

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 974/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Roberto Angelini**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità residenziale in Limbiate (MI) via Stelvio, 21



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Limbiate (MI) via Stelvio, 21

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 4, particella 24, subalterno 1

Stato occupativo

Corpo A: Libero

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: € 40.000,00

da occupato: € 32.000,00



LOTTO 001

(Appartamento)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Limbiate (MI) via Stelvio n. 21 unità immobiliare ad uso residenziale posta a piano rialzato di palazzina di 4 piani fuoriterza, di circa 47 mq composta di ingresso, soggiorno con cucina a vista, una camera SINGOLA, un bagno ed una cantina di pertinenza a piano seminterrato di circa 7 mq.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

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

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

[REDACTED] Proprietà ½

[REDACTED] Proprietà ½

dati identificativi: **fg. 4 part. 24 sub. 1**

dati classamento: categoria A/3, classe 2, consistenza 3,0 vani, superficie catastale 47 mq, rendita € 154,94

Indirizzo: via Stelvio, 21 Limbiate (MI)

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

1.4. Coerenze

Dell'abitazione:

NORD: androne comune;

EST: via Stelvio;

SUD: cortile comune;

OVEST: altra proprietà.

Della cantina:

NORD: altra proprietà;

EST: terrapieno su via Stelvio;

SUD: altra proprietà;

OVEST: corridoio 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.

Tuttavia la scheda catastale non individua univocamente la posizione della cantina. Non avendo avuto riscontri dal proprietario (immobile libero), dall'amministratore o dai condòmini circa l'individuazione della cantina di pertinenza dell'immobile; lo scrivente ha recuperato un precedente atto di provenienza in cui è rilevato inequivocabilmente la posizione della cantina a cui successivamente si è avuto accesso ed il custode ne ha preso possesso. Si allega atto di provenienza con planimetrie con individuazione cantina. **(all. 3)**

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Limbiate (MI)

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

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. 10)

Palazzina ad uso residenziale di 4 piani fuoriterra ed 1 seminterrato edificata nei primi anni '60.

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

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 10)

Unità immobiliare ad uso residenziale posta a piano rialzato di palazzina di 4 piani fuoriterra, di circa 47 mq composta di ingresso, soggiorno con cucina a vista, una camera SINGOLA, un bagno ed una cantina di pertinenza a piano seminterrato di circa 7 mq.

Corpo A:

Abitazione:

- esposizione: su due lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno e angolo cottura;
- pavimenti: in marmette di cemento e piastrelle di ceramica in bagno;



- infissi esterni: in alluminio doppio vetro (alcuni serramenti hanno difficoltà di apertura-chiusura);
- porta d'accesso: tamburata in legno, non blindata;
- porte interne: a battente in legno e vetro;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: NON PRESENTE. Il riscaldamento è centralizzato con radiatori;
- acqua calda sanitaria: autonoma: con scaldacqua elettrico in bagno;
- Impianto di climatizzazione estiva: assente;
- servizio igienico: dotato di tutti i sanitari: lavabo, WC, bidet e vasca;
- altezza dei locali: 3,05 m;
- condizioni generali dell'immobile: l'immobile è abbandonato in condizioni pessime.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona in cui è situato l'immobile staggito è nella estrema periferia nord del Comune di Limbiate. Il tessuto edilizio è esclusivamente residenziale e privo di servizi commerciali o ricettivi. La zona ha una ampia offerta edilizia e non presenta particolari interessi di appetibilità.

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. datato 18 dicembre 1962 (**all. 9**).

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 29/05/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rilevato che l'immobile libero e disabitato.

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. 5**).

4 PROVENIENZA (all. 2)**4.1. Attuali proprietari**

██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ CF: ██████████ - proprietà per la quota di 1/2 **dal 30/03/2006**

██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████ CF: ██████████ - proprietà per la quota di 1/2 **dal 30/03/2006**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Orazio De Giovanni in data 30/03/2006 rep nn. 236547/11557 trascritto a Milano 2 in data 05/04/2006 ai nn. 52357/26378.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di

██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/15

██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/15

██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/15

██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 3/15

██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 3/15

██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 3/15

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/15

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/15

██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/15

Da ante ventennio al 30/03/2006

In forza di atto di accettazione tacita eredità in autentica Notaio Dott. Orazio De Giovanni in data 30/03/2006 rep nn. 236547/11557 trascritto a Milano 2 in data 05/04/2006 ai nn. 52356/26377.



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 4)

Dal Certificato Notarile in atti alla data del 08/10/2024 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. 4)**) alla data del 11/10/2025 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**

Nessuno.

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 05/04/2006 ai nn. 52358/11813 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Orazio De Giovanni in data 30/03/2006 rep. 236548/11558

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

contro [REDACTED] e [REDACTED]

Importo ipoteca € 196.312,50 di cui € 130.875,00 di capitale

Grava sull'immobile staggito.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 28/12/2009 Tribunale di Milano rep. 20592/2009 trascritto il 03/02/2010 ai nn. 11567/6321 contro [REDACTED] e [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 sull'immobile staggito.

Pignoramento del [REDACTED] Tribunale di Milano rep. 19374 trascritto il 02/10/2024 ai nn. 128176/ 90721 contro [REDACTED] e [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 sull'immobile staggito.



- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile ad uso abitazione sito in via Stelvio, 21 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**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 47,67/1000

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: € 2.000,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.000,00

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**

Nulla da segnalare.

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

No. Esistono diverse barriere architettoniche derivanti da un immobile nato negli anni '60.



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**ABITAZIONE**

La costruzione del complesso immobiliare è individuabile nei primi anni '60.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Limbiate (MI) in via Stelvio 21 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Fascia di rispetto di fiumi, torrenti, corsi d'acqua pubblici e relative sponde (150 m)

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

- Nulla Osta Edilizio prot. 14490 del 05/10/1961 (**all. 7**).
- Abitabilità prot. 18504 del 21/09/1962 (**all. 8**).

7.2. Conformità edilizia:

La distribuzione interna e le finestrature di facciata sono conformi al progetto edilizio a meno delle tolleranze ex art. 34-bis DPR 380/2001.

Tuttavia si segnala che è stata invertita la destinazione dei locali tra camera da letto e cucina.

Tale modifica è legittimabile in quanto il nuovo locale cucina/soggiorno ha una superficie netta di circa 18,5 mq contro i 14,0 mq richiesti dal RLI; e la camera è di circa 10 mq contro i 9,0 mq richiesti dal RLI per camera SINGOLA (la camera matrimoniale richiede una superficie di 14,0 mq). Pertanto in ragione delle ridotte dimensioni della camera, l'immobile risulta MOUTENTE.

In via del tutto cautelativa si ritiene utile censire l'inversione di destinazione d'uso tra i locali attraverso una cosiddetta "CILA TARDIVA" ex articolo 6-bis del d.P.R. n. 380/2001 di cui i costi saranno:

spese tecniche: € 1.000,00

sanzione ex comma 5 articolo 6-bis del d.P.R. n. 380/2001: € 1.000,00

Totale per giungere alla conformità edilizia: 2.000 €.

Si dichiara l'immobile NON conforme a livello edilizio

7.3. Conformità catastale

Per le stesse motivazioni sopra descritte sarà necessario aggiornare la scheda catastale con lo scambio della destinazione dei locali cucina/soggiorno con la camera. Inoltre verrà compilata scheda della cantina atta alla corretta individuazione con propri riferimenti catastali in attuazione delle recenti disposizioni da parte dell'Agenzia del territorio.

Verrà effettuata partica DOCFA per migliore rappresentazione grafica dell'immobile di cui i costi saranno:

spese tecniche: € 400,00

diritti catastali: € 100,00

Totale per giungere alla conformità catastale: 500 €.

Si dichiara l'immobile NON conforme a livello 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	47,00	1,00	47,00
Cantina	superficie	7,00	0,20	1,4
		54,00		48,40

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 CIVILI – stato conservativo Normale

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Limbiate

Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA

Valore mercato prezzo min. 950 / prezzo max. 1.400 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 4,40 / prezzo max. 5,90 Euro/mq x mese

9.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione + cantina	48,40	€ 1.000,00	€ 48.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.400,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.400,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	54,00	€ 48.400,00	€ 48.400,00
TOTALE				€ 48.400,00

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%)	-€ 2.420,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -2.500,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -4.000,00
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 39.480,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 32.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 40.000,00

CRITICITA' DA SEGNALARE

Non sono pagate più annualità di spese condominiali. Il futuro acquirente sarà tenuto al pagamento di 2 annualità.

L'individuazione della cantina di pertinenza è stata determinata tramite planimetria allegata a vecchio atto di provenienza.

L'immobile presenta piccole non conformità edilizie e catastali che, in via del tutto cautelativa, si registra la necessaria regolarizzazione consistente nel censimento della corretta destinazione d'uso dei locali abitati.

In ragione della disposizione interna rilevata, l'immobile risulta MONOUTENTE in quanto la camera da letto è SINGOLA: essendo maggiore di 9,0 mq ma minore di 14,0 mq secondo RLI.

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: 11/10/2025

l'Esperto Nominato
Ing. Roberto Acquavia



ALLEGATI

- 1) Visure catastali
- 2) Provenienza
- 3) Vecchia provenienza con individuazione della cantina
- 4) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- 5) Ricevuta AdE assenza contratti di Locazione
- 6) Spese Condominiali
- 7) Stralcio atti di fabbrica del 1961
- 8) Abitabilità
- 9) Collaudo strutturale del 1962
- 10) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- 11) Ricevute di invio copia perizia a creditori precedenti, creditori intervenuti e al debitore.

