



**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

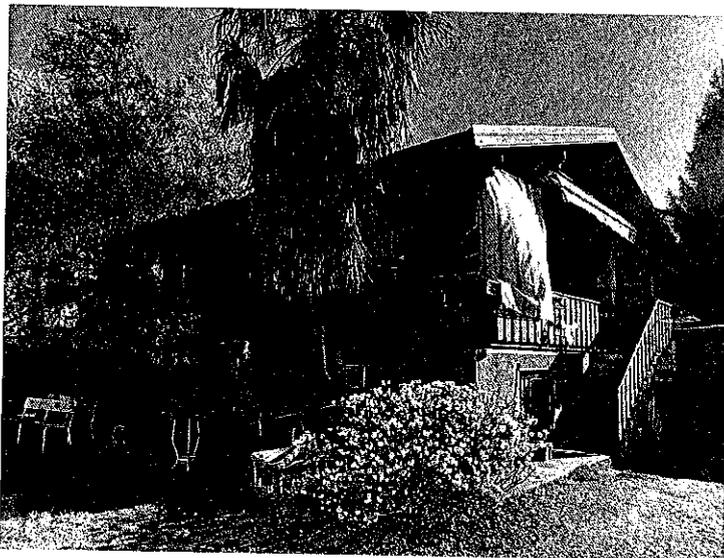
promossa da: UNIPOLREC SPA (cessionaria del credito BPE Soc.Coop.)

contro:

**N° Gen. Rep. 2675/2016**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 5/04/2022 ore 9,45

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa Bottiglieri Rita**



**RELAZIONE DI STIMA**

**Lotto 1**

Beni in LIMBIATE

Via Trieste, 56 piano T-S1 abitazione in ville A7  
box piano T.

Esperto alla stima: **Mariella Sporzon**  
Codice fiscale: SPRMLL61R61I602Q  
Partita IVA: 07059160965  
Studio in: Via Leone XIII, 9 - Bollate  
Telefono: 329 7504308  
Email: [arch.mspo@libero.it](mailto:arch.mspo@libero.it)  
Pec: [sporzon.7746@oamilano.it](mailto:sporzon.7746@oamilano.it)



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Abitazione con cantina

Beni in Limbiate via Trieste, 56

Categoria: A7 (Abitazione in villini)

Dati Catastali: foglio 29, particella 411, subalterno 1

#### Box pertinenziale

Beni in Limbiate via Trieste, 56

Categoria: C/6

Dati Catastali: foglio 29, particella 411, subalterno 2

### Stato occupativo

alla data del sopralluogo 25/02/2022 l'immobile era occupato dalla

### Contratti di locazione in essere

non risultano contratti di locazione in essere

### Proprietari

1/6 di piena proprietà a nome

cod. fisc. ....

1/6 di piena proprietà a nome

cod. fisc. ....

4/6 di piena proprietà a nome

cod. fisc. ....

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 163.700,00



## LOTTO 001

(Appartamento con annessa cantina e BOX pertinenziale)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI (All. 1)

#### - Descrizione del bene

In Comune di Limbiate via Trieste, 56 accesso da strada privata interna prospettante su giardino e aree proprietà di terzi.

L'abitazione posta al piano Terra con annessa cantina al piano S1 e box nell'area pertinenziale, è composto da cucina, bagno, due camere, un soggiorno e terrazzo.

#### - Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota 1/6 di piena proprietà a nome \_\_\_\_\_ piena  
proprietà a nome \_\_\_\_\_ i proprietà a nome \_\_\_\_\_

Eventuali comproprietari: nessuno

#### - Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate come segue:

Indirizzo: Limbiate via Trieste, 56

Intestato:

1/6 di piena proprietà a nome \_\_\_\_\_

cod. fisc. \_\_\_\_\_

1/6 di piena proprietà a \_\_\_\_\_

cod. fis: \_\_\_\_\_

4/6 di piena proprietà a nom \_\_\_\_\_

cod. fisc \_\_\_\_\_

dati identificativi abitazione con cantina: foglio 29, particella 411, subalterno 1

dati classamento: categoria A/7, classe 3, consistenza vani 5,5, rendita € 568,10 (superficie catastale 104 mq) piano S1-T

dati identificativi autorimessa: foglio 29, particella 411, subalterno 2

dati classamento: categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita € 34,09 (superficie catastale 13 mq) piano T

Dati derivanti da Visura storica immobile del 22/11/2021 e schede catastali dichiarazione protocollo n. MI052871 del 05/07/2005.

#### Dati derivanti da:

Ai sigg. \_\_\_\_\_ ta di 1/6 ciascuno della  
consistenza immobiliare in oggetto era pervenuta per successione in morte \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ enuncia n. 675 Vol. 9990/14,  
trascritta a Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 reg.part. 36305 reg. gen. 52009 del  
11/06/2014.

Accettazione di eredità della quota di 1/2 del 11/10/2018 rep. 23230/14755 Notaio Mario Lulli in Limbiate,



trascritta a Milano 2 il 16/10/2018 reg.part. 85623 re.gen. 130724.

insiste il fabbricato, vende ai sigg.   
 a proprietà del terreno foglio 29 mapp. 411 con atto di acquisto Notaio Elda Saccani di Limbiate del 22/11/1990 rep.n. 26482 (registrato a Desio il 4/12/1990 n. 4575 mod. 2V), trascritto a Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 reg.part. 69448 re.gen. 97372 del 18/12/1990.

**Coerenze in contorno del terreno:**

foglio 29 mapp. 410, 275, 276, 277, 412, 266 e 265.

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

nulla

**2 - DESCRIZIONE DEI BENI (All. 2)**

**- Descrizione sommaria del quartiere e zona**

Limbiate è una cittadina situata a circa 16 km a nord di Milano, circa 12 km ad ovest di Monza e 23 km a sud di Como in una posizione di confine tra la zona pianeggiante della valle del Seveso a sud-est e l'altopiano della fascia delle Groane a nord-ovest. Circa un terzo della superficie comunale è parte del Parco delle Groane e della Brughiera Briantea.

Porzione di fabbricato degli anni 90 sito in via Trieste cui si accede dal civico n. 56. Casa di civile abitazione di un piano fuori terra più un piano interrato destinato a cantine e box.

Fascia/zona: centrale

Destinazione: Residenziale/commerciale

Tipologia prevalente: residenza / commercio

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

Servizi offerti dalla zona: sono presenti tutte le principali attività di servizio della residenza.

Principali collegamenti pubblici: Limbiate è servita sia dal sistema viabilistico (SP-exSS527 Monza-Saronno) sia da diverse linee di trasporto pubblico su gomma e su ferro (Tramvia Milano-Limbiate). Vicino alle frazioni di Mombello e Villaggio dei Giovi si trovano rispettivamente le stazioni di Bovisio Masciago-Mombello e quella di Varedo, servite entrambe dalle linee S2 e S4 di Trenord.

**- Caratteristiche descrittive esterne (come da Certificato di idoneità statica del 25/07/2005):**

Casa di civile abitazione a pianta regolare quadrata di un piano fuori terra e piano interrato destinato a cantina. La porzione fuori terra è interamente realizzata con struttura portante in legno e poggia su muri in c.a. Costituenti la parte interrata interamente gettata in opera.

Le fondazioni della costruzione sono dirette, del tipo a cordolo continuo per le murature perimetrali e a plinto isolato per il pilastro interno. Le murature perimetrali di cantinato sono in c.a. Di spessore cm 30, la soletta di piano terreno è del tipo a travetti prefabbricati.

Nell'area di pertinenza è presenta una struttura ad uso box.

Ascensore: non presente



Portineria: non presente

**- Caratteristiche descrittive interne**

Villetta:

5. esposizione: su cortile interno;
6. pareti: in legno a vista e parzialmente in ceramica nel bagno e in cucina;
7. pavimenti: in ceramica e parquette
8. infissi esterni: ante a battente in legno con doppio vetro (tranne finestrella in cucina) e gelosie in legno
9. porta d'accesso: non blindata;
10. porte interne: in legno;
11. impianto citofonico: presente e funzionante;
12. impianto elettrico: funzionante
13. impianto idrico: sottotraccia;
14. impianto termico: autonomo con caldaia in cucina e termosifoni in ghisa
15. acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaietta murale in cucina;
16. servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
17. impianto di condizionamento: presente;
18. altezza dei locali: diversa nei singoli locali;
19. condizioni generali dell'appartamento: in buono stato di manutenzione.

**Cantina:**

Classica tipologia: pavimento in battuto di cemento, pareti parte in muratura e parte in legno/cantongesso e porta metallica.

**Autorimessa:**

porta basculante e pareti in c.a. La tettoia a lato potrebbe essere in eternit

**Certificazioni di idoneità statica:** del 25/07/2005 allegato alla concessione edilizia prot. 1183/2006

- **Certificazioni energetiche:** non depositata

- **Certificazioni di conformità degli impianti** allegate alla Concessione edilizia prot. 1183/2006:

Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 11/08/2005 soc. MA.SC. IMPIANTI di Alessandro Marin di Limbiate.

Dichiarazione di conformità dell'impianto a gas metano del 12/03/2002 sic. CONTATO TERMOIDRAULICA di Varedo.

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica.

---

### 3 STATO OCCUPATIVO (Al.3)

**- Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25/02/2022 si è rinvenuto che l'immobile era occupato da uno dei debitori.



**- Esistenza contratti di locazione**

da interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in essere.

#### **4 PROVENIENZA (Al. 4)**

**- Attuali proprietari**

La quota di 1/6 ciascuno della consistenza immobiliare in oggetto era pervenuta per successione in morte di *[nome]*, titolare della quota di 1/2 e deceduto il 01/08/2013, denuncia n. 675 Vol. 9990/14, trascritta a Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 reg.part. 36305 reg. gen. 52009 del 11/06/2014.

Accettazione di eredità della quota di 1/2 del 11/10/2018 rep. 23230/14755 Notaio Mario Lulli in Limbiate, trascritta a Milano 2 il 16/10/2018 reg.part. 85623 re.gen. 130724.

**- Precedenti proprietari**

L'*[nome]* proprietaria dell'area su cui insiste il fabbricato, vende ai signori *[nominativo]* a piena proprietà del terreno foglio 29 mapp. 411 con atto di acquisto Notaio Elda Sacconi di Limbiate del 22/11/1990 rep.n. 26482 (registrato a Desio il 4/12/1990 n. 4575 mod. 2V), trascritto a Milano Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 reg.part. 69448 re.gen. 97372 del 18/12/1990.

#### **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (Al. 5)**

Dalla certificazione notarile Notaio Giorgio Castiglioni di Bologna 16/01/2017, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 22/11/20121 e 7/02/2022 si evince:

- **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** nulla di rilevato

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nulla di rilevato

- **Misure Penali:** nulla di rilevato

- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite :** nulla di rilevato

**Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nulla di rilevato

- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**Iscrizione:**

**ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 nn. 80751/18404 del 14/07/2011 a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Soc. Coop. con sede in Modena C.F.: 0115323036

— i ipoteca per la quota ciascuno di 1/2 del diritto di proprietà. € 297.000,00 di cui € 165.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Mottola Lucio di Paderno rep. 239981/22087 del 08/07/2011.

N.B: *l'ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia i Mutuo fondiario comprende Unità Negoziale n.1 in Limbiate viale Lombardia, 41 e Unità negoziale n.2 in Limbiate via Trieste, 56 foglio 29 mapp. 411 subb. 1 (A7 abitazione in villini) e 2 (autorimesse).*



**Pignoramento:**

trascritto a Milano 2 il 1/12/2016 ai nn. 136945/86945, atto giudiziario del 27/10/2016 rep. n. 50626, a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA Soc. Coop. con sede in Modena C.F.: 01153230360,

**Altre trascrizioni: Costituzione di servitù a titolo gratuito**

trascritto a Milano 2 il 04/03/2021 reg.part.19510 reg.gen. 29312, atto del 26/02/2021 rep.n. 36791/21539 Notaio Patrizia Carrara in Milano. I

costituiscono a carico dell'area cortilizia di loro proprietà al mapp. 411 e a favore del fabbricato al mapp. 265 (via Filippo Meda, 5) di proprietà che accetta, servitù consistente nel diritto di realizzare opere di recupero del sottotetto ai fini abitativi mantenendo una distanza inferiore da quella stabilita dalle disposizioni attuative del piano delle regole del Comune di Limbiate (distanza minima di 5 mt).

concedono altresì alla ad aedificandi eventuali locali accessori, fissi o removibili (quali ad esempio scale antincendio), impianti a servizio dei locali stessi (quali ad esempio impianti di riscaldamento e raffreddamento), a distanza inferiore di metri cinque dal confine ferme restando le prescrizioni delle altezze ai sensi dell'art.14.2.1 delle disposizioni attuative del piano delle regole.

*N.B.: Nella suddetta Costituzione di servitù a titolo gratuito viene indicato erroneamente che in forza di atto del 22/11/1990 rep.n. 26482 Notaio Elda Saccani di Limbiate, i sigg*

*e quote di 1/6 ciascuno, hanno acquistato la comproprietà del fabbricato ad uso abitazione con annesso box autorimessa ed area pertinenziale invece che il solo terreno.*

**Eventuali note/osservazioni: /**

---

**6 CONDOMINIO**

---

Non risulta costituito un Condominio.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nulla di rilevato.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non ci sono dispositivi atti a superare la rampa di scale dall'area pertinenziale al piano terra/rialzato.

---

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (All. 6)**

---

La costruzione del complesso immobiliare è degli anni 90. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Limbiate (approvato con delibera di CC 62/2014 e successive varianti) come Tessuto urbano consolidato (ex Zona B di conferma dell'edilizia esistente e di completamento residenziale art. 15 NTA) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nulla di rilevato

**Pratiche edilizie reperite:**

Concessione edilizia n. 110/1991 prot. 20958/90 costruzione casa di civile abitazione prefabbricata



rilasciata il 27/06/1991 c

Concessione edilizia n. 126/93 prot. 363 variante alla concessione edilizia prot. 20958/90 del 27/06/1991 a nome I

Nelle concessioni viene calcolata ed evidenziata la superficie pertinenziale del box/posto auto che si ritiene ottemperata dal box e dalla tettoia collegata con funzione di posto auto coperto.

La superficie del terreno viene indicata pari a mq 514,11 dedotta la superficie della casa pari a mq 90,25 e del box pari a mq 12,50 risulta una superficie a verde pertinenziale di mq 411,36.

**Agibilità:** prot. 1183 del 14/01/2006 rilasciata il 16/01/2006

**- Conformità edilizia:**

quanto visionato corrisponde alla variante del 1993 tranne le partizioni interne nella cantina che dovranno essere sanate o rimesse in pristino.

Dovrà essere presentata una pratica edilizia in sanatoria (o la rimessa in pristino delle opere così come autorizzate) e un nuovo accatastamento. Le difformità andranno sanate entro 120 gg dall'emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle eventuali regolarizzazioni tecniche e documentali atte alla dichiarazione di conformità urbanistica/edilizia, i costi per la rimessa in pristino come da stato autorizzato (compreso demolizioni pareti interne cantina e sostituzione della tettoia apparentemente in eternit con funzione posto auto a lato del box, ripristini edili/impiantisti, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD.) sanzioni, redazione nuova scheda catastale, ricerche d'archivio e costi professionista per redazione pratiche, spese per diritti di segreteria e varie ed eventuali anche non segnalate sono preventivati in € 5.000,00.

**- Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risulta conforme alla scheda catastale del 05/07/2005 tranne che per le partizioni interne della cantina.

## 8 CONSISTENZA

**- 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	Sup.Lorda mq arrotondata	Superficie commerciale mq	Coeff.	Superficie omogeneizzata mq
Abitazione:			1	
Cucina	11,81			
Soggiorno	26,40			
Disimpegno	1,98			
Camera 1 a dx	15,97			



Camera 2 a sx	14,43			
Bagno	4,95			
Terrazzo/portico		17,50	35%	6,12
Cantina		92,16	25%	23,04
Totale arrotondato				<b>107,00</b>
BOX pertinenziale		12,50	50%	<b>6,25</b>
Totale arrotondato				<b>111,00</b>
<i>Comprensivo degli spazi comuni e area pertinenziale. Salvo errori ed omissioni</i>				

## 9 STIMA

### - 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 e della mancanza di certificazioni di conformità degli stessi e della loro messa a norma, 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.

### - Fonti d'informazione

#### Valori relativi all'Agenzia delle Entrate per Comune di Milano

Periodo: 1° semestre 2021 Ville normale

Fascia/Zona: centro urbano

Valore mercato prezzo min. 1.400,00 / prezzo max. 1.750,00 (Euro/mq)

Box: € 700,00/€ 1.100,00

#### Borsino Immobiliare (Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)

Periodo: anno 2021 ville

Zona: centro

Valore mercato prezzo min. 1.318,00 / prezzo max. 1.616,00 (Euro/mq)

#### Valori di vendita mercato Immobiliare gennaio 2022

vendita €/mq 1550,00/1650,0

### - Valutazione LOTTO 001

ID	Immobile	Sup. di riferimento mq	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
A	A7 (Abitazione in villini) compreso box pertinenziale	111,00	1.600,00	177.600,00



Nella quantificazione è da considerarsi compresa la quota parte di spazi comuni e aree a verde pertinenziali

**- 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.

Importo della stima a seguito dell'adeguamento e correzioni del 5% arrotondato	€ 168.700,00
Deduzione costi regolarizzazione edilizia/catastale:	-€ 5.000,00
Importo della stima	€ 163.700,00

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

nulla

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

**12 CRITICITA' DA SEGNALARE**

null'altro da segnalare

Il sottoscritto Arch. Mariella Sporzon dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e agli esecutati a mezzo 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.

Bollate li: 01/03/2022

l'Esperto Nominato

arch. Mariella Sporzon

**ALLEGATI**

1. schede, mappa catastale e visura immobili
2. descrizione fotografica dei beni
3. agenzia entrate locazioni
4. atto di compravendita
5. ispezione ipotecaria
6. atti edilizi, agibilità e certificazione idoneità statica

