

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile – Esecuzioni immobiliari

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaminia D'Angelo**

RGE 50/2026

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Appartamento + cantina

Unità immobiliare in Limbiate (MI) via Gorizia n. 22 Piano T-S1



LOTTO UNICO

(Appartamento + cantina)

Bene in **LIMBIATE (MI)**

via Gorizia n. 22 piano T-S1

INDICE SINTETICO**Dati Catastali**

Beni in: LIMBIATE (MI)

Categoria: **A/3** [Abitazioni di tipo economico]Dati Catastali: foglio **29** particella **106** subalterno **38****Detenzione del bene**

Libero

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Nessuno

Conformità edilizia

No.

Conformità catastale

No

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero per la quota di 1/1: € 30.000,00

Occupato per la quota di 1/1: € 26.000,00

LOTTO UNICO

(Appartamento + cantina)

Bene in **LIMBIATE (MI)**
via Gorizia n. 22 piano T-S1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione giuridica dei beni**

In Comune di Limbiate (MI), via Gorizia n. 22, appartamento posto al piano terra con annessa cantina al piano cantinato.

1.2. Quote e tipologia del diritto

Per quota di 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED]

Per quota di 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED]

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

Per quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

Per quota di 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED]

dati identificativi:

fg. 29 part. 106 sub. 38

dati classamento: cat. **A/3**; classe 4; consistenza 2 vani; sup. cat. Tot. 29 m²

Indirizzo: Limbiate (MI), via Gorizia n. 22, piano T-S1;

1.4. Coerenze

A partire da nord e proseguendo in senso orario come risultante dalla planimetria depositata in catasto e come meglio in fatto.

Dell'appartamento: proprietà di terzi; cortile comune; proprietà di terzi; vano scala comune.

Della cantina: corridoio comune; cantina proprietà di terzi; cortile comune; cantina proprietà di terzi.

2. DESCRIZIONE DEI BENI**2.1. Descrizione generale 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.

Principali collegamenti pubblici: liea Z205.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 12 Km Autostrada dei Laghi.

2.2. Caratteristiche dell'edificio (all. 2)

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano cantinato.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco tinteggiato;
- accesso: portone pedonale nella recinzione su strada poi portone ed infine androne con scale;
- scale: con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone.

2.3. Componenti edilizi specifici ed impianti dell'appartamento e della cantina (all. 2)

Appartamento: posto al piano rialzato composto da un vano più servizio.

- pareti: intonacate e tinteggiate;
 - pavimenti: in ceramica;
 - porta d'accesso: non blindata;
 - impianto elettrico: sotto traccia;
 - impianto idrico: sotto traccia;
 - impianto aria condizionata: no
 - impianto di riscaldamento: autonomo a termosifoni – caldaietta murale non presente
 - serramenti: in legno con vetri doppi;
 - altezza dei locali: mt. 3,45 circa;
- condizioni generali: da ristrutturare.

Cantina: posta al piano cantinato.

- Porta d'accesso: in metallo;
- Pareti: intonacate e tinteggiate;
- Pavimento: in ceramica;

condizioni generali: normali.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo i beni risultavano non occupati.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Interpellata in merito Agenzia delle Entrate riferisce che in anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione stipulati e registrati a nome degli esecutati in qualità di danti causa **(all. 3)**.

4. PROVENIENZA

Dalla relazione notarile in atti a firma del Dott. [REDACTED] che fa stato fino al 02/03/2026 **(all. 4)** si evince:

- Scrittura privata di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED] del 14/09/2007 rep.238680/13512 **(all. 5)**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 il 27/09/2007 al n. 76358 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di [REDACTED] contro: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED], del 10/12/2003 rep.220216/14536, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 15/12/2003 al n. 106044 di formalità; a favore di: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla relazione notarile in atti a firma del Dott. [REDACTED] che fa stato fino al 02/03/2026 **(all. 4)** si evince:

- Ipoteca volontaria n. 38322 del 27/09/2007 favore [REDACTED] con sede i [REDACTED] domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] e contro: [REDACTED] [REDACTED] per Euro 127.500,00 di cui Euro 85.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED] in data 14/09/2007 rep.238681/13513.
- Ipoteca giudiziale n. 28243 del 25/11/2019 favore: [REDACTED] [REDACTED] con sede i [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto non citato - Richiedente: [REDACTED], Indirizzo [REDACTED]) e contro [REDACTED] [REDACTED]; per Eur [REDACTED] di cui Eur [REDACTED] per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di [REDACTED]

- Atto giudiziario █9438 del 25/06/2020 favore: MASSA CREDITORI FALLIMENTO DI █ IN QUALITA' DI █ (domicilio ipotecario eletto non citato, Richiedente: █, Codice fiscale █, indirizzo █ contro █ █ derivante da sentenza dichiarativa di fallimento, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di █ in data 26/02/2019 rep.35.
- Pignoramento Immobiliare n. 17834 del 27/02/2026 a favore di: █ con sede in █ (domicilio ipotecario eletto non citato, richiedente: █ Vi █) e contro: █ █ Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario C/o Corte D'appello Milano, in data 22/01/2026 rep.1214.

Aggiornamento delle pregiudizievoli

Mediante banca dati SISTER di Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria (**all. 6**) sull'immobile pignorato non rilevando ulteriori gravami oltre quelli sopracitati.

6. DEBITI CONDOMINIALI ED ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Petruzzelli con sede in Limbiate (MI) via F.lli Cervi 1. Interpellato in merito ad eventuali debiti dell'esecutata nei confronti del condominio (**all. 7**), riferisce quanto segue:

- *spese medie annuali 1700,00/1800,00 Euro*
- *esercizio in corso € 629,52, precedente 517,97*
- *millesimi 30,770*
- *non è presente alcun regolamento condominiale*

Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, 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

//

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

6.3. Certificazioni energetiche

Il bene non risulta censito al catasto energetico.

6.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il Comune di Limbiate ha fornito allo scrivente le scansioni degli atti edilizi che si allegano.

Ovvero:

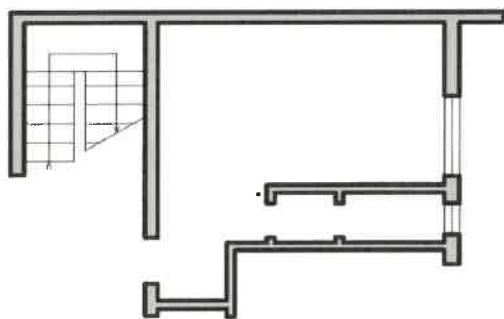
- Pratica Edilizia n. 181 – Richiesta di Nulla Osta alla costruzione del 25/11/1948 e Relativo Certificato di Abitabilità del 20/04/1950 (**all. 8**).
- Pratica Edilizia n. 913 – Nulla Osta alla sopraelevazione del 24/08/1953 e Relativo Certificato di Abitabilità del 30/05/1955 (**all. 9**)
- Pratica Edilizia n. 110 - Nulla Osta all'ampliamento del 31/03/1965 Relativo Certificato di Abitabilità 28/06/1966 (**all. 10**).
- Pratica Edilizia n. 131 – Concessione Edilizia in Sanatoria PG 28206/93 – divisione di appartamento in due unità immobiliari (**all. 11**).

7.1. Conformità catastale ed edilizia:

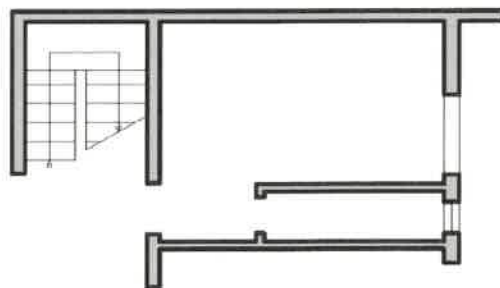
Al sopralluogo si è rilevato che l'appartamento non è conforma all'ultimo titolo edilizio (sanatoria P.E 131).

In particolare la porta d'ingresso è spostata più a sinistra ed il muro divisorio dei due appartamenti prosegue in linea retta senza riseghe.

Il tutto come meglio evidenziato nei disegni sottostanti.



**conc. edilizia in sanatoria
prot. 28206/93 P.E. 131**



stato attuale

7.2. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Sarà necessario presentare al Comune di Limbiate pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato.

Costo presumibile € **3.500,00** comprensivo di sanzione.

Per quanto riguarda la conformità catastale dovrà essere presentato ad Agenzia delle Entrate -Territorio, modello DOCFA a firma di tecnico abilitato.

Si ricorda che con le nuove normative la scheda catastale della cantina dovrà essere separata.

Costo presumibile € **1.000,00**.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (**all. 1**) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq per difetto o per eccesso. Omogeneizzando le superfici secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998 si ottiene:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	m ²	26,6	100%	26,6
Cantina	m ²	6,0	25%	1,5
		32,6		28,1
		m ² lordi		m ² commerciali

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

- Catasto di Limbiate
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Uffici del registro di Milano 2
- Ufficio tecnico del Comune di Limbiate

9.3. Parametri estimativi

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2025

Comune: Limbiate

Fascia/Zona: Centrale/centro urbano

Valore mercato Abitazioni prezzo min. 1.150 / prezzo max. 2.250 (Euro/mq)

9.4. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con cantina	A/3	28,1	€ 1.350,00	€ 37.935,00
				€ 37.935,00

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

• Valore LOTTO	€ 37.935,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 1.896,75
• Regolarizzazioni edilizie/catastali	-€ 4.500,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	-€ 1.147,49

Valore LOTTO al netto delle decurtazioni € 30.390,76

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

APPARTAMENTO CON CANTINA LIMBIATE (MI) via Gorizia n. 22 Piano T-S1 fg. 29 part. 106 sub. 38	
Prezzo di vendita nello stato di "libero" quota 1/1	30.000,00 €
Prezzo di vendita nello stato di "occupato" quota 1/1	26.000,00 €
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, <u>valutati a corpo e non a misura</u> , 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 e/o vizi gravanti sul bene e non espressamente citati 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.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna.

* * * *

Il sottoscritto Arch. Carlo Cuppini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia al Legale del Creditore procedente a mezzo PEC e all'Esecutata a mezzo e-mail.

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: 14/07/2026

**ALLEGATI**

- 01) Documenti catastali
- 02) Rilievo fotografico
- 03) Interpello AG. Entrate
- 04) Certificazione notarile
- 05) Atto provenienza
- 06) Elenco sintetico pregiudizievoli
- 07) Mail da Amministratore
- 08) Pratica Edilizia n. 181 – del 25/11/1948 e Abitabilità del 20/04/1950.
- 09) Pratica Edilizia n. 913 del 24/08/1953 e Abitabilità del 30/05/1955
- 10) Pratica Edilizia n. 110 del 31/03/1965 e Abitabilità 28/06/1966.
- 11) Pratica Edilizia n. 131 – Concessione Edilizia in Sanatoria PG 28206/93 – divisione di appartamento in due unità immobiliari.