Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1232/2025

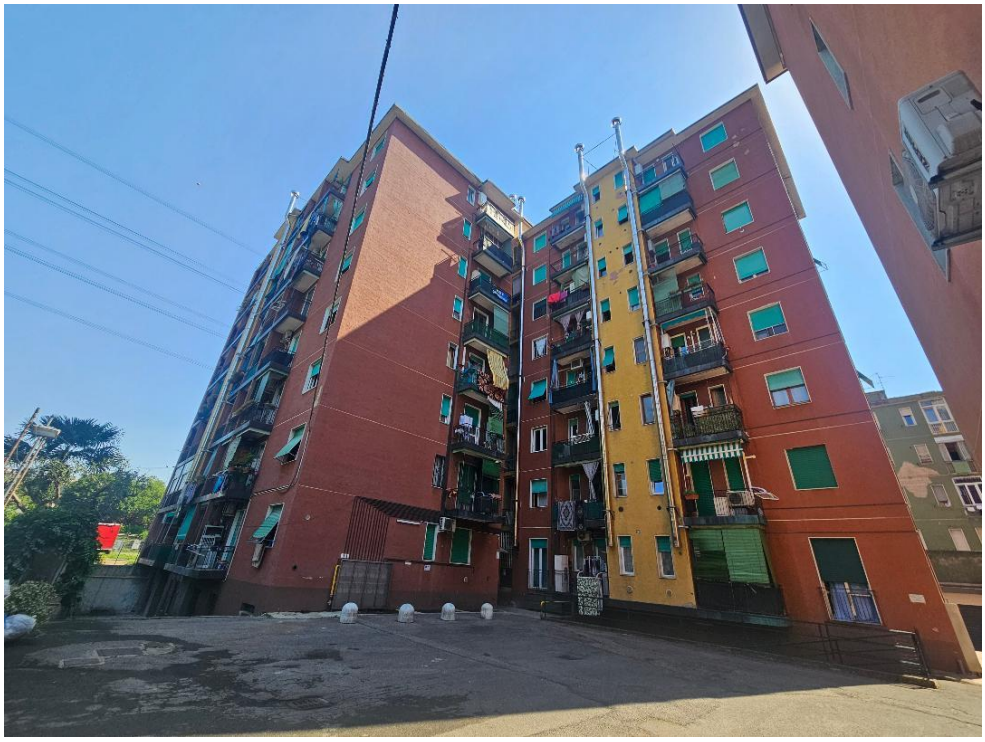
Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Ida Carnevali**

(già dott. Roberto Angelini)

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità immobiliare in LIMBIATE via Giovane Italia n°2



La presente RELAZIONE DI STIMA modifica e sostituisce quella depositata in data 13 luglio 2026

[redacted]

Firmato Da: DOMENICO IAROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 207be75

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Limbiate, via Giovane Italia n.2

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 45 particella 139 subalterno 48

via Giovane Italia n.2, scala B, piano 5-8

Stato occupativo

Nel corso del sopralluogo, di concerto con il Custode Giudiziario, si è potuto appurare che l'immobile è libero.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 63.000,00 (sessantatremila euro)**

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.0 Descrizione dei beni

In Comune di Limbiate, via Giovane Italia n.2, **appartamento** al piano quinto composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, bagno e camera, oltre a vano ad uso soffitta la piano ottavo.

1.1. Quote e tipologia del diritto esecutato

[redacted]

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate come segue:

Intestato:

[redacted]

dati identificativi: **foglio 45 particella 139 subalterno 48**

dati classamento: cat. A/3, classe 2, cons. 3,5 vani, Sup. cat. 49 mq. rend. € 180,76

Indirizzo: via Giovane Italia n.2, scala B, piano 5-8 (all. 1).

Dati derivanti da: scheda catastale n° 3983 del 30.5.1964 (all. 2).

1.2. Coerenze (da nord in senso orario)

Appartamento: altra proprietà, cortile comune, vano scala e ascensore e altra proprietà.

Soffitta: soffitta altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà e cortile comune.

2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO DI CUI E' PARTE IL BENE

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

In Comune di Limbiate

Fascia/zona: periferica

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.

Firmato Da: DOMENICO IAROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 207be75

Collegamento alla rete mobile: vicinanze SS dei Giovi, stazione ferroviaria.

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

Fabbricato di sette piani fuori terra oltra al piano sottotetto e seminterrato.

- Struttura con travi e pilastri in cemento armato;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- cortile: accessibile dalla pubblica tramite cancello carraio e cancello pedonale, con pavimentazione in battuto di calcestruzzo;
- collegamento verticale: scale rivestite in marmo, pianerottoli rivestiti con piastrelle di granigliate e pareti tinteggiate;
- Balconi: soletta a sbalzo in cemento armato con parapetto composto da bacchette di ferro,
- soffitta: accessibile tramite una porta che immette in un corridoio che disimpegna i vari vani
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discreti con ammaloramenti sulle facciate;

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

Il bene è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, bagno e camera, oltre a vano ad uso soffitta la piano ottavo.

- esposizione: singola;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: piastrelle gres;
- infissi esterni: in alluminio rivestito in PVC con vetro camera;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con in ghisa;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo incassato a mobile in legno, vaso igienico, bidet e vasca corta;
- condizioni generali dell'appartamento: mediocri in quanto risulta disabitato da tempo.

2.4. Certificazioni energetiche:

La banca dati CENED per il Comune di Limbiate risulta attualmente non attiva

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, di concerto con il Custode Giudiziario, si è potuto appurare che l'immobile è libero.

4 PROVENIENZA

Lo scrivente ha esaminato la certificazione ipotrascrizionale redatta dal Notaio Luca Bollini, oltre che ha eseguito ispezioni ipotecarie a carico del bene (vedasi all. 6), da cui è emerso quanto segue:

Firmato Da: DOMENICO IAROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 207be75

4.1. Attuali proprietari

[redacted]

Non esistono passaggi di proprietà nel ventennio.

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**

[redacted]

6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato dalla Gestione Immobiliare di Fabrizio Visca.

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili: come da comunicazione e documentazione inviata dall'Amministrazione del condominio, le spese medie annue sono pari a circa € 700 (vedasi all.8).

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

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

A seguito di richiesta di Accesso atti preso il Comune di Limbiate, si è potuto appurare che, la costruzione dello stabile è stata realizzata a seguito di Nulla Osta prot. 21465 del 28.12.1961 e abitabilità n°8314 del 10.12.1963 (all. 9).

7.2 Conformità edilizia:

Nel corso del sopralluogo, si è potuto appurare che l'immobile risulta conforme con quanto indicato nel predetto titolo edilizio, al netto di qualche difformità distributiva che a titolo cautelativo, lo scrivente ritiene che l'ipotetico acquirente debba presentare un'istanza per "Accertamento di

Firmato Da: DOMENICO IAROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 207be75

conformità" ai sensi dell'art. 32 comma 2 della legge 380 del 2001 (e successive modifiche), oltre al pagamento di € 1.000 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 risulta non conforme con quanto indicato nella scheda catastale n° 3983 del 30.5.1964 (all. 2). Ne consegue che l'ipotetico acquirente dovrà predisporre un DOCFA con scheda di variazione catastale, i cui costi sono stimabili in € 400 circa.

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	Sup. lorda di pavimento	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie equivalente lorda circa
Abitazione	Appartamento	46,00	100%	46,00
	Balcone	2,43	30%	0,73
	Soffitta	1,65	25%	0,41
			Totale	**47,14**

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 dei beni 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 dei beni, 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 valore determinato dovranno esser detratti i costi di regolarizzazione edilizia (€ 3.500) e catastale (€ 400) per un totale di € 3.900.

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 – 2° semestre 2025 – TeMa

Firmato Da: DOMENICO IAROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 207be75

scpa Camera di Commercio - Milano
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2025.
- Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. relative al 2° semestre 2025.

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 libero

47,14 mq x 1.500 €/mq = € 70.710,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente accertabili dallo scrivente. - € 3.535,50

- Regolarizzazione edilizia e catastale - € 3.900,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova libero: € 63.274,50

Arrotondato a € 63.000,00 (sessantatremila euro) che rappresenta il valore a base d'asta del bene esecutato libero.

* * * *

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, 1.10.2006

L'Esperto alla stima
Arch. Domenico Iarossi

Allegati in documento separato

Firmato Da: DOMENICO IAROSSI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 207be75