

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 0794 /2025

Giudice delle Esecuzioni: **dr. Carlo Stefano BOERCI**

RELAZIONE DI STIMA all. 6 copia per pubblicazione

LOTTO 1: **piena proprietà di appartamento trilocale**
in Limbiate (MI)



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 via Pascoli n. 12

Categoria: A/3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 39 particella 307 subalterno 1,

Stato occupativo

al sopralluogo occupato senza titolo

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 78.000,00

LOTTO 1**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****.1. Descrizione del bene**

In Comune di Limbiate (MI) via Pascoli n. 12, al piano rialzato (catastalmente terra), appartamento con soggiorno, cucina abitabile, camera, servizio e disimpegno, oltre cantina al piano seminterrato.

.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Proprietà di 1/1

di stato civile libero

Eventuali comproprietari: nessuno

.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)

Intestati:

Diritto di nuda proprietà di 1/1

Diritto di usufrutto di 1/2

Diritto di usufrutto di 1/2

dati identificativi: **Foglio: 39** **Particella: 307** **Sub.: 1**

dati classamento:

cat. A/3 classe 3 consistenza 4 vani Sup. cat. Totale: 72 m² escluse aree scoperte: 72 m²
R.C. Euro 247,90

Indirizzo: VIA Pascoli n. 12 piano: T;

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Partita: 1201

Mappali Terreni Correlati: Foglio 39- Particella 307

Scheda catastale: del 24/10/1974, prot. n. 000049512

.4. Coerenze

Abitazione: affaccio sulla copertura del sub 701, proprietà di terzi, pianerottolo e scale comuni, cortile comune, via Pascoli, altra particella.

Cantina: corridoio comune, proprietà di terzi, altra particella, parti comuni.

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

- L'intestazione catastale dell'immobile non è conforme e coerente alle risultanze dei Registri Immobiliari e precisamente:

il bene di cui al foglio 39 mappale 307 subalterni 1 e 4 risultano catastalmente intestati a [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) di usufrutto, [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) di usufrutto e [REDACTED] per la quota 1/1 (uno di uno) di nuda proprietà, invece della corretta intestazione [REDACTED] per la quota di 1/1 (uno di uno) di piena proprietà;

- Nella visura catastale è indicato il piano 'T' e non è indicato il piano 'S1' relativo alla cantina

2 DESCRIZIONE DEI BENI**.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Limbiate (MB)

Fascia/zona: zona semicentrale del territorio comunale di Limbiate, posta a nord del Canale Villoresi, a circa 600 m dal centro cittadino e a breve distanza dall'asse della SP44 (Milano-Meda).

Destinazione prevalente: residenziale, con presenza di servizi pubblici e attività commerciali di quartiere.

Tipologia prevalente: tessuto urbano consolidato, costituito principalmente da edifici residenziali plurifamiliari di media altezza (3-5 piani fuori terra) e abitazioni civili.

Urbanizzazioni: la zona è provvista di una buona dotazione di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La viabilità è di tipo locale, con traffico veicolare moderato e presenza di parcheggi pubblici lungo strada.

Servizi offerti dalla zona: entro un raggio di circa 500-800 m sono presenti esercizi commerciali di quartiere (supermercati, bar, panificio, farmacia), istituti scolastici (scuole dell'infanzia, primaria e secondaria), aree verdi pubbliche, impianti sportivi e servizi pubblici di base.

Principali collegamenti pubblici: la zona è sufficientemente servita dalle linee del trasporto pubblico su gomma. - fermate autobus a una distanza compresa tra 300 e 500 m, con collegamenti verso il centro di Limbiate e i comuni limitrofi (Cesano Maderno, Varedo, Paderno Dugnano).

Collegamento alla rete stradale provinciale: l'immobile risulta collegato alle principali arterie sovracomunali, in particolare: - SP44, a circa 1,2 km (Superstrada Milano-Meda), - Tangenziale Nord A52, svincoli di Paderno Dugnano/Varedo a circa 6-7 km.

.2. Caratteristiche descrittive esterne

Trattasi di palazzina edificata all'inizio degli anni '60 del Novecento, costituita da due piani fuori terra, oltre il piano seminterrato.

- struttura: c.a.;

- solai: latero-cemento
- pareti perimetrali: laterizio;
- facciate: finite con intonaco plastico;
- accesso: da strada tramite cancello carrabile su area cortilizia comune;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- riscaldamento: autonomo;
- condizioni generali dello stabile: scarse. Si segnala che l'allacciamento all'acquedotto è stato interrotto per chiusura del contratto da parte dell'intestatario; l'allacciamento è stato poi ristabilito per una sola unità immobiliare (estranea alla presente procedura), andrà quindi realizzato un nuovo allaccio. Per le unità immobiliari prive di acqua sanitaria l'impianto di riscaldamento non è funzionante dal momento che le caldaie non ricevono l'acqua.

.3. Caratteristiche descrittive interne

Trilocale posto al piano rialzato, costituito da soggiorno, cucina abitabile, camera, servizio e disimpegno, oltre cantina al piano seminterrato.

Appartamento:

- esposizione: affaccio triplo con a ovest il soggiorno, a est la camera, la cucina e il bagno; a nord la camera;
- pareti: tinteggiate con colori vari ad eccezione del bagno e della cucina dove sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- pavimenti: piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: alluminio con vetro doppio, oscurati da tapparelle;
- porte interne: a battente in legno e vetro;
- imp. citofonico: presente e funzionante all'accesso;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, vasca da bagno;
- riscaldamento: autonomo, non funzionante all'accesso per assenza di allacciamento alla fornitura idrica;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: l'appartamento si presenta in condizioni discrete, manca però l'allacciamento idrico (come già rappresentato più sopra). Sono presenti tracce di muffa lungo lo spigolo parete-soffitto della parete esposta a nord

Cantina di forma regolare

- pareti: al rustico;
- pavimenti: al rustico;
- porta d'accesso: pannello in legno chiuso con chiavistello e lucchetto;
- altezza dei locali: m. 1,90 circa;
- condizioni generali: scarse

.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è sito in una zona residenziale semicentrale del Comune di Limbiate, posta a nord del Canale Villoresi, caratterizzata da un tessuto urbano ordinato e prevalentemente abitativo.

La zona è caratterizzata dalla presenza di servizi di vicinato adeguati, aree verdi e infrastrutture urbane di base, con collegamenti stradali e di trasporto pubblico sufficienti a garantire l'accessibilità verso i principali poli urbani della Brianza e dell'area metropolitana milanese. Il contesto risulta complessivamente idoneo alla destinazione residenziale, con caratteristiche di normalità e stabilità proprie di un quartiere consolidato.

.5. Certificazioni energetiche:

A tutto il 30/12/2025 l'appartamento non risulta censito al catasto energetico

.6. Certificazioni di conformità degli impianti

non reperite in ambito peritale

.7. Certificazioni di idoneità statica

non reperita in ambito peritale

3 STATO OCCUPATIVO**.1. Detenzione del bene**

L'appartamento è attualmente occupato da una famiglia che vi risiede senza titolo, , chi occupa l'appartamento utilizza la cantina di pertinenza dell'appartamento identificato catastalmente con il sub. 4 (lotto n. 2 della presente procedura). Il sopralluogo è stato regolarmente effettuato in data 04/12/2025 e consentito per l'appartamento dal conduttore

.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Come comunicato dall'Agenzia delle Entrate in risposta alla domanda ricevuta con prot. n. 0385594 del 20-11-2025, sono presenti due contratti il n. 2704/2013 S3 e il n.1298/2011 S3, entrambi non risultano più in essere.

4 PROVENIENZA (all. 2)**.1. Attuali proprietari**

[REDACTED]

Diritto di piena proprietà di 1/1

In forza dei seguenti titoli:

- per il diritto di nuda proprietà dell'intero con **compravendita** atto in autentica dot. D'ADDETTA Carla di Limbiate Repertorio 41241 del 25/10/1988 trascritto a Milano 2 in data 23/11/1988 - Registro Particolare 62164 Registro Generale 88064.

Contro [REDACTED]

- per il diritto di usufrutto di $\frac{1}{2}$ dell'intero, a seguito di riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte del sig. [REDACTED], deceduto il 31/05/2020
- per il diritto di usufrutto di $\frac{1}{2}$ dell'intero, a seguito di riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte del sig. [REDACTED], deceduta il 24/08/2021

.1. Precedenti proprietari

- a) Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED] sopra generalizzata per il diritto di nuda proprietà dell'intero, di [REDACTED] sopra generalizzati per il diritto di usufrutto di $\frac{1}{2}$ dell'intero ciascuno, in virtù di compravendita in autentica dot. D'ADDETTA Carla di Limbiate Repertorio 41241 del 25/10/1988 trascritto a Milano 2 in data 23/11/1988 - Registro Particolare 62164 Registro Generale 88064, contro i sigg. [REDACTED] sopra generalizzati.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dalla relazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate di Milano per immobile (elenco sintetico per immobile con restrizioni) in data 30/12/2025 si evince:

.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**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

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

- **Iscrizioni**
nessuna
- **Pignoramenti**
Pignoramento del 21/01/2024 rep. 4129 trascritto il 21/03/2024 - Registro Particolare 26218 Registro Generale 36389 contro signora [REDACTED] sopra generalizzata, grava

Pag. 6

sui beni di cui al foglio 39 mappale 307 subalterni 5 e 701 per la quota di 1/2 del diritto piena proprietà e sui beni di cui al foglio 39 mappale 307 subalterni 1 e 4 per la quota di 1/1 di nuda proprietà, in favore di [REDACTED] nata a Bollate CF [REDACTED] (il pignoramento ha generato una procedura che ad oggi risulta essere estinta)

Pignoramento del 27/07/2025 rep. 2349 trascritto il 29/07/2025 - Registro Particolare 77495 Registro Generale 112568 contro signora [REDACTED] sopra generalizzata, grava sui beni di cui al foglio 39 mappale 307 subalterni 5 e 701 per la quota di 1/2 del diritto piena proprietà e la quota di 1/2 del diritto di usufrutto e sui beni di cui al foglio 39 mappale 307 subalterni 1 e 4 per la quota di 1/1 di proprietà, in favore di Cocco Laura Giuseppina, nata a Bollate CF [REDACTED]

◦ **Altre trascrizioni**

nessuna

.3. Eventuali note/osservazioni

- nessuna

6 CONDOMINIO

La palazzina si compone di n. 6 unità immobiliari (4 appartamenti, un box, un magazzino). Non è presente un amministratore condominiale.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: --

.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: dalla proprietà non è stata fornita una contabilità condominiale

Eventuali problematiche ulteriori: si richiama quanto già esposto, ovvero che per le unità immobiliari oggetto di procedura l'allacciamento idrico è stato interrotto e il contatore chiuso.

.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna rilevata

.3. Accessibilità / visitabilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Appartamento non accessibile e non visitabile (presente rampa di scale)

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata la richiesta di accesso atti edilizi agli uffici preposti tramite la piattaforma telematica del Comune in data 25/11/2025, e nel mese di dicembre sono state acquisite le copie dei fascicoli edilizi richiesti.

.1. Pratiche edilizie:

- Nulla Osta a edificare prot. n. 20999/1963 rilasciato in data 28/11/1963,
 - Dichiarazione di abitabilità in data 17/08/1965
- Comunicazione edilizia ex art. 26 prot. n. 21475 del 18/11/1991 (spostamento bagno e spostamento accesso all'appartamento identificato catastalmente al sub. 1)
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria prot. n. 29713/2001 del 11/12/2001, PE n. 395/01 per realizzazione di box nell'area cortilizia
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. 2208/2006 del 24/01/2006 PE n. 019/06, per rifacimento copertura box, formazione balcone e spostamento finestre. Comunicazione di fine lavori presentata in data 23 /03/ 2007 prot. n. 8916; certificato di collaudo finale presentato in data 23/03/2007 prot. n. 8917

.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'unità presentava una discrepanza rispetto alle planimetrie allegate alle pratiche edilizie depositate in Comune.

- Il muro di separazione con l'appartamento adiacente ha un andamento diverso e l'appartamento è leggermente più piccolo rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale e nelle pratiche edilizie

La discrepanza è presente anche nella planimetria catastale di impianto. Se la proprietà è in grado di dimostrare che la difformità era presente fin dalla costruzione della palazzina allora la discrepanza sarebbe annoverabile tra le tolleranze esecutive e non costituirebbe violazione edilizia, così come previsto del DPR 380/01 aggiornato con L. 105/24.

Allo stato la sottoscritta non ha documenti per stabilire la data dell'abuso, la difformità andrà quindi sanata dall'aggiudicatario del bene presentando una pratica in sanatoria.

Costi: approssimativamente € 1.500 oltre accessori per l'incarico ad un professionista abilitato e € 1.000 di sanzione

.3. Conformità catastale

Documentazione non conforme. La scheda catastale è quella originaria e non è stata aggiornata con le pratiche edilizie presentate dopo la costruzione. Le variazioni incidono sulla consistenza, è quindi necessario un aggiornamento. Inoltre la visura catastale riporta una intestazione non corretta e va quindi aggiornata.

Regolarizzazioni. Aggiornamento catastale previo incarico ad un tecnico abilitato

Costi. Approssimativamente euro 500 oltre oneri accessori, inclusi oneri catastali

8 CONSISTENZA**.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 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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	68,0	100%	68,0
cantina	mq.	8,5	25%	2,1
		76,5		70
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

.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 è stato utilizzato il metodo del confronto diretto.

.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite

Valori relativi all'Agenzia del Territorio (OMI)

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Limbiate

Fascia/Zona: periferica

Abitazioni civili stato cons. normale prezzo min. 1100 / prezzo max. 1600 (Euro/mq)

Box stato cons. normale prezzo min. 550 / prezzo max. 1050 (Euro/mq)

Magazzini stato cons. normale prezzo min. 450 / prezzo max. 750 (Euro/mq)

.3. Valutazione LOTTO

E' stata rilevata la vendita nel 2023 di un appartamento posto nella medesima palazzina e al medesimo piano, per un importo di circa 1.430 €/mq. Dal confronto delle valutazioni pubblicate dall'OMI, tra 2° sem. 2023 e 1° sem. 2025 (ultimi dati disponibili) si osserva che il valore degli immobili nella medesima area geografica ha subito un calo medio del 7%, percentuale che applicata al prezzo della compravendita rilevata determina un valore di 1.330 €/mq.

$1.330 \text{ €/mq} \times 70 \text{ mq} = 93.100 \text{ €}$

Al valore calcolato si applica una riduzione del 10% per la mancanza di collegamento alla rete idrica, determinando quindi un valore di stima arrotondato di € 85.000.

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.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore quota	Valore Complessivo
Trilocale residenziale	A3	70,0	--	€ 85.000,00

.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 001** € 85.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 4.250,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 2.500,00
- Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait e spese straordinarie deliberate e inviate dall'amministratore condominiale. Importo arrotondato € 0,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 78.250,00
arrotondato € 78.000,00

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

- Edilizia. Sono presenti difformità, sanabili
- L'immobile, all'accesso, era privo di allaccio alla rete idrica.

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo 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

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 a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo e-mail (come da lui stesso richiesto).

La presente relazione si compone di 11 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: 02/01/2026

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco