

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE: 1153/2024

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: DOTT.SSA FLAMINIA D'ANGELO

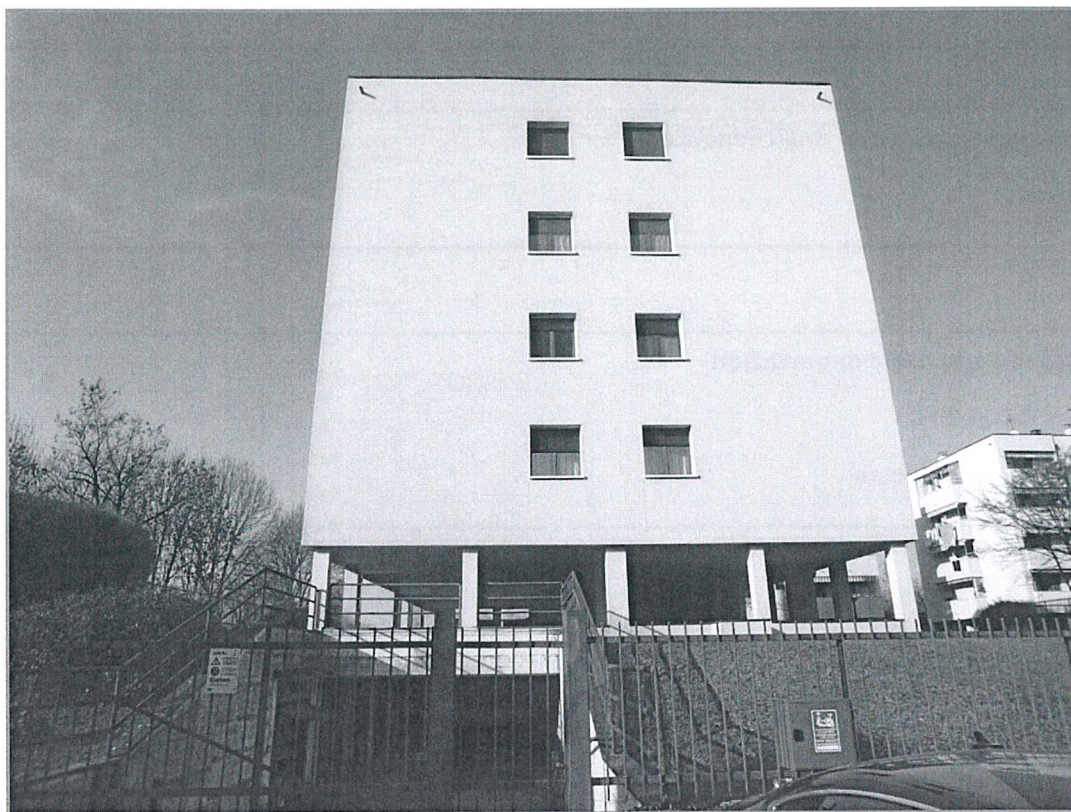
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIAN MARCO RUBINO

PERITO ESTIMATORE: ING. GIUSEPPE CAMINITO

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Box sito in Limbiate (MB)– via Valgardena, 13 piano S1



ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense

progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano

Firmato Da: GIUSEPPE GIOVANNI CAMINITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3be5e5f12f26320b7ce92e4f6010c404



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Indirizzo: **Limbrate via Val Gardena**

Identificato al: **foglio 34, particella 364, subalterno 22**

Categoria: **C6 [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)]**

Stato occupativo

Libero

Contratti di occupazione in essere

Nessuno

Comproprietari diversi dagli esecutati

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **8.000,00 €**

Occupato: **non ricorre**



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

CORPO: A

In Comune di Limbiate in via Val Gardena n. 13 box singolo al piano seminterrato. Si precisa che si accede al carraio dalla via Cividale. La superficie commerciale misura 18,00 m².

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà superficiaria di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: C.I.M.E.P. CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L EDILIZIA POPOLARE CF 80101970152 proprietario del terreno per la quota 1/1.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:

Comune: Limbiate

Intestati: C.I.M.E.P. CONSORZIO INTERCOMUNALE MILANESE PER L EDILIZIA POPOLARE
Proprietà del terreno per 1/1

Carraro Cinzia Proprietà di superficie per 1/1

Corpo A: dati identificativi: fg. 34 part. 364 sub. 22

dati classamento: cat. C/6 classe 4 consistenza 18 m² superficie totale 18 m² R.C. 47,41

Indirizzo: via Val Gardena piano S1

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 21/03/1989, prot. n. 21889.

1.4. Coerenze

del box: sub. 23; corsello box comune; terrapieno su altri due lati.

1.5. 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

In Comune di Limbiate

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato, cinema, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, parco giochi, carabinieri, scuola materna, scuola primaria, scuola secondaria di I grado, ospedale, spazi verdi/aree agricole.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 1,4 km

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6,6 Km A52

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di cinque piani fuori terra (terra e dal primo al quarto) oltre al piano seminterrato, costruito alla fine degli anni Ottanta del secolo scorso

- struttura: cemento armato;
- facciate: intonaco;
- accesso: portone in ferro;
- rampa: in calcestruzzo;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: ottime;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Box singolo, posto al piano seminterrato.

Corpo A:

Box:

- esposizione: singola;
- pareti: cemento armato faccia a vista;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- porta d'accesso: in lamiera basculante;



- impianto citofonico: non presente;
- impianto elettrico: canaline esterne;
- impianto idrico: assente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,50 circa;
- condizioni generali del box: normale.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona in cui è ubicato il box si trova alla periferia di Limbiate in una zona a prevalenza residenziale. Da notare che l'ingresso del carraio del Condominio avviene alle spalle dell'ingresso pedonale e per accedere bisogna imboccare la via Cividale, alla fine della quale si trova l'accesso carraio (angolo con via Tarvisio, che non è carrabile).

2.5. Certificazioni energetiche:

Essendo il box un locale non riscaldato, non è necessaria APE

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta

2.8. Fotografie

Vedi allegato 3

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 16/01/2026 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al marito dell'esecutata che ha dichiarato di utilizzarlo con la signora.



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 AdE

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giovanni Roncoroni Notaio in Cesano Maderno alla data del 11/12/2024 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 alla data del 22/02/2026 si evince:

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

- Domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche

Nessuno

- Convenzioni matrimoniali (come, ad esempio, il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540, c. 2, anche ove non trascritto

Nessuno

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione

Nessuno



- Altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Nessuno

Eventuali note:

Nessuna

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

• Iscrizioni

Ipoteca giudiziale iscritta il 11/01/2018 ai nn. 4118/599 derivante da Decreto Ingiuntivo – Tribunale di Milano del 14/07/2016 rep. 9629/16

a favore Supercondominio Valgardena 9/11/13 con sede in Limbiate c.f. 91108830158

Importo ipoteca € 5.252,39 di cui € 4.706,00 di capitale

Grava su bene staggito per la piena proprietà superficiaria e su altro bene già venduto in altra procedura esecutiva

Ipoteca volontaria nessuna

Ipoteca giudiziale iscritta il 11/01/2018 ai nn. 4119/600 derivante da Decreto Ingiuntivo – Tribunale di Milano del 30/07/2016 rep. 9441/16

a favore Condominio Valgardena 13 con sede in Limbiate c.f. 91108830158

Importo ipoteca € 3.514,84 di cui € 2.770,99 di capitale

Grava su bene staggito per la piena proprietà superficiaria e su altro bene già venduto in altra procedura esecutiva

Ipoteca legale nessuna

• Trascrizioni

Pignoramento del 11/11/2024 rep. 2/3719 trascritto il 9/12/2024 ai nn. 116.890/165.508 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria in favore di Supercondominio Valgardena 9/11/13 con sede in Limbiate c.f. 91108830158

- Altre trascrizioni

Nessuna

5.3. Verifica immobile ricadente art.1 comma 376 ss. L.178/2020

Non rientra.



5.4. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrando di Boscaro Simone con sede in Limbiate (MB) che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 2,45

Millesimi di riscaldamento: 0.

6.1. Spese di gestione condominiale

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile consuntivo 2025: € 92,77

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 420,55 (rendiconto esercizio 2025) + € 90,72 (rendiconto esercizio 2024) = € 511,27. Si ritiene che il rendiconto di esercizio 2025 (€ 420,55) sia riferito anche ai debiti pregressi. Si ritiene più corretto sommare il consuntivo 2025 e il rendiconto 2024. A detrarre per la stima **€ 183,49**

Eventuali spese straordinarie già deliberate nessuna

Cause in corso: RGE 258/2022; RGE 1153/2024 (in capo all'odierna esegutata)

Eventuali problematiche strutturali: nessuna; si segnalano copiose infiltrazioni di acqua nell'area interrata dei box

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

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili



No

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Limbiate in Aree del tessuto urbano consolidato a carattere prevalentemente residenziale e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

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

- P.E. 122/86 del 9.9.1986
- Varianti n. 11/88 del 7/3/1988 e 7/89 del 6.2.1989.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo il box risultava conforme

Costi stimati: nessuno

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il box risultava conforme.

Costi stimati: nessuno

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale lorda è la superficie vendibile in proprietà esclusiva, arrotondata al metro quadrato, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati dal valutatore. Sono escluse le porzioni dei locali ove l'altezza risulta



minore di 1,50 m.

La superficie commerciale lorda 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:

Destinazione	u.m.	Sup. lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Box	m ²	17,82	100%	17,82
		17,82		17,82
Superficie commerciale lorda				18,00

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) – 1° semestre 2025

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Limbiate

Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA

Valore mercato prezzo min. 450,00 / prezzo max. 850,00 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 3,00 / prezzo max. 4,50 (€/m² x mese)



Borsino Immobiliare

Periodo: febbraio 2026

Zona: PERIFERIA

valore di compravendita prezzo min. 535 / prezzo max. 648 (€/m²)

valore di locazione prezzo min. 2,34 / prezzo max. 2,79 (€/m²xmese)

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Si è fissato un valore di €/m² 620,00 pari alla media del valore nominale OMI di un box (circa 650,00 €/m²), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (circa 592,00 €/m² +/- 0 % = circa 592,00 €/m²).

9.3. Valutazione del Lotto Unico

Descrizione	Cat. Catasto	Superficie	Valore €/m ²	Valore complessivo
Box	C/6	18,00	621,00 €	11.178,00 €

Poiché è stato pignorato il bene per la sola proprietà superficiale, si ritiene che la valutazione su r determinata vada ridotta, si equipara la proprietà superficaria all'usufrutto, per considerando che l'inizio della convenzione è del 1984 il valore della proprietà superficaria è determinato in **8.942,40 €**, considerando un tasso di interesse legale al 2,5% e il fattore moltiplicativo pari a 32.

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	UNICO	8.942,40 €
--------------	-------	------------

riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito	-447,12 €
---	-----------

spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,	0,00 €
---	--------

bonifiche da eventuali rifiuti	0,00 €
--------------------------------	--------

stato d'uso e manutenzione (già valutato in sede di stima)	0,00 €
--	--------

eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art.	-183,49 €
---	-----------

vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del	0,00 €
---	--------

Totale da decurtare	-630,61 €
---------------------	-----------

Prezzo a base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni	8.311,79 €
--	------------

che si arrotonda a:	8.000,00 €
---------------------	-------------------

Valore a base d'asta in caso di immobile OCCUPATO	non ricorre
---	-------------

In caso di pignoramento di quota indicare il valore della quota pignorata	
quota pignorata Diritto di superficie	pignorato intero

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.



ALLEGATI

1. Descrizione del bene
2. Vincoli giuridici
3. Fotografie
4. Planimetrie catastali
5. Contratti di locazione: dichiarazione AdE
6. Titolo di provenienza
7. Spese Condominiali
8. Valori di stima



