

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 824/2024 + 1090/2025

Giudice delle Esecuzioni: **dr. Maurizio Giuseppe CIOCCA**

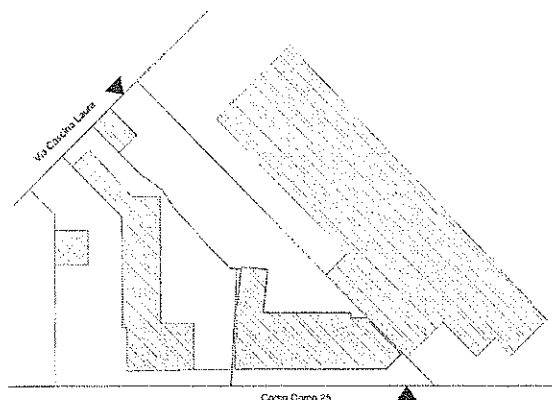
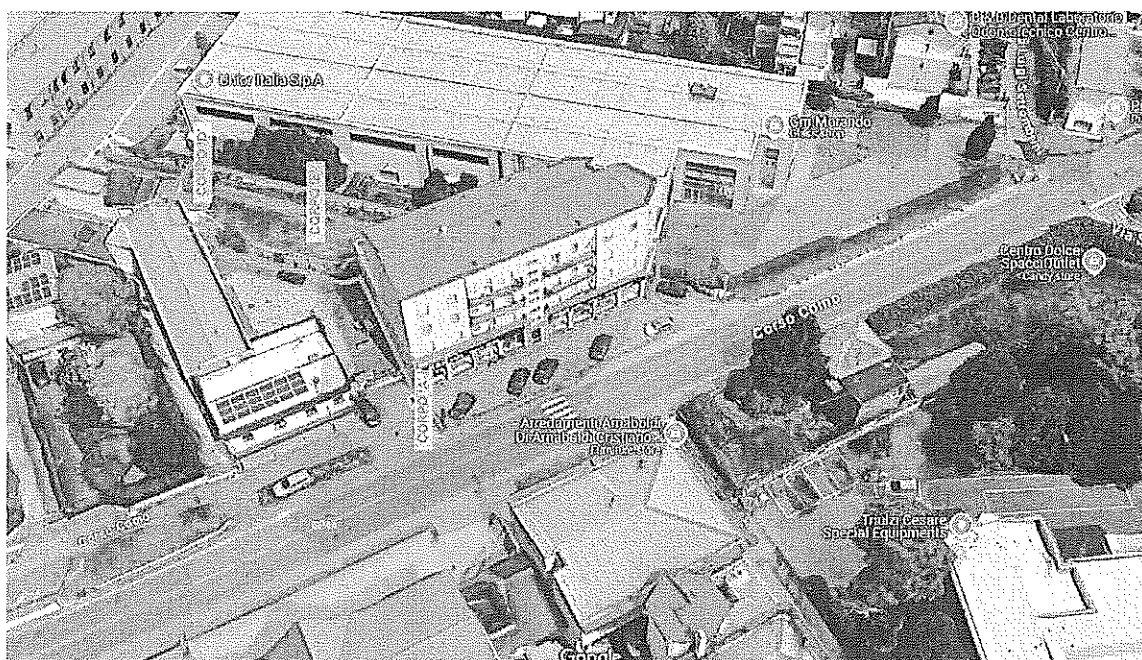
RELAZIONE DI STIMA integrazione 27/04/2026

all. 6 Copia per pubblicazione

piena proprietà di negozio-esposizione,

con area esterna, appartamento e box auto

in Limbiate, Corso Como n. 25 (ex Strada Statale dei Giovi)



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com



INDICE SINTETICO

Dati Catastali Beni in Limbiate (MI), Corso Como n. 25

Catasto fabbricati

Corpo A) Negozio

Categoria: C1 (negozi e botteghe)

Dati Catastali: foglio 15 particella 17 subalterno 721

Corpo B) Tettoia

Categoria: C7 (tettoie chiuse o aperte)

Dati Catastali: foglio 15 particella 17 subalterno 720

Corpo C) Appartamento

Categoria: A3 (Abitazioni di tipo economico)

Dati Catastali: foglio 15 particella 17 subalterno 719

Corpo D) Box

Categoria: C6 (garage)

Dati Catastali: foglio 15 particella 17 subalterno 3

Catasto Terreni

Corpo E) area di pertinenza indivisa

a parte della particella identificata al foglio 15 particella 17

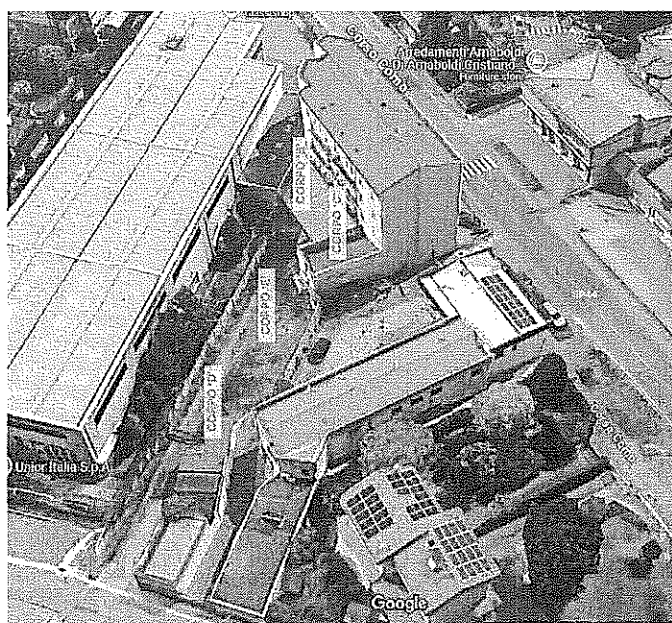
Stato occupativo libero

Contratti di locazione presente contratto con data fine locazione al 30/08/2023

Comproprietari nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 500.000,00

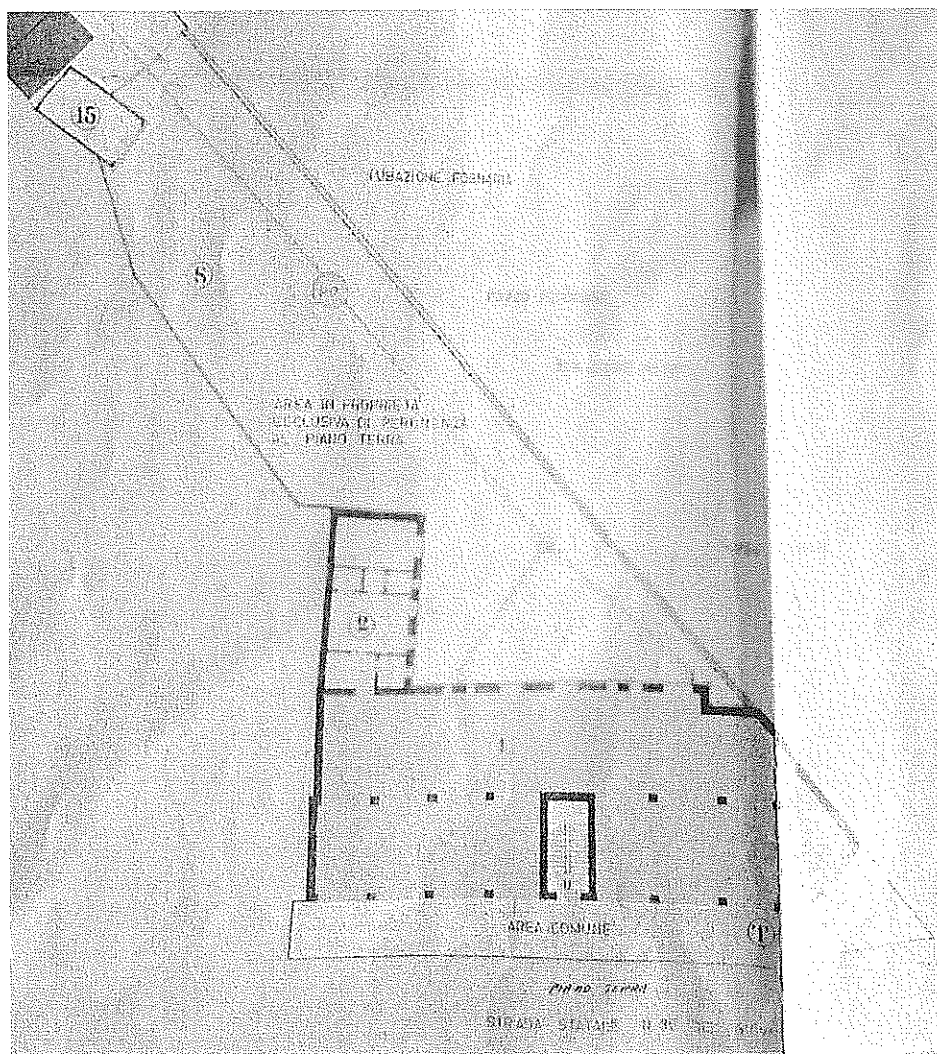


LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

In Comune di Limbiate (MI) – Corso Como n. 25 (SS Milano-Meda, già Strada Statale n. 35 dei Giovi), con secondo accesso da via Goffredo Mameli:

- a. negozio di nove luci su strada, con ampia zona espositiva distribuita su due livelli (piano terreno e soppalco) e piccolo servizio, con ampio magazzino al piano seminterrato, collegati da scala interna e rampa carrabile esterna;
- b. ampia tettoia sul prospetto interno;
- c. appartamento adiacente al negozio-esposizione, composto da due locali, servizio e sgabuzzino;
- d. in corpo staccato box singolo;
- e. oltre ampia area cortilizia di pertinenza dei beni pignorati



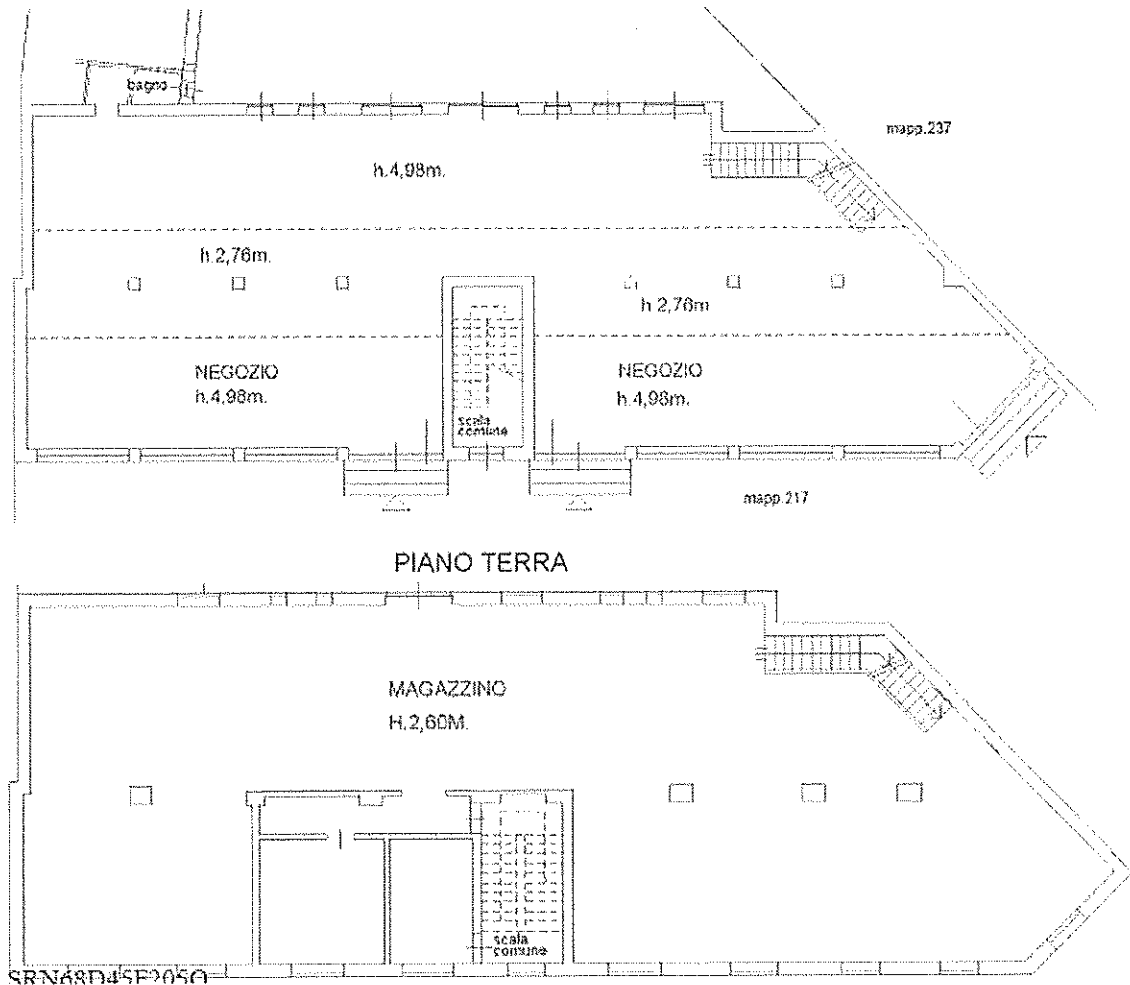
Estratto di planimetria da scrittura privata di vendita del 24/12/1999, sono identificati con il n. 15 il box auto, con il n. 2 l'appartamento, con il n. 1 il negozio con affaccio su area comune e da qui su strada, è indicata con 'S' e contornata con linea arancione l'area esterna di pertinenza esclusiva (porzione della part. 17), sono indicate con linea verde e azzurra rispettivamente le servitù di passo per l'impianto fognario e per il gas metano



CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Negozi di nove luci su strada, con ampia zona espositiva distribuita su due livelli (piano terreno e soppalco) e piccolo servizio, con ampio magazzino al piano seminterrato.



1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (MI) come segue: (all. 7)

Intestati:

[REDACTED]

diritto di proprietà per 1/1

dati identificativi: Foglio: 15 Particella: 17 Sub.: 721

dati classamento:

cat. C/1 classe 7 consistenza 423 m2, superficie totale: 589 m2 R.C. Euro 9.131,68



Indirizzo: CORSO COMO n. 25 Piano S1-T;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 29/06/2022 Pratica n. MI0261204 in atti dal 30/06/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVSTI. REGISTRO UFFICIALE.5171851.29/06/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 261204.1/2022) Immobili soppressi, originari: Foglio 15 Particella 17 Subalterno 718
- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/11/2014 Pratica n. MI0579027 in atti dal 14/11/2014. Immobili soppressi, originari: Foglio 15 Particella 17 Subalterno 705

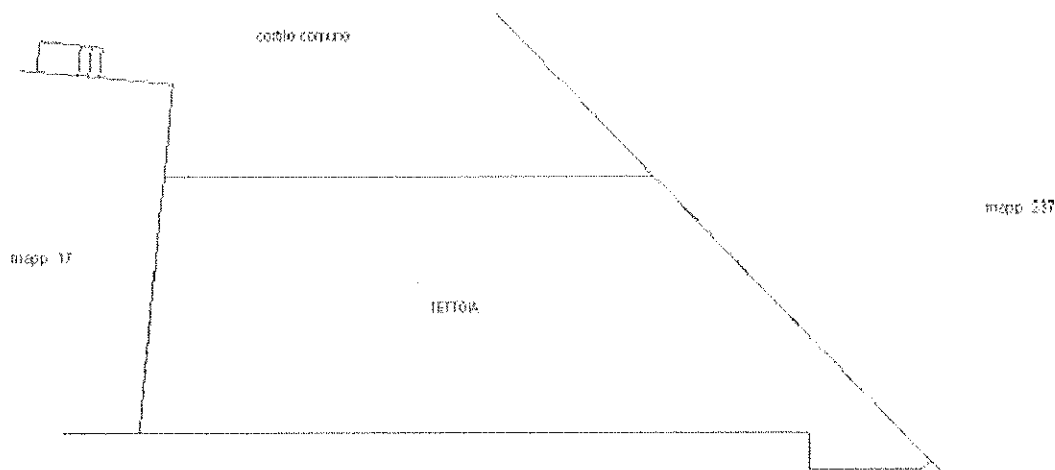
Mappali Terreni Correlati: Foglio 15 Particella 17

Planimetria catastale: del 29/06/2022, prot. n. MI0261204

CORPO B

1.1. Descrizione del bene

Tettoia realizzata in aderenza al fabbricato, sul prospetto interno, direttamente collegata al negozio e al magazzino (corpo a.)



1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (MI) come segue: (all. 7)

Intestati:

[REDACTED]

diritto di proprietà per 1/1

dati identificativi: Foglio: 15 Particella: 17 Sub.: 720

dati classamento:

cat. C/7 classe 4 consistenza 121 m2, superficie totale: 121 m2 R.C. Euro **62,49**

Indirizzo: CORSO COMO n. 25 Piano T;

Dati derivanti da:



- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 14/11/2014 Pratica n. MI0579055 in atti dal 14/11/2014

Mappali Terreni Correlati: Foglio 15 Particella 17

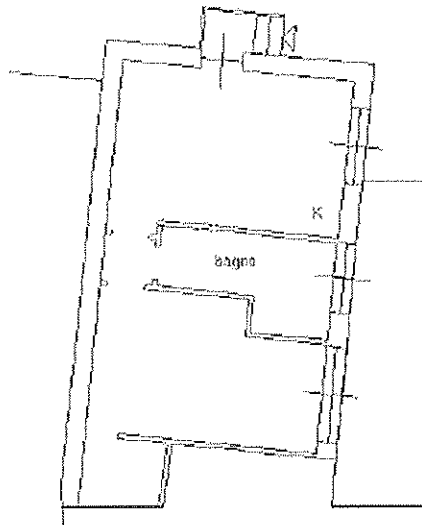
Planimetria catastale: del 14/11/2014, prot. n. MI0579055

Nota: l'unità catastale è stata generata a seguito di presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria e insiste su una porzione di area cortilizia che nell'atto di provenienza è indicata quale 'area cortilizia in pertinenza esclusiva' (pag. 17-18 Allegato 2)

CORPO C

1.1. Descrizione del bene

Appartamento bilocale composto da due ambienti, servizio e sgabuzzino, in corpo edilizio isolato su tre lati e di un piano fuori terra. Con accesso dal cortile.



1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (MI) come segue: (all. 7)

Intestati:

[REDACTED]

diritto di proprietà per 1/1

dati identificativi: Foglio: 15 Particella: 17 Sub.: 719

dati classamento:

cat. A/3 classe 2 consistenza 3 vani, superficie totale: 52 m2 escluse aree scoperte 52 m2
R.C. Euro 154,94

Indirizzo: CORSO COMO n. 25 Piano T;

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 14/11/2014 Pratica n. MI0579027 in atti dal

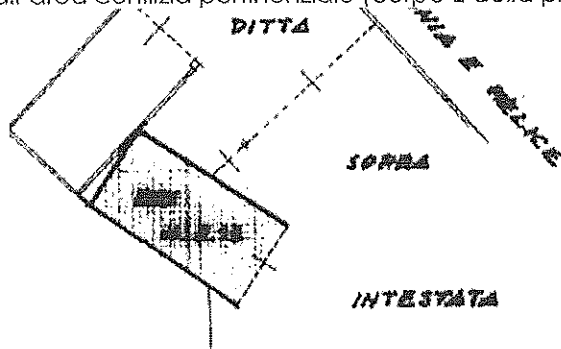


14/11/2014. Immobili soppressi, originari: Foglio 15 Particella 17 Subalterno 707
 Mappali Terreni Correlati: Foglio 15 Particella 17
 Planimetria catastale: del 14/11/2014, prot. n. MI0579027

CORPO D

1.1. Descrizione del bene

Box singolo in corpo a parte, con accesso da via Gotfredo Mameli tramite area comune condominiale e dall'area cortilizia pertinenziale (corpo E della presente relazione)



1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate (MI) come segue: (all. 7)

Intestati:

[REDACTED]

diritto di proprietà per 1/1

dati identificativi: Foglio: 15 Particella: 75 Sub.: 3

dati classamento:

cat. C/6 classe 5 consistenza 13 m2, superficie totale: 14 m2 R.C. Euro 40,28

Indirizzo: CORSO COMO n. 25 Piano T;

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Mappali Terreni Correlati: Foglio 15 Particella 75

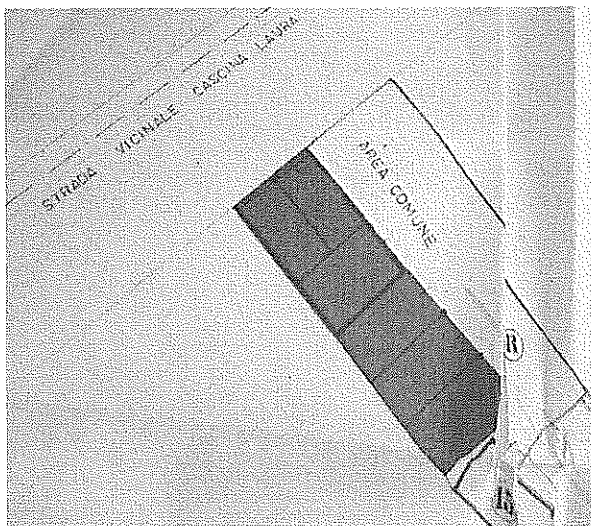
Planimetria catastale: del 15/07/1981, prot. n. 84713

CORPO E

1.1. Descrizione del bene

Area esterna pertinenziale, afferente al Catasto Terreni - foglio 15 particella 17. La particella 17 è un'area indivisa e si compone dell'area esterna di pertinenza dei beni pignorati e della porzione prospiciente alla via Mameli (già Strada vicinale Cascina Laura). Quest'ultima costituisce un bene comune del condominio che dà l'accesso da via Mameli ai beni pignorati e ad altre proprietà estranee alla presente procedura.





Estratto dall'atto di vendita del 1999

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

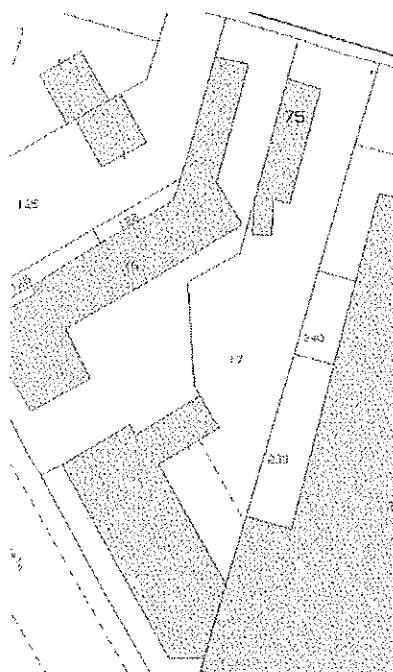
Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà

1.3. Identificati al catasto Terreni del Comune di Limbiate (MI) IN MAGGIORE CONSISTENZA come segue: (all. 7)

dati identificativi: Foglio: 15 Particella: 17 Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

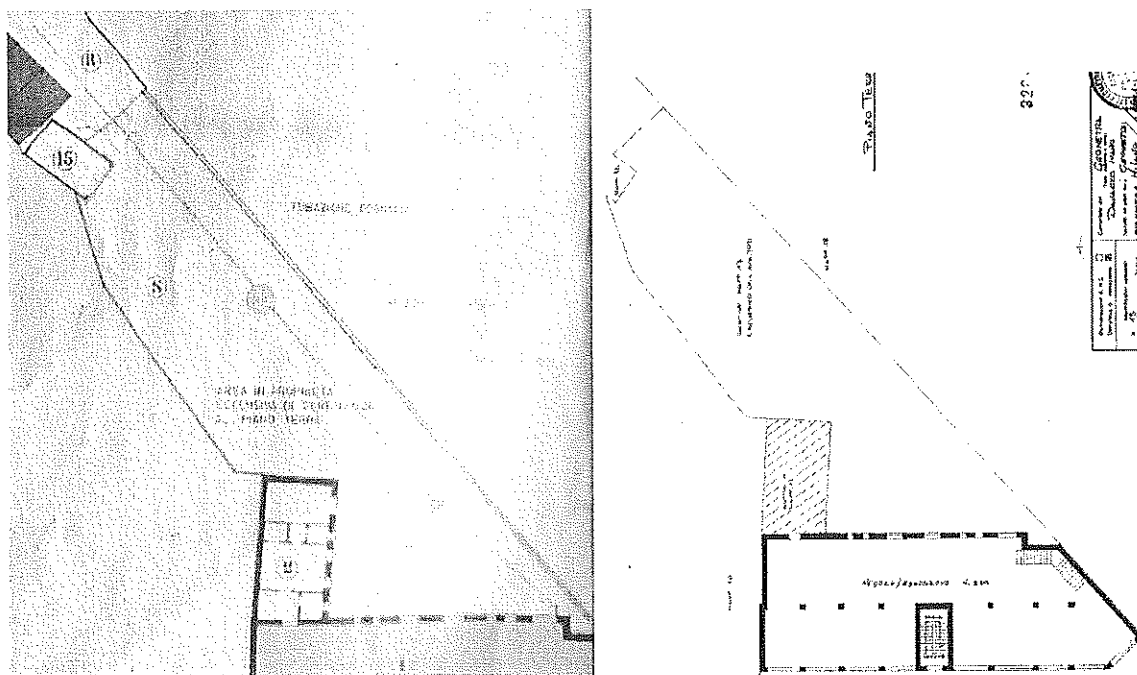
dati classamento: qualità: ENTE URBANO superficie: 1.342 m²

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 16/11/1964



Estratto di mappa con indicata la part. 17 del catasto terreni





Estratto della planimetria allegata all'atto di compravendita del 24/12/1999 con indicata la porzione di particella di pertinenza dei beni pignorati e dettaglio della planimetria catastale del 1999 con evidenziata l'area cortilizia di pertinenza

1.1. COERENZE

In un sol corpo, compresa l'area esterna di pertinenza, da nord in senso orario: altra unità immobiliare di terzi, area comune, part. 241, part. 240, part. 239, part. 237, area comune in fregio a Corso Como, part. 16.

1.2. 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

Destinazione: mista, commerciale – produttiva - residenziale

Tipologia prevalente: mista

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

Servizi offerti dalla zona: commercio con esposizione, piccola ristorazione

Parcheggi. Presente area a parcheggio antistante al negozio, in area comune

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Bovisio Masciago-Mombello a circa 700 m.

Collegamenti viari. Il complesso immobiliare sorge lungo la SS Milano-Meda e a 500 m. dalla Strada Bustese.



2.2. Caratteristiche descrittive esterne

a. Al piano rialzato di edificio condominiale di quattro piani fuori terra oltre interrato, negozio di nove luci su strada, con ampia zona espositiva distribuita su due livelli (piano terreno e soppalco collegati da scala retta a vista) e piccolo servizio, con ampio magazzino al piano seminterrato, collegati da scala interna chiusa (attualmente l'accesso alla scala dal negozio è murato). Il soppalco è largo circa m. 3,50 e si sviluppa per tutta la lunghezza del fabbricato.

Il magazzino è suddiviso in un'ampia porzione e due ambienti piccoli isolati. Alla porzione maggiore si accede anche dal corpo scale condominiale (anche questo accesso risulta oggi chiuso) e dall'area esterna tramite rampa carrabile. Agli ambienti minori si accede dal corpo scale condominiale e sono parzialmente ingombri di strutture e impianti non più in funzione.

Al piano seminterrato sono presenti servitù di passo per impianti condominiali.

b. Ampia tettoia sul prospetto interno, chiusa su tre lati e aperta su di un lato.

c. Appartamento adiacente al negozio-esposizione, composto da soggiorno con angolo cottura (cucina a gas), camera, servizio, disimpegno e sgabuzzino. In corpo edilizio isolato su tre lati, di un piano fuori terra con copertura piana. Si accede dall'area esterna pertinenziale tramite una semi rampa di scale.

d. Box singolo in corpo staccato, si accede da via Mameli tramite area comune condominiale e area cortilizia pertinenziale (corpo E della presente relazione).

e. Oltre ampia area esterna di pertinenza alla quale si accede dai beni per cui causa e da via Mameli tramite area comune. L'area è gravata da servitù di passo per l'impianto fognario e per il gas metano e, come indicato nell'atto di provenienza, in caso di necessità potrà essere gravata da ulteriori servitù (si vedano le mappe nella presente relazione e la scrittura privata di vendita del 1999).

L'area non è pavimentata e al momento dell'accesso si presentava ingombra di sterpaglia.

CORPO A

- struttura: cemento armato su fondazioni in c.a.;
- copertura: a falde con struttura in c.a. e tavelloni in cotto;
- solai: in laterocemento;
- facciate: intonacate;
- accesso: da Corso Como su area esterna comune provvista di parcheggi;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: nella norma

CORPO B tettoia

- struttura: traliccio in ferro;
- copertura: a falda unica inclinata, con rivestimento in polycarbonato;
- accesso: dall'area esterna e dal negozio;
- condizioni generali: sufficiente

CORPO C residenziale

- struttura: cemento;
- copertura: piana;
- accesso: dall'area esterna di pertinenza;
- condizioni generali: scarse



CORPO D box

- struttura: cemento;
- copertura: piana;
- accesso: dall'area esterna di pertinenza;
- condizioni generali: scarse

2.3. Caratteristiche descrittive interne

CORPO A

Negozio

- esposizione: tripla con vetrine a sud e sud-ovest, finestre a nord-est;
- serramenti esterni: in metallo, avvolgibili in ferro;
- serramenti interni: porte in legno tamburato a battente;
- pareti: intonacate al civile e tinteggiate di colore scuro, di bianco soffitti e pilastri, ad eccezione del bagno dove è presente un rivestimento in ceramica;
- pavimenti: in palladiana di marmo, nel servizio in ceramica, nella scala aperta gradini in pietra;
- impianto elettrico: sottotraccia con modifiche a vista, quadro elettrico in prossimità del bagno, al momento del sopralluogo sono presente binari con montati faretti per l'illuminazione;
- impianto riscaldamento: presente impianto raffrescamento/riscaldamento con split e macchine all'esterno (sotto alla tettoia), è presente un calorifero nel bagno ma l'impianto non è funzionante;
- servizi igienici: presente servizio finestrato, con wc e lavabo;
- altezza interna: circa 4,98 m., sotto al soppalco circa 2,76 m, nel bagno circa 3 m;
- condizioni generali: buone

Magazzino

- accesso: da corpo scala condominiale e da rampa carrabile esterna;
- esposizione: tripla, a sud e sud-ovest su area comune verso strada, a nord-est sulla tettoia;
- pareti: intonacate;
- pavimenti: rivestimento in piastrelle di graniglia;
- imp. elettrico: presente a vista, non è stato verificato il funzionamento;
- portoe di ingresso: in ferro, scorrevole;
- altezza dei locali: circa m. 2,60;

condizioni generali: sufficienti tenuto conto della funzione, necessita di interventi sulle pareti contro-terra .

CORPO C Appartamento

- accesso: da semirampa esterna (dall'area di pertinenza) direttamente nel soggiorno-cucina;
- esposizione: doppia a sud-est tutti i locali, a nord-ovest presente una finestra nel disimpegno;
- pareti: rifinite al civile e tinteggiate ad eccezione del bagno dove sono presenti rivestimenti in ceramica;



- pavimenti: rivestimento in piastrelle in graniglia;
- serramenti esterni: in pvc, senza oscuramento;
- serramenti interni: porte in legno tamburato a battente;
- imp. riscaldamento autonomo;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- servizio igienico: presente un bagno con doccia, vaso e lavabo;
- imp. citofonico: assente;
- impianto di condizionamento: assente;
- portoncino di ingresso: blindato;
- altezza dei locali: circa m. 2,99;
- condizioni generali: sufficienti / scarse

CORPO D box

- pareti: intonacate;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- saracinesca: in lamiera zincata con apertura manuale;
- altezza dei locali: m. 2,15 circa;
- dimensioni: interne circa m. 2,50 x 5,00;
- impianti: assenti;
- condizioni generali: fatiscente.

2.4. Breve descrizione della zona

Il complesso immobiliare è ubicato in zona extraurbana, lungo la Strada Milano-Meda, in un tratto di strada con destinazioni e tipologie edilizie miste e che vede la presenza di diversi esercizi commerciali connotati dalla presenza di un'area espositiva.

2.5. Certificazioni energetiche:

Corpo A) Il negozio risulta censito al catasto energetico al n. 10802700050422 valido fino al 19/07/2032 classe Energetica "C" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 448,07 kWh/m²a

Corpo C) L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 10802700050222 valido fino al 18/07/2032 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 717,41 kWh/m²a

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite in ambito peritale

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non acquisita in ambito peritale



3. STATO OCCUPATIVO**3.1. Defenzione del bene**

Sopralluoghi effettuati nelle date del 28/01 e 31/03/2025 e consentito dal debitore esecutato. Gli immobili risultavano liberi.

3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate con risposta registrata al numero 10348 e data 22/01/2025,

per i beni oggetto di stima è presente un Contratto serie 3T n. 4885 registrato presso la Direzione provinciale di Monza - Ufficio territoriale di Desio in data 20/07/2022, avente ad oggetto "Locazione immobiliare ad uso diverso dall'abitativo, con locatore soggetto IVA", data inizio locazione 10/09/2022 data fine locazione 30/08/2023, Valore dichiarato: € 43.800,00 annuale".

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

- in forza di atto per CONFERIMENTO IN SOCIETA' in autentica notaio LUCCHINI PAOLO Repertorio 84415/8050 del 11/01/2007 trascritto a Milano 2 in data 07/02/2007 - Registro Particolare 9610 Registro Generale 18691

Contro

Beni identificati al Catasto fabbricati al fg. 15 part. 17 subb. 705 e 707, part. 75 sub. 3 oltre area di pertinenza su porzione della part. 17 identificata al Catasto Terreni. I subb. 705 e 707 sono originari degli attuali subb. 719 e 721.

Il bene identificato al Foglio 15 particella 17 subalterno 720 cat C7 (tettoia) è costituito successivamente agli atti di provenienza. Trattasi di tettoia appoggiata al muro del sub. 721 (negozi) ma gravante sull'area di pertinenza identificata al Catasto Terreni alla part. 17.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio i beni erano di proprietà di sopra generalizzato

in forza di scrittura privata di vendita, atto in autentica notaio LULLI MARIO di Limbiate Repertorio 14749/7816 del 24/12/1999, trascritto a Milano 2 in data 30/12/1999 - Registro Particolare 85982 Registro Generale 126867

Contro

Nota. CORPO 'E'

Si precisa che il corpo E) è pertinenza di parte dei beni pignorati, come si evince in particolare dall'atto del 24/12/1999. Con detto atto Società in nome collettivo sede di Bovisio Masciago vende a

- Negozi-esposizione al piano terra, con annesso magazzino al piano sottostante ed area cortilizia di pertinenza (...) particella 17 subalterno 705 cat C1. (... che) confina a est con parte del mapp 17 destinato a area comune delimitata con cancello (...) nel tipo planimetrico allegato l'area è contornata in tinta rossa e contraddistinta con lettera 'S'
- Appartamento (...) particella 17 subalterno 707 cat A3 (... che) confina a sud con area cortilizia map. 17 di pertinenza del negozio
- Box auto (...) con ingresso (...) da area comune a parte del mapp. 17 e dall'area cortilizia di pertinenza del negozio (...) confina a sud con area comune e area di pertinenza del negozio; ad ovest area di pertinenza del negozio

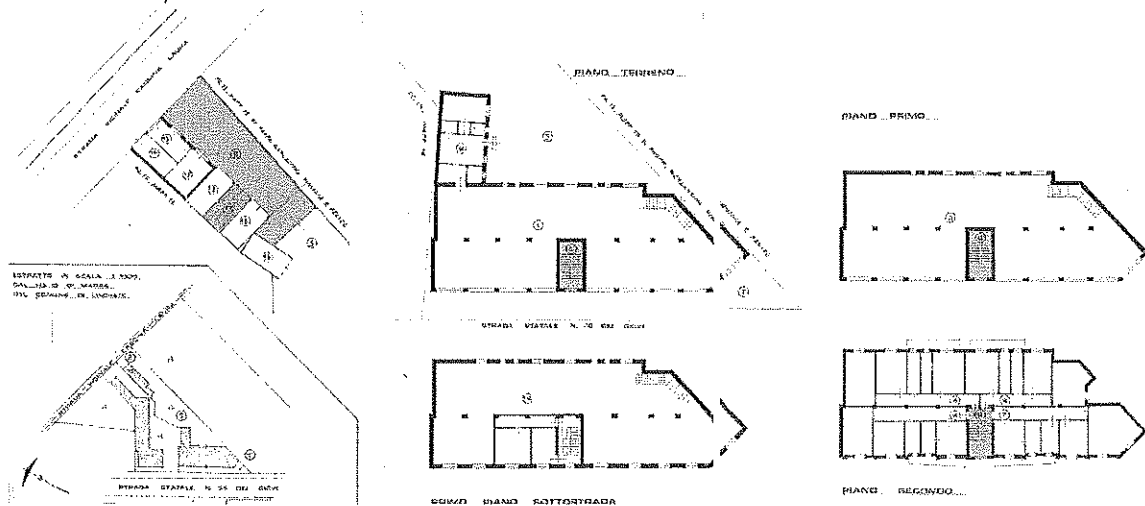


Su detta pertinenza il Condominio ha una servitù di passo per condutture interrato. Per verificare la piena titolarità del bene in capo alle unità pignorate ed escludere una eventuale titolarità del Condominio e/o delle altre proprietà che prospettano sull'area comune della part. 17, sono state effettuate una serie di visure catastali e ipotecarie ed in particolare è stato acquisito l'atto autentificato dal notaio Elena Elefante rep. n. 8197 del 14/03/1982, al quale rimandano atti più recenti (atto notaio Rosario Franco rep. n. 100868 del 06/06/2025: *gli enti comuni [del condominio] risultano individuati nel tipo planimetrico allegato sotto la lettera "A" all'atto del notaio Emma Elefante di Nova Milanese in data 14 marzo 1982, repertorio n. 8197*).

Nell'atto notaio Elena Elefante rep. n. 8197 del 14/03/1982, pag. 7, si dichiara che:

"Vengono assegnati in proprietà esclusiva le seguenti porzioni:

lo spazio di cortile posto al piano terra, colorato in tinta grigia e distinto con la lettera 'S' (di proprietà esclusiva delle unità immobiliari distinte con il numero due - scheda serie L n. 0514906 registrata il 12/01/1963 al n. 378-, con i numeri: uno, tre e dodici - scheda serie L n. 0514907 registrata il 12/01/1963 al n. 387-); il vano scala posto al primo piano sottostrada (di proprietà esclusiva della unità immobiliare distinta con il numero dodici - parte della scheda serie L n. 0514907 registrata il 12/01/1963 al n. 387-)"



Stralcio da allegato 'A' atto 14/03/1982

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dai certificati notarili sostitutivi in atti, implementati dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate in data 12/04/2025 per immobili e nominativo (elenco sintetico con restrizioni) e con aggiornamento in data 07/03/2026 per il solo corpo E (NCT f. 15 part. 17) si evince quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Misure Penali**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata



- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca giudiziale iscritta 01/03/2024 - Registro Particolare 4320 Registro Generale 25818 derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 10143/2021 del 24/10/2022

a favore di Banco BPM spa sede Milano c.f. 09722490969

contro [REDACTED] sopra generalizzato

Importo ipoteca € 221.000 importo capitale € 179.799,85

Annotazione: atto di cessione dell'ipoteca, Notaio Ridella Giacomo del 08/05/ 2025 repertorio n. 13039/9376 trascritto il 04 /06/ 2025 - Registro Particolare 7988 Registro Generale 77842, a favore di Gestinv Npl S.r.l. con sede in Melegnano (MI)

Grava sulla piena proprietà dell'intero dei corpi A, B, C, D (non grava sul corpo E)

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 23/07/2024 rep. 18275 /2024 trascritto il 05/08/2024 - Registro Particolare 79409 Registro Generale 111162 contro [REDACTED], in favore di Banco BPM spa sede Milano c.f. 09722490969

Grava sulla piena proprietà dell'intero dei corpi A, B, C, D (non grava sul corpo E)

Pignoramento del 24/10/2025 rep. 21906 trascritto il 21/11/2025 - Registro Particolare 114395 Registro Generale 166913 contro [REDACTED], in favore di Gestinv Npl S.r.l. con sede in Melegnano (MI)

Grava sulla piena proprietà dei corpi A, B, C, E (non grava sul corpo D)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

nessuna

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Marilena Patti con sede in Cesano Maderno che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 384/1000

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.



1.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 aprile al 31 marzo

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa € 6.000 da riparto consuntivo 2022/2023 e circa € 4.000 da riparto consuntivo 2023/2024

Spese condominiali non pagate per l'intero condominio: da consuntivo 2023/2024 il condominio ha una sofferenza di circa € 27.800,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna

Cause in corso: nessuna comunicata, il Condominio intende intervenire nella presente procedura

Eventuali problematiche da evidenziare: nessuna rilevata

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.

6.1. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Area esterna di pertinenza dei beni oggetto di relazione:

- si accede all'area dai beni per cui causa e da via Mameli tramite area comune condominiale
- è gravata da servitù di passo per l'impianto fognario e per il gas metano e, come indicato nell'atto di provenienza, in caso di necessità potrà essere gravata da ulteriori servitù.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

- a) Accessibile. Si accede al negozio da strada tramite tre gradini, il dislivello è facilmente colmabile posizionando una pedana. E' presente un secondo ingresso tramite rampa dall'area esterna pertinenziale. Si può accedere al seminterrato tramite rampa carrabile
- b) Accessibile
- c) Appartamento non accessibile
- d) Box accessibile
- e) Area esterna pertinenziale accessibile

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

I fabbricati di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune di Limbiate e risulta conforme agli strumenti pianificatori e più precisamente:

Area esterna pertinenziale: si precisa che la superficie è inferiore a mq. 5000, non necessita quindi di Certificato di Destinazione Urbanistica

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

E' stata presentata richiesta di accesso atti edilizi allo sportello SUE in modalità telematica in data 05/02/2025, la documentazione è stata resa disponibile in data 04/03/2025.

7.1. Pratiche edilizie (all.4) :

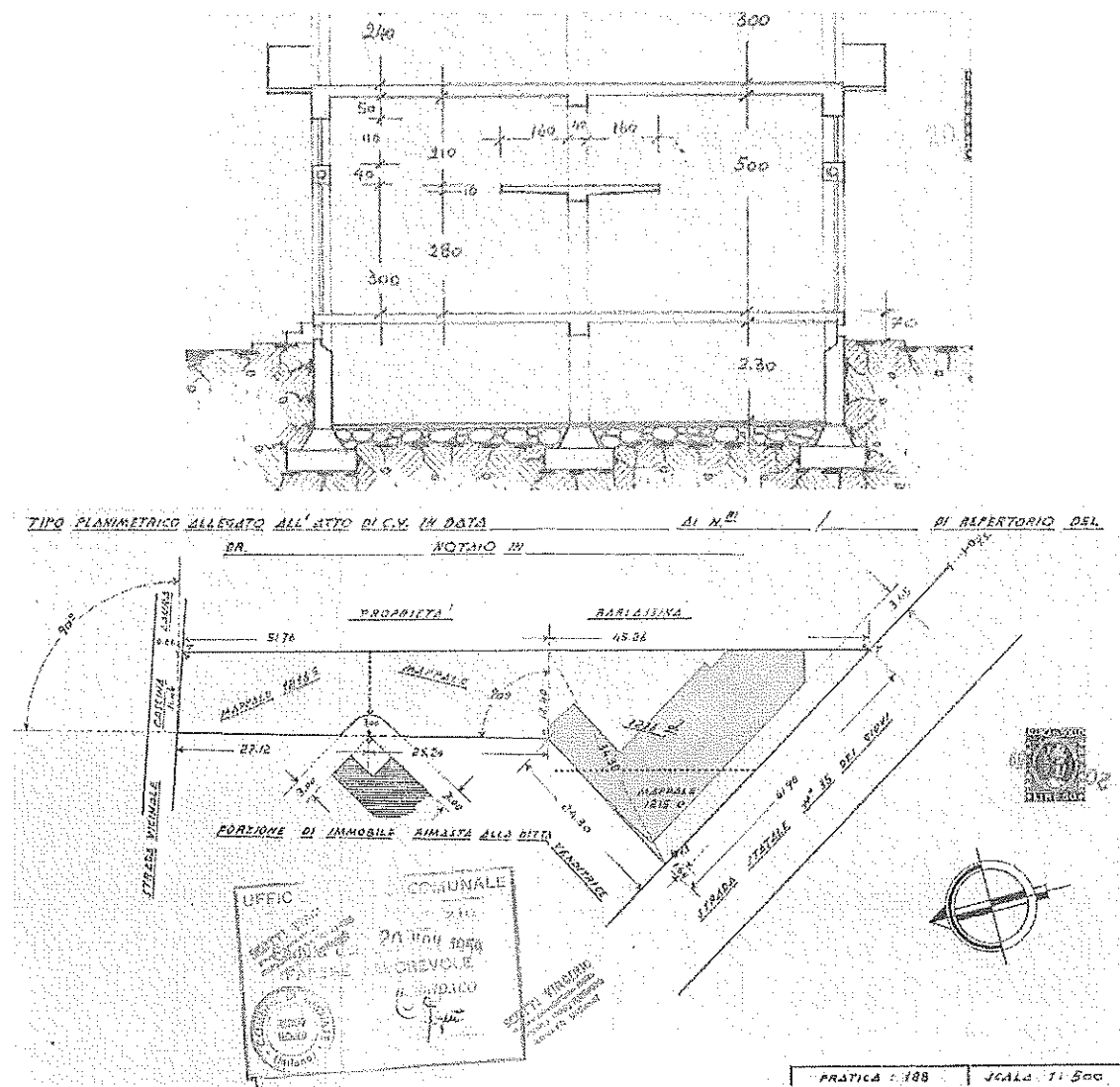
- Nulla Osta per la realizzazione di casa d'abitazione prot. n. 10350 del 20/11/1959
 - o accesso alla ex Strada Statale n. 35 dei Giovi con licenza rilasciata dall'A.N.A.S. al n. 9795 rep. 16952 del 09/11/1959



- o dichiarazione di Abitabilità in data 30/10/1962, prot. 10451
- Nulla Osta per la realizzazione di recinzione prot. n. 1216 del 10/06/1960
- Permesso di Costruire in sanatoria con opere n. 208/2012 del 03/10/2012 per realizzazione tettoia, box e modifiche interne/esterne dell'abitazione, fine lavori 13/03/2015
 - o Dichiarazione di Agibilità parziale del 23/05/2016 formatasi per silenzio-assenso

Nota. Area pertinenziale. Per vincolo urbanistico sull'area va mantenuta una superficie drenante per circa il 70% della superficie (se di interesse, si consiglia di verificare la percentuale con l'Ufficio Tecnico del Comune).

Stralci da Nulla Osta n. 10350 del 20/11/1959



Sezione del negozio e planimetria generale

7.2. Conformità edilizia:

Corpo A.

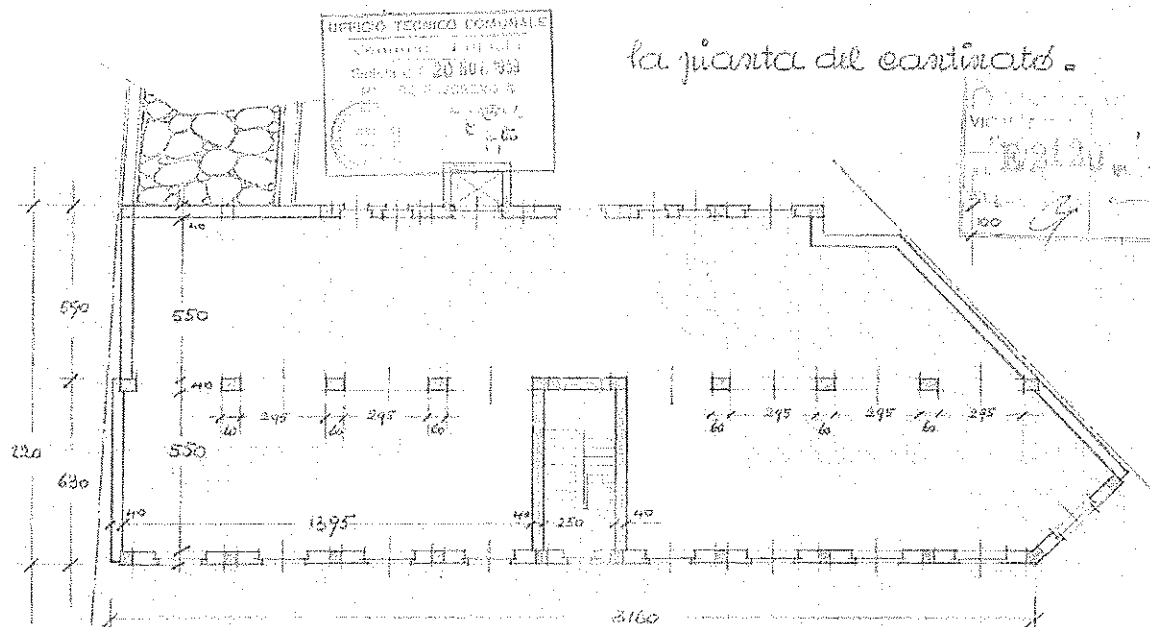
Piano interrato. Rispetto al Nulla Osta del 1959.

- è presente un montacarichi in fatto assente,
- non sono presenti gli ambienti minori adiacenti al corpo scale condominiale e un tempo destinati ad impianti
- non è presente la scala di collegamento con il piano rialzato
- non è presente l'accesso diretto all'area esterna



Piano rialzato. Rispetto alla Sanatoria del 2012. La pratica interviene esclusivamente su box e parte residenziale. Modificando però la parte residenziale si interviene anche sulla zona del negozio al piano rialzato in cui originariamente era presente la guardiola e che con la sanatoria in fatto diventa un disimpegno.

Rispetto al Nulla Osta del 1959. Sono presenti alcune partizioni interne in cartongesso alte circa m. 2,80



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, le pratiche edilizie depositate ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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:

Negozi e aree esterne

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
A. negozio	mq.	367,2	100%	367,2
A. soppalco	mq.	107,5	50%	53,8
A. magazzino direttamente comunicante	mq.	310,4	50%	155,2
A. magazzino non comunicante	mq.	41,0	25%	10,3
B. tettoia*	mq.	120,7	20%	24,1
E. area esterna pertinenziale*	mq.	270,4	20%	54,1
		1.217,1		665

* si acquisisce la superficie dichiarata nel Permesso di Costruire in sanatoria del 2012

Appartamento

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
C. appartamento	mq.	53,0	100%	53,0
		53,0		53
		mq. lordi		mq. commerciali

Box

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
D. box	mq.	14,0	100%	14,0
		14,0		14
		mq. lordi		mq. commerciali



9 STIMA

9.1. Criterio di stima

In generale nella valutazione si tiene conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia, della vetustà, dello stato manutentivo, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale, nello stato di fatto e di diritto.

Per l'attività prevalente (negozi) sono stati presi a riferimento i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), le pubblicità di vendita, i valori dichiarati nelle compravendite (Agenzia delle Entrate) e sono stati acquisiti due atti di compravendita di immobili comparabili siti lungo la ex Strada Statale dei Giovi.

I valori dichiarati nelle compravendite (Agenzia delle Entrate) non sono utilizzabili in quanto gli immobili commerciali di medio-grande dimensione spesso hanno destinazione catastale D8 per la quale non viene indicata la consistenza, le interrogazioni sono state quindi utilizzate soprattutto per circoscrivere le aree dove cercare le compravendite.

Si evidenzia che le compravendite acquisite sono di novembre 2020 e di marzo 2021, per cui si registra un mercato poco attivo nel settore degli immobili commerciali.

Si effettua la valutazione con due distinti metodi, sintetico comparativo e di confronto di mercato semplificato.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: Limbiate

Zona: periferica

Negozi - stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 900 / prezzo max. 1.350 (Euro/mq)

Abitazioni civili - stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 950 / prezzo max. 1.400 (Euro/mq)

Box - stato conservativo normale

Valore di mercato prezzo min. 500 / prezzo max. 900 (Euro/mq)

OFFERTE DI VENDITA online aprile 2025			
indirizzo	sup	Prezzo €	€/mq
Limbiate, via dei Mille	340	350.000	1029
Cesano Maderno, via Nazionale dei Giovi	770	690.000	896
Cesano Maderno, via Nazionale dei Giovi	221	360.000	1629
Cesano Maderno, via Nazionale dei Giovi 33	183	250.000	1366
Bovisio Masciago, via Nazionale dei Giovi	285	330.000	1158

A) Metodo sintetico comparativo.

Si acquisiscono i valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio (OMI).

Per il negozio si prende a riferimento il valore più basso tenuto conto della dimensione del complesso immobiliare e della situazione del mercato per gli immobili commerciali.

Per l'abitazione tenuto conto del contesto si abbatta del 20% il valore minimo indicato dal bollettino.

Per il box, tenuto conto della condizione in cui versa si ritiene di non dovergli attribuire un valore economico.

Per l'area esterna, considerata la situazione attuale e la necessità di interventi per renderla funzionale (ad esempio per adibirla a parcheggio), nonché l'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene opportuno non attribuire a tale area un valore economico specifico.

Corpi A e B - Negozi con tettoia. Superficie commerciale mq. 610,00 x €/mq 900 = 549.000,00



Corpo C - Appartamento. Superficie commerciale mq. $53 \times \text{€}/\text{mq} 950 \times 0,8 = \text{€} 40.280,00$

Corpo D - box. Superficie commerciale mq. $14 \times \text{€}/\text{mq} 0 = 0$

Corpo E - area scoperta. Superficie commerciale mq. $54,1 \times \text{€}/\text{mq} 0 = 0$

B) Metodo del confronto di mercato - semplificato (applicato alla sola funzione commerciale)

Dai due atti di compravendita si estraggono i dati sotto riportati. Entrambe le vendite riguardano più beni con funzioni diverse, i dati di superficie la dove non esplicitati sono stati ricavati dalle schede catastali allegate agli atti. I rapporti mercantili tra le funzioni sono attribuiti in base ai diversi valori economici rilevati dai bollettini OMI.

Si evidenzia che i prezzi per le destinazioni commerciali dalla fine del 2020 al secondo semestre 2024 sono rimasti invariati (fonte OMI).

Compravendita 2° sem.2020								
indirizzo	fg	part	piano	cat	cl	mq	sup cat	rc euro
A Comune di Bovisio Masciago via Nazionale dei Giovani	15	152	T	D8				7824,2 euro
B 32, 34, 36	15	152	T	C6	5	155	170	408,26
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE								
			negozio			785	100%	785
			uffici			24	142%	34,08
			magazzino			33	50%	16,5
			parcheggio			170	55%	93,5
								929
prezzo €	prezzo €/mq							
850.000,00 €	914,88 €							

Compravendita 1° sem.2021								
indirizzo	fg	part	piano	cat	cl	mq	sup cat	rc euro
A Corso Como 20	8	125	T	D8				2.771,16 euro
B Corso Como 20	8	125	T	C1	7	216	197	4.662,99 euro
C via Giuseppe Galliano n. 29	8	125	T	D8				2.223,60
		314						
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE								
			negozio			281	100%	281,35
			retro			35	50%	17,625
			negozio			216	100%	216
			magazzino lab			381	50%	190,5
								705
prezzo €	prezzo €/mq							
515.000,00 €	730,00 €							



Conclusione

Tenuto conto di quanto esposto, si ritiene di confermare la valutazione più sopra esposta per l'abitazione e il box, mentre si opera una media dei valori ricavati dalle compravendite per la stima dell'attività commerciale.

Corpi A e B - Negozio con tettoia. $(€ 730 + € 915) / 2 = € 822,5$

Superficie commerciale mq. 610,00 x €/mq 822,5 = € 501.725,00

Corpo C - Appartamento. Superficie commerciale mq. 53 x €/mq 950 x 0,8 = € 40.280,00

Corpo D - box. Superficie commerciale mq. 14 x €/mq 0 = 0

Corpo E - area scoperta. Superficie commerciale mq. 54,1 x €/mq 0 = 0

Si richiama quanto già esposto più sopra: a) box, tenuto conto della condizione in cui versa si ritiene di non dovergli attribuire un valore economico; b) area esterna, considerata la situazione attuale e la necessità di interventi per renderla funzionale (ad esempio per adibirla a parcheggio), nonché l'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene opportuno non attribuire a tale area un valore economico specifico.

Stima valore complessivo. € 501.725,00 + € 40.280,00 = € 542.000,00

Valore di stima a corpo per la piena proprietà dell'insieme € 540.000,00

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), pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite, atti di compravendita
- siti delle agenzie immobiliari

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore Complessivo
fabbricati costruiti per esigenze commerciali	C1 e C7 - A3 - C6	mq 610+53+14	€ 540.000,00
			€ 540.000

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	€ 540.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 27.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.000,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 10.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 499.000,00
arrotondato	€ 500.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : --

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.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

- Corpo E). Fa parte del compendio oggetto della presente relazione l'area esterna pertinenziale, afferente al Catasto Terreni - foglio 15 particella 17. La particella 17 è un'area indivisa, composta dall'area cortilizia di pertinenza di una parte dei beni pignorati e da un'area comune del condominio (si veda pagg. 12-13).
- Sono presenti difformità edilizie, sanabili

ALLEGATI

- 1) Planimetrie catastali
- 2) Titoli di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Attestati Prestazione Energetica
- 10) Verifiche catastali e ipotecarie delle proprietà alla part. 75
- 11) Atto notaio Elena Elefante (per verifica proprietà comuni del condominio)

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'esecutato a mezzo PEC/email/lettera.

La presente relazione si compone di 23 pagine oltre copertina e allegati

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: 16/04/2025 integrazioni del 29/04/2025, integrazioni per correzione di alcuni refusi e migliore definizione del corpo E del 14/08/2025, integrazione relativa al solo corpo E del 07/03/2026

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco

