TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. **729/2025**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

UNICO LOTTO:

Appartamento con Cantina – Limbiate(MI), via Alberto Da Giussano n.6



Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233
C.F. PGLGUO71L30H118Y

con studio in MILANO –Via Filippo Argelati n.30-B
Cellulare:+39 329 433 85 94
e-mail: ugopaglietti@gmail.com

Firmato Da: UGO PAGLIETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 174636a

INDICE SINTETICO

RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI:

I beni pignorati consistono in:

UNICO LOTTO

Dati Catastali

Appartamento con cantina di pertinenza sito in Limbiate(MI), via Alberto Da Giussano n.6

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 36, particella 283, subalterno 9

Stato occupativo

Il bene risulta occupato da uno degli esecutati

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno oltre gli esecutati

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 93.000,00

da occupato: € 74.400,00

Firmato Da: UGO PAGLIETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 174636a

INDICE:

INDICE SINTETICO..... 1

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO 3
2. DESCRIZIONE DEL BENE 3
3. STATO OCCUPATIVO 5
4. PROVENIENZA 6
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 6
6. CONDOMINIO 7
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE 8
8. CONSISTENZA 8
9. STIMA 9
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE 10
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' 10
12. CRITICITA' DA SEGNALARE 10
13. RIEPILOGO LOTTO 11

ALLEGATI –..... 11

Firmato Da: UGO PAGLIETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 174636a

LOTTO UNICO

Appartamento con Cantina sito in via Alberto Da Giussano 6 – Limbiate (MI)

1 IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

1.1. Descrizione del bene

Appartamento, di tipo economico, **con Cantina di pertinenza**, *sito* in Limbiate(MI), via Alberto Da Giussano n.6, al piano secondo di un maggiore fabbricato di cinque piani.
Composto da: ingresso – soggiorno con balcone, cucina, guardaroba, camera da letto e bagno oltre una cantina di pertinenza al piano seminterrato.
Superficie commerciale lorda: mq 93,00.

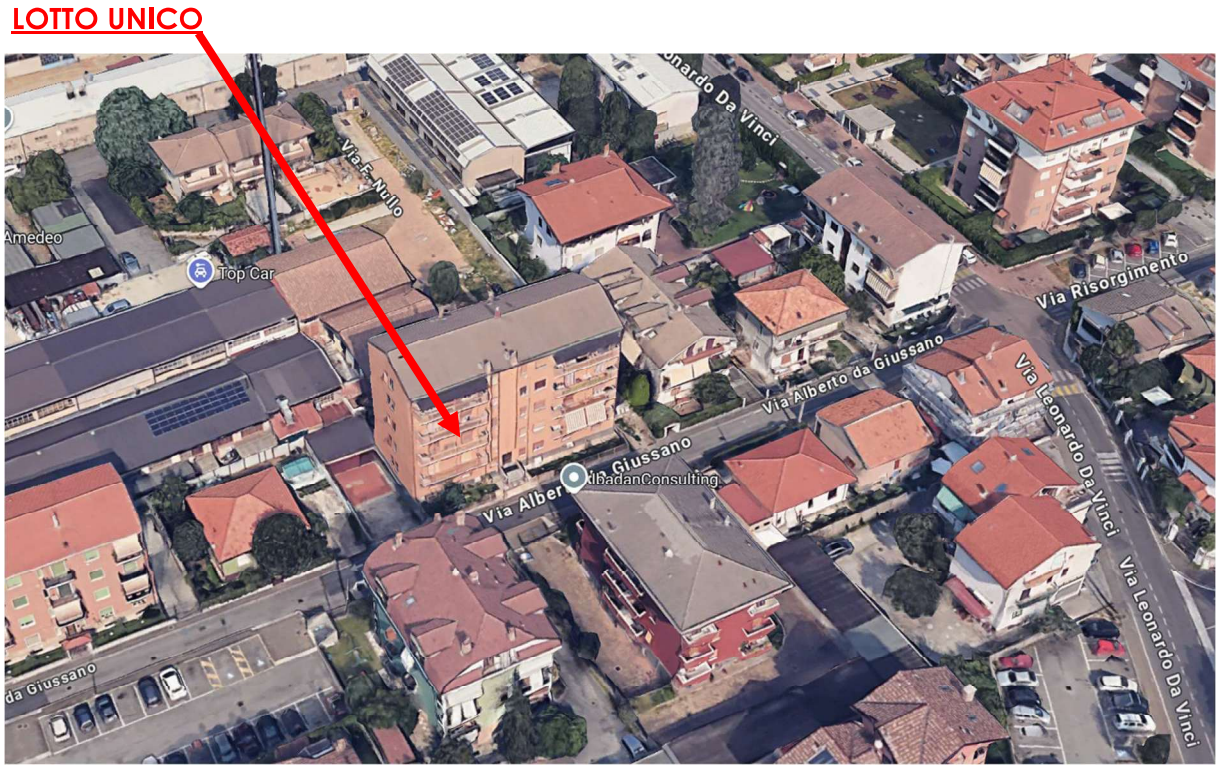


FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Firmato Da: UGO PAGLIETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 174636a

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate come segue:

Intestati: La proprietà del bene è intestata per intero agli esecutati.

dati identificativi: **fg. 36 part. 283 sub. 9.**

dati classamento:

appartamento: Cat A/3, classe 3, rendita catastale 340,86 €, consistenza vani 5,5, superficie totale mq 87.

Indirizzo: Via ALBERTO DA GIUSSANO n. 6 Piano 2-S1.

Dati derivanti da: aggiornamento del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: cortile, altra unità immobiliare, scala comune, cortile.

Della Cantina: cortile, cortile, altra cantina, corridoio comune.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna difformità rilevata.

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

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.

Servizi offerti dalla zona: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 300 mt fermata Bus z205.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1 Km, SP 175.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio composto da cinque piani fuori terra.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: rivestite in intonaco colore rosa chiaro;
- accesso al condominio: portone vetrato colore oro;
- scala interna: in lastre di pietra levigata;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: discrete;

Firmato Da: UGO PAGLIETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 174636a

2.3. Caratteristiche descrittive interne *(all. 1)*

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, composta da ingresso – soggiorno con balcone, cucina, guardaroba, camera da letto e bagno oltre una cantina di pertinenza al piano seminterrato.



Foto A – Soggiorno;



Foto B – Cucina;



Foto C – Bagno.

Appartamento:

- esposizione: doppia a Nord e a Ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, in gress porcellanato nei bagni e nella cucina;
- pavimenti: normalmente in Parquet flottante, nei bagni in gress;
- infissi esterni: tipo in pvc con vetrocamera, avvolgibili e zanzariere;
- porta d'accesso: in legno blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale a radiatori;
- acqua calda sanitaria: autonomo a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, vasca;
- altezza dei locali: fino a m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

Zona Residenziale urbana , a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti in comune di Limbiate (MI).

2.5. Certificazioni energetiche: APE n. 108027-000312/13 del 2/4/2013 - scadenza 2/4/2023.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato da uno degli esecutati.

Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura.

Firmato Da: UGO PAGLIETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 174636a

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietario

(esecutati) proprietari, dal 30/03/2018 al 29/08/2025 in forza di atto di compravendita notaio Averoldi Giovanni in Milano del 30/03/2018 rep. 161520/68992, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 2/6/2018 ai numeri 44923/30052.

4.2. Precedenti proprietari

- **Trelea Ghenadie** proprietaria, dal 18/10/2011 al 30/03/2018 in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Milano del 18/10/2011, repertorio n. 2532, , trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 9/11/2011 ai numeri 127720/78143.
- **Landolfi Maria e Zappulla Carmelo** proprietaria, dal 16/12/1986 al 18/10/2011 in forza di atto di compravendita notaio Mario Lulli in Limbiate del 16/12/1986 rep. 3718, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 14/1/1987 ai numeri 5433/4445.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato storico catastale del 2/01/2026 rilasciato dall'Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 5/03/2026 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**

  Non rilevate

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

  Nessuna

Eventuali note: nessuna.

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

- **Iscrizioni**

  Ipoteca Volontaria a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 6/04/2018 ai nn. 44925/7369 contro gli esecutati.

- **Pignoramenti**

  Pignoramento Immobiliare del 29/8/2025, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 29/08/2025 ai nn. 124453/85674.

- ***Altre trascrizioni***
  Nessuna.

5.3. *Eventuali note/osservazioni*

Nessuna.

Firmato Da: UGO PAGLIETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 174636a

6 CONDOMINIO

L'immobile in questione è amministrato da Vita Giampaolo con sede in Limbiate (MI), Via Fratelli Casati 12, cell. (+39) 3461833858), che ha fornito le in formazioni che seguono:

Periodo di gestione: dal 1/9 al 31/8 di ogni anno

Millesimi di proprietà: 47,43 millesimi

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese condominiali 2022/23: 1.528,54 euro

Spese condominiali 2023/24: 1.625,94 euro

Spese condominiali 2024/25: 1.327,91 euro

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: 2.953,85 euro

Debito dell'esecutato per spese condominiali totale al 31/08/25: 9.569,64 euro

Eventuali spese straordinarie già deliberate: non pervenute

Cause in corso: non pervenute

Eventuali problematiche strutturali: non pervenute

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.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è stato realizzato prima del settembre 1967, successivamente sono state eseguite modifiche interne comunicate al Comune di Limbiate con la SCIA protocollata in data 27 ottobre 2017 al n. 47249/2017.

L'immobile in questione, risulta difforme sia dalla planimetria catastale sia dalla palnimetria allegata all'autorizzazione edilizia, infatti il vano antibagno è stato ampliato a discapito del vano soggiorno e unito all'attuale bagno. Tale opere consistono in modifiche di opere interne e necessitano dell'adeguamento urbanistico-catastale, e di una Comunicazione di Modifica di Opere Interne, al Comune di Limbiate, secondo quanto previsto dalla L.R 23 del 1985. Quanto sopra riportato comporta una sanzione amministrativa di 1.000,00 euro per opere eseguite senza autorizzazione edilizia, oltre 3.000,00 euro per rilievi, pratiche edilizie-ca tastali, e quindi per un totale complessivo a corpo di 4.000,00 euro, o, in alternativa, il ripristino dei luoghi allo stato originario.

7.1 Conformità edilizia: Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme.

7.2 Conformità catastale: Al sopralluogo l'appartamento risultava difforme.

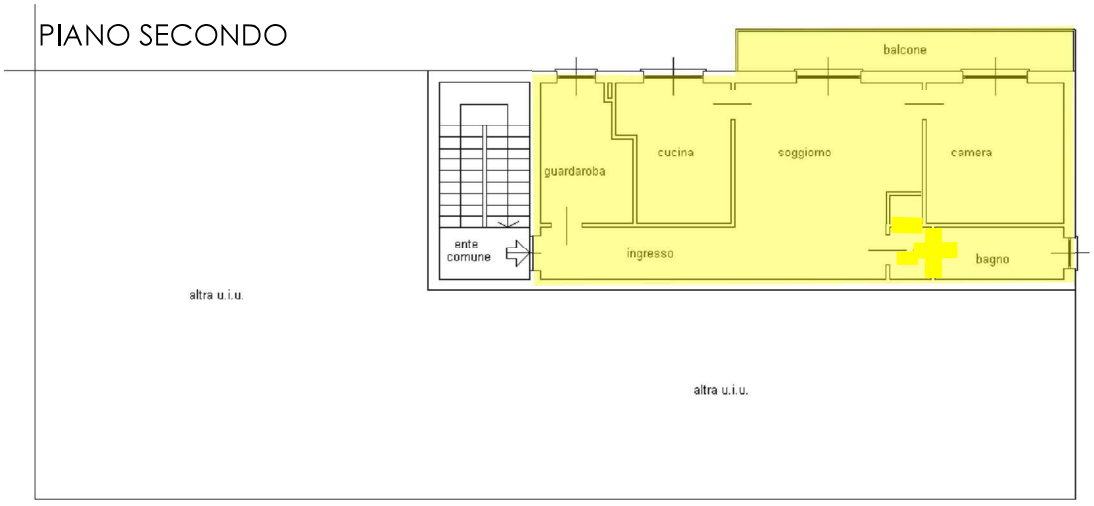
Firmato Da: UGO PAGLIETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 174636a

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 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	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	78,2	100%	78,2
balcone	mq.	9,5	30%	2,9
cantina	mq.	6,5	30%	2,0
		94,2 mq. lordi		**83,0 mq. commerciali**



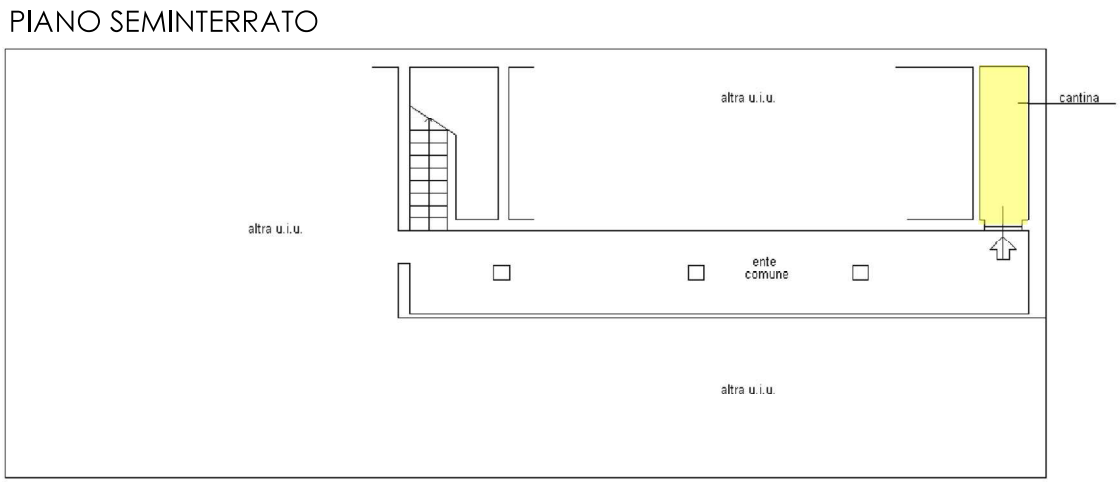


FIGURA 2 – Planimetria dell'appartamento e cantina (evidenziati in giallo) sito in via Alberto da Giussano n. 6, Limbiate (MI).

Firmato Da: UGO PAGLIETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 174636a

A9 STIMA

9.1Criterio 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.

9.1 Fonti d'informazione

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

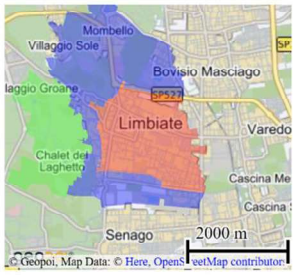
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: MILANO
Comune: LIMBIATE
Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1600	L	5	7,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2200	L	7,9	10,5	L
Box	Normale	550	1050	L	3,4	5,6	L
Ville e Villini	Normale	1300	1750	L	5,5	7,1	L
Ville e Villini	Ottimo	1800	2000	L	7,3	8,6	L

Stampa Legenda

Via Alberto Da Giussano n. 6
Limbiate (MB)





9.2 Valutazione del lotto

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	93,0	€ 1.100,00	€ 102.300,00

€ 102.300,00

Firmato Da: UGO PAGLIETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 174636a

9.3 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 del Lotto		€ 102.300,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:		-€ 5.115,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:		-€ 4.000,00
Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni se LIBERO		€ 93.185,00
	arrotondato:	**€ 93.000,00**
Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni se OCCUPATO		€ 74. 400

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omissis/immobile non locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Nessuna

Firmato Da: UGO PAGLIETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 174636a

13 RIEPILOGO LOTTO

Valore del lotto al netto delle decurtazioni:

LOTTO UNICO	**da libero:**	**93.000,00 €**
	da occupato:	74.400,00 €

Il sottoscritto Ing. Ugo Paglietti 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 posta 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: 17/03/2026

l'Esperto Nominato

Dott. Ing. Ugo Paglietti





ALLEGATI

1) Documentazione fotografica

2) Planimetria catastale (2), visura storica per immobile (2a)

3) Titolo di proprietà

4) Ispezione Ipotecaria

5) SCIA

Firmato Da: UGO PAGLIETTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 174636a