilizio precedente al 1° settembre 1967.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Dall'accesso eseguito presso l'ufficio tecnico del Comune di Limbiate, lo scrivente ha potuto accertare che il complesso costituito dai due fabbricati, di cui il bene esecutato è parte, sono stati realizzati a seguito di Nulla Osta per esecuzione di opere edili prot. 4763 del 6.4.1961 e che è stata rilasciata Abitabilità in data 23.8.1962 prot. 15840 (vedasi all. 10).

7.2 Conformità edilizia:

Nel corso del sopralluogo, si è potuto accertare piccole difformità distributive, che, l'ipotetico acquirente, a titolo cautelativo, dovrà provvedere a presentare, previo parere del competente ufficio tecnico comunale, "Accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 32 comma 2 della legge 380 del 2001 (e successive modifiche), oltre al pagamento di € 1.075 a titolo oblativo; ai predetti costi dovranno essere aggiunte le spese tecniche per la presentazione dell'istanza comunale pari a € 2.500.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile presenta piccole difformità distributive rispetto a quanto indicato nella scheda n. 14483 del 23.12.1970 (all. 2), che richiederà, da parte dell'ipotetico acquirente, la presentazione di un DOCFA per variazione catastale, i cui costi sono stimabili in circa € 400.

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 (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	67,18	100%	67,18
Balcone	Sup. lorda di pavimento	2,16	30%	0,65
Cantina	Sup. lorda di pavimento	7,60	25%	1,90
Totale				69,73

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali, con l'intento di avvicinarsi con la maggiore approssimazione possibile ai valori di mercato, è stato utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo; si è cioè desunto il prezzo unitario al metro quadrato del bene di volta in volta in esame dai prezzi raggiunti, in sede di compravendita da cespiti simili quanto a ubicazione e destinazione d'uso.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Inoltre, si è considerato per quanto concerne il valore del bene, un coefficiente di riduzione, pari al 5% in considerazione di eventuali vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente tramite ricognizione visiva e in relazione ad una mera "descrizione sommaria" così come richiesto dal Giudice.

Al predetto valore dovrà essere detratto il valore delle spese insolute, come da comunicazione dell'Amministratore del Condominio (all.9) e i costi di regolarizzazione edilizia (€ 3.575) e catastale (€400).

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste Tribunale di Milano per immobili in zona;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 1° semestre 2025 – TeMa scpa Camera di Commercio - Milano
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2024.

Tutto ciò premesso e formulate infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valuta per la sua attuale intera consistenza, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto), e della particolarità e immediatezza di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore a base d'asta attuale a corpo e non a misura:

9.3 Valutazione

69,73 mq x 2.200 €/mq = € 153.406

Adegamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente.	- € 7.670,30
- Spese regolarizzazione edilizia	- € 3.575,00
- Spese regolarizzazione catastale	- € 400,00
- Spese insolute	- € 8.434,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova libero: € 133.326,70

Arrotondato a € 133.000,00 (centotrentatremila euro) che rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato.

* * * *

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Si specifica che il presente elaborato ha fini prettamente legati al procedimento giudiziario; si diffida dall'utilizzo in sedi diverse se non autorizzato dall'Autorità Giudiziaria.

Milano, 29.7.2025

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Iarossi

Si allegano:

- 1- Visura catastale fg. 39; mapp. 117 sub. 10;
- 2- Scheda catastale n. 187 del 30.11.1962;
- 3- Foto aeree;
- 4- Allegati fotografici complesso e fabbricato;
- 5- Allegati fotografici appartamento con cantina;
- 6- Visura ipotecaria;
- 7- Atto provenienza del 2018;
- 8- Atto provenienza del 2011;
- 9- Comunicazione Amministrazione Condominio;
- 10- Titolo Edilizio;
- 11- Istanza di liquidazione del Perito Estimatore (depositata nel fascicolo telematico come "atto non codificato").

