



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

89/2022

GIUDICE: DOTT.SSA FLAVIANA BONIOLO

CUSTODE GIUDIZIARIO: NOTAIO MONICA RAY

STIMA PRIVACY AGGIORNAMENTO

LOTTO 1:

APPARTAMENTO SITO IN LIMBIATE VIA SARDEGNA 7



ESPERTO INCARICATO:

Arch. Francesca Bavestrelli

Via Castel Morrone 4- 20129 Milano

f.bavestrelli@gmail.com-bavestrelli.6129@oamilano.it

INDICE SINTETICO

Corpo A

Bene in LIMBIATE VIA SARDEGNA 7

Categoria: A/3 appartamento

Dati Catastali: foglio 31, particella 129, subalterno 707,

Stato occupativo

Libero

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 60.500,00

da occupato: €

A seguito del provvedimento del Giudice del 22.11.2025 in merito alla predisposizione di aggiornamento catastale la scrivente deposita relazione di stima aggiornata.

Oggetto della presente stima valutativa sono i beni immobili come individuati nella documentazione ipotecaria e catastale depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 cod.proc.civ. quale presupposto fondamentale dell'intera procedura esecutiva.

LOTTO 1

Sito in LIMBIATE VIA SARDEGNA 7

APPARTAMENTO

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Corpo A: Appartamento

1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito al piano quarto con annesso vano al piano sottotetto il tutto della consistenza catastale di 4 vani.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà

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

Dati identificativi:

- **Dati di classamento:** foglio 31, particella 129, subalterno 707, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq.58, escluse aree scoperte mq.58, rendita €247,90;
- **Indirizzo e piano:** Via Sardegna 7 – scala 4- piano 4-5
- **Intestati:**
 - xxx
 - Proprietà per 1/1 in regime di separazione di beni
- **Dati derivanti da:**
 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 02/12/2025 Pratica n. MI0794438 in atti dal 02/12/2025
 - VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 794438.1/2025)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini (come da atto di provenienza allegato)

Dell'appartamento: cortile comune, appartamento di proprietà di terzi, pianerottolo e vano scala comune, altro appartamento di proprietà di terzi, ancora cortile comune;

Del solaio: parti comuni, cortile comune, vano solaio di proprietà di terzi, parti comuni.

Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: no

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di LIMBIATE

Fascia/zona: frazione Villaggio Giovi- periferica

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili e capannoni

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, parco sportivo Comunale Rovelli

Principali collegamenti pubblici: autobus linea 165, Z181, Z193, Z195- tram varedo Scambio



Fabbricato fronte



fabbricato lato

2.2. Caratteristiche descrittive del fabbricato

Edificio a forma di C di 5 piani fuori terra più un piano interrato con cortile comune

2.3. Caratteristiche descrittive esterne e condizioni manutentive del fabbricato

Nota: con riguardo allo stato di conservazione: il fabbricato nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate.

- Facciate: mattoni ed intonaco
- accesso pedonale: cancelletto in ferro con serratura elettrificata

- pavimentazione parti comuni: marmo
- ascensore: presente
- vano scale: pedate e alzate: marmo
- condizioni generali dello stabile: normali

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti condominiali

La scrivente riferisce di non avere reperito le dichiarazioni di conformità degli impianti comuni

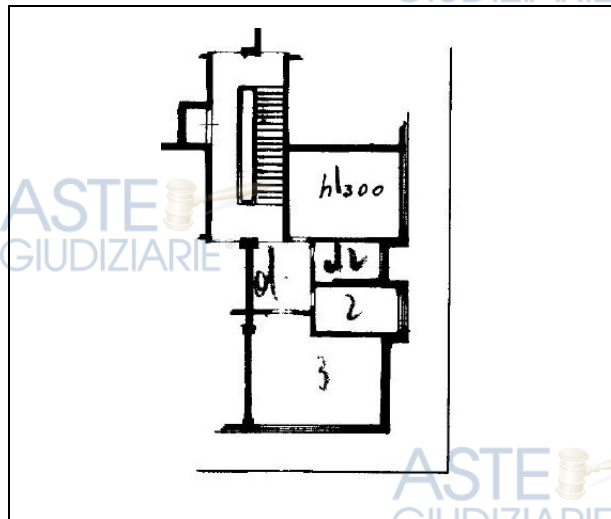
2.5. Certificazioni di idoneità statica del fabbricato

La scrivente riferisce di non avere reperito la certificazione di idoneità statica.

2.6. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento sito al piano quarto sottotetto così composto: disimpegno di accesso, cucinotto e due locali, con annesso solaio al piano quinto.

Le condizioni dell'appartamento sono pessime



planimetria catastale

NOTA: La descrizione della consistenza appena sopra riportata è riferita a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. e non a quanto effettivamente rilevato in sede di sopralluogo.

L'effettiva consistenza e le eventuali difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali descritte risultano meglio dettagliate al paragrafo dedicato

La scrivente allega alla presente relazione di stima la documentazione fotografica redatta in occasione del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario in data 19.10.2022.



camera

camera



bagno

cucina

Nota: con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare nel suo complesso, può trovarsi in condizioni: ottime, buone, normali, scadenti e degradate. Per la determinazione si è tenuto conto dello stato conservativo delle finiture degli elementi propri dell'unità immobiliare e dello stato manutentivo dei relativi impianti (pavimenti e rivestimenti, pareti e soffitti intonaci/pitture, infissi interni ed esterni, impianto elettrico e citofonico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento e/o condizionamento).

Descrizione Dettagliata dell'unità immobiliare

componenti edilizie dell'appartamento:

stato di manutenzione

Serramenti esterni: legno e vetro singolo

Pessimo

Sistemi di oscuramento: veneziane

Pessimo

Serramenti interni-porte: legno laccato e vetro

Scarso

Pavimenti: piastrelle

Scarso

Pavimenti e Rivestimenti bagno: piastrelle

Scarso

Apparecchi sanitari: bagno 1: lavabo, wc, bidet doccia

Scarso

Rivestimento angolo cottura : piastrelle	Scarso
Corpi radianti: termosifoni	Scarso
Finitura tavolati interni: imbiancatura	Pessimo
Si segnalano macchie di muffa e incrostazioni da infiltrazioni sulle pareti (vedere rilievo fotografico)	
Finitura plafoni: idropittura	Pessimo
Si segnalano macchie di muffa da infiltrazioni sui plafoni (vedere rilievo fotografico)	
Impianti dell'appartamento*:	
stato di manutenzione	
Impianto riscaldamento centralizzato non funzionante	Pessimo
Impianto acqua calda – presenza di scaldabagno elettrico da verificare	Scarso
Elettrico: conformità da verificare	Scarso

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

La scrivente riferisce di non avere reperito la dichiarazione di conformità degli impianti

2.8. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

3. STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza del Custode Giudiziario in data 18.10.2022 e della moglie del proprietario.

3.2 Esistenza contratti di locazione

La scrivente in data 14.12.2022 ha inviato pec all'Agenzia dell'Entrate per richiedere copia di eventuali contratti di locazione. L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che non risultano contratti di locazione registrati con dante causa il debitore, **(all.7- Comunicazione Agenzia delle Entrate)**

4. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all.1)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano – per immobile **(all.7)** alla data del 14.12.2022 si evince:

4.1 Attuali proprietari

xx

Proprietà per la quota 1/1

(dal 4.07.2013 ad oggi)

in forza di **atto di compravendita** del 4.07.2013 xxx

4.2 Precedenti proprietari

xx

Proprietà per la quota 1/1

(dal 17.04.1967 al 4.07.2013)

in forza di **atto compravendita** del 17.04.1967 rep. nxxx

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile agli atti implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all.1)** e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano _ per immobile **(all.7)** alla data del 14.12.2022 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-** 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

Ipoteca Conc. Amministrativa Riscossione del 7.05.2018 rep. xxx

Pignoramento stipulato da tribunale di Milano il 03.01.2022 xx

6. CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da xxx che a fronte delle richieste di informazioni della scrivente, inviava la documentazione a cui si rimanda **(all.6)**

Millesimi proprietà: 9/1000- ascensore 22/1000

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa €800/1000

Anno precedente €1.197,80- anno in corso 1.066,02

Nessun lavoro straordinario deliberato

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.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

7. VERIFICA URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Situazione urbanistica.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Limbiate :

Zone prevalentemente residenziali

Classe paesaggistica 3 Sensibilità paesaggistica media

Classe fattibilità geologica 1: senza particolari limitazioni

7.2 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Magenta

La scrivente ha richiesto gli atti di fabbrica con Pec al Comune di che sono stati inviati in formato digitale (che non si allegano a questa relazione causa peso eccessivo e si consegnano al Custode Giudiziario)

L'unità immobiliare fa parte di fabbricato la cui costruzione è stata realizzata prima del 1 settembre 1967. L'ufficio tecnico di Limbiate ha inviato la documentazione della pratica citata e le tavole

timbrate dalla commissione edilizia:

Nulla Osta all'esecuzione delle opere n.4772 del 12 aprile 1963 per costruzione di casa di civile abitazione

Dichiarazione di abitabilità del 7.04.1965

7.3 Conformità edilizia e catastale

La planimetria catastale depositata al NCEU il 27.04.1966 dell'appartamento è conforme allo stato di progetto dichiarato negli atti di fabbrica. Si segnala che non è stato possibile verificare la conformità edilizia del locale solaio in quanto negli atti di fabbrica non sono presenti le planimetrie del piano solaio.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare è sostanzialmente conforme alla documentazione catastale e di progetto con alcune lievi difformità, sia grafiche che di contenuto:

- presenza (non evidenziata nelle planimetrie citate) degli ingombri delle colonne impianti tra locali bagno e cucina.
- In planimetria catastale non sono rappresentati serramenti esterni

Eventualmente per ripristinare completa conformità catastale sarebbe auspicabile presentare una variazione per migliore rappresentazione grafica, i cui costi, compresi di spese tecniche e diritti di segreteria potrebbero variare tra 500 e 800 euro, pertanto si evidenzia il valore medio di: **€ 650,00**, salvo diverse determinazioni degli uffici tecnici competenti

8. CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**.

Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati secondo il **Sistema Italiano di Misurazione** (Codice delle Valutazioni Immobiliari- Tecnoborsa):

le superfici vengono determinate:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi (con vista) 30%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina, 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Corpo A: Appartamento

Non si è potuto accedere alla cantina pertanto la consistenza viene stimata sulla base dei contenuti della planimetria catastale

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
appartamento	57,00	1,00	57
solaio	3,00	0,25	0,75
TOTALE arrotondato			58,00

9. STIMA

9.1 Criterio di stima

Base di valore: valore di mercato

Scelta del metodo: confronto di mercato

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come termini di confronto:

- i prezzi medi dei listini immobiliari (OMI – Agenzia delle Entrate, Borse Immobiliari, pertinenti lo specifico segmento di mercato;
- le offerte di vendita, come previsto dalla UNI 11612:2015 al punto 4.1, comma 2;

I dati di mercato così rilevati, verranno adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia,

elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mixité funzionale e/o sociale, difficoltà di parcheggio, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

Poiché i prezzi dei comparabili rilevati, sono riferiti a offerte di vendita (asking price) e non a contratti di compravendita trascritti, si ritiene opportuno, per ridurre la potenziale criticità del dato assunto, applicare sempre una riduzione del 10%.

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (rilievo superfici e caratteristiche in data 19.10.2022

9.2 Fonti d'informazione OFFERTE DI VENDITA

Si evidenzia che la scrivente di seguito aggiorna la stima effettuata nel 2022 all'attualità con verifica dei valori del listino 1° semestre 2025 che mostra, per abitazioni civili in stato normale, una lieve diminuzione rispetto al 2022.

Inoltre si evidenziano di seguito due offerte di vendita reperite su Immobiliare.it di dicembre 2025 nello stesso fabbricato:

1) bilocale Via Sardegna 7

€79.000- mq.54 – piano 2
stato manutentivo scarso

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Sup. comm. mq	Prezzo unitario
€79.000	€71.100	Mq.54	€1.316

2) monolocale Via Sardegna 7

€67.500- mq.36 – piano 1
stato manutentivo normale

Prezzo richiesta	Prezzo detratto 10%	Sup. comm. mq	Prezzo unitario
€67.500	€60.750	Mq.36	€1.687

QUOTAZIONI IMMOBILIARI BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE

Fonte di informazione: "Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate" – 1° semestre 2025 – LIMBIATE - zona periferica

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: LIMBIATE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

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	1000	1400	L	4,8	6,3	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1450	2050	L	6,4	8,2	L
Box	NORMALE	450	850	L	3	4,5	L
Ville e Villini	Normale	1050	1400	L	4,5	5,8	L
Ville e Villini	OTTIMO	1450	1850	L	5,9	8	L

In considerazione del tipo di fabbricato e delle caratteristiche dell'unità immobiliare vengono presi in considerazione i valori di mercato abitazioni civili di tipo economico in **conservativo normale compresi tra €/m² 1.000(min) e €/1.400 (max)**;

9.3 Valutazione LOTTO

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati, parametrando i prezzi rilevati attraverso le offerte di acquisto e le rilevazioni delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche delle unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino le caratteristiche intrinseche/estrinseche +/- qualificanti:

Corpo A: appartamento + cantina

- livello di piano (mansarda)
- + ubicazione con davanti parco
- parti comuni in scarso (ascensore non funzionante)
- condizioni manutentive dell'appartamento pessime

In base a tutti gli elementi precedentemente descritti ed in considerazione delle offerte di vendita parametrate ai prezzi delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, delle caratteristiche del fabbricato e dell'appartamento, si ritiene possa essere considerato e confermato un dato di **prezzo medio unitario di mercato al mq (SEL) pari a circa 1.150.00 €/mq**

LOTTO: appartamento + vano solaio

descrizione	Categ. Catast.	sup. comm.	Valore complessivo
Lotto 1	A/3	58	€66.700,00

9.4 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 DEL LOTTO	
VALORE DI MERCATO:	€.66.700,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	-€3.335,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente- indicative	-€650,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi capitolo 6):	-€2.264,00
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni libero (arrotondato)	€.60.500,00
Prezzo base d'asta del lotto al netto delle decurtazioni Occupato (arrotondato)	
Non ricorre il caso	

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 dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

La scrivente dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente.

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.

Data sopralluogo: 19.10.2022

il tecnico incaricato

Data della valutazione: 10.12.2025

arch. Francesca Bavestrelli

Data della relazione: 10.12.2025



9 ALLEGATI

Rilievo fotografico

1. Atto provenienza
2. Visura e planimetria
3. Estratto di mappa
4. Elenco sintetico formalità
5. Regolamento condominiale
6. Comunicazione agenzia entrate
7. Stima privacy

