

Esecuzione Forzata N. 190/2022  
AQUI SPV S.r.l. contre

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

**AQUI SPV S.r.l.**  
**contro**



**N. Gen. Rep. 190/2022**

**Giudice: Dott. ssa LAURA CESIRA STELLA**  
**Custode Giudziario: Donatella Alpegiani**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. Anna Teresa Ritacco**  
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12909  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11263  
C.F. RTCNTR71A60A773D – P.IVA N. 03227970278

con studio in Milano – Viale Gian Galeazzo n.17  
Cellulare: 347 3129596  
e-mail: line\_project@hotmail.it

Giudice: Dott. ssa STELLA LAURA CESIRA  
Custode: Donatella Alpegiani  
Perito: Arch. Anna Teresa Ritacco

1



**Bene immobile sito in LIMBIATE (MB)  
Via Trento n. 2  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1, esecutato **di un negozio**  
sito in Via Trento n. 2, Limbiate (MB).  
L'immobile è situato al piano terra fronte strada con ampie vetrine,  
composto dal negozio, ripostiglio, laboratorio due bagni e due anti-bagni.  
L'intero edificio e il manufatto si presentano in buono stato di manutenzione  
e conservazione.  
L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 103,00 circa**.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione immobile:**

nato a \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_  
, per 1/1 di piena proprietà.

**Descrizione immobile:**

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate, intestato:  
\_\_\_\_\_, **al foglio 28, particella 276, sub. 5.**  
Via Trento n. 2, piano T, categoria C/1, classe 8, consistenza 86 mq, superficie  
totale 91 mq., Rendita Euro 2.163,02.  
Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992.

**Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:**

Viale Piave, Via Trento e su due lati proprietà di terzi.

Valori millesimali proprietà: 27,48.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art.  
1117 C.C. e del regolamento del condominio.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** semi-centrale a traffico normale con parcheggi buoni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale, terziario.

**Servizi offerti dalla zona:** Limbiate si trova a nord di Milano, a circa 23  
chilometri dal centro, ed a circa 38 a sud di  
Como, lungo la linea ideale creata dalla  
superstrada Milano-Lentate e dalla strada dei  
Giovi. Il collegamento è assicurato lungo la  
direttrice da est ad ovest dalla statale 527 Monza  
- Saronno e nord-sud dalle SP 35 (Milano-Lentate)  
e SS44bis (dei Giovi) L'immobile si trova in  
posizione semi-centrale, ben servita da tutte le  
attività di primaria necessità. Collegata con diversi  
mezzi di superficie BUS 165, TRENO S4.

Buona la presenza di negozi e supermercati per la  
distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori  
merceologici, scuole, asili, ospedali (Niguarda e  
San Raffaele) e servizi nelle vicinanze.

**Collegamenti pubblici (Km):** 150 m.



### 3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero, senza arredi.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:  
Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

##### 4.2.1. Ipoteca volontaria:

iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 34016 registro particolare n. 7890 del 07/03/2007 di euro 288.000,00 **a favore** Banca Popolare dell'Emilia-Romagna Società Cooperativa con sede in Modena codice fiscale 01153230360, domicilio ipotecario eletto in Modena - 41100 Via San Carlo, n. 8/20, **contro** il  
in regime di separazione dei beni, in virtù di atto per notar Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno del 5/3/2007 repertorio n. 95451. Mutuo fondiario di euro 160.000,00 da rimborsare in 12 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Limbiate, alla Via Trento n. 2, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 28, particella 276, sub. 5, natura C1 di mq. 86, al piano terra.

Riferito limitatamente a corpo unico.

##### 4.2.2. Pignoramento:

trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 32330 registro particolare n. 21768 dell'11/03/2022 **a favore** Aqui SPV S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 04954010262 **contro**  
in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Milano dell'01/02/2022 repertorio n. 2277 Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Limbiate, alla Via Trento n. 2, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 28, particella 276, sub. 5, natura C1, di mq. 86, al piano terra.

Riferito limitatamente a corpo unico.

##### 4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

##### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** dal rilievo metrico - fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale si evincono lievi difformità sanabili.

E' stata aggiunta una paretina tra il negozio e il laboratorio ed è stato rilevato un gradino per immissione locale ripostiglio.

Pertanto bisognerà presentare una pratica edilizia in comune di Limbiate - CIAL a Sanatoria come da LEGGE 11 novembre 2014, n. 164 - semplificazioni ed altre misure in materia edilizia con relativo aggiornamento catastale.

**Le suddette pratiche comprese di oblazione, aggiornamento catastale, parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 3.000,00 oltre accessori di legge.**

**4.3.2. Conformità catastale:** dal rilievo metrico - fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale si evincono lievi difformità, come nel punto precedente.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020/21	€ 900,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2021/22	€ 900,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.398,00
Spesa straordinaria manutenzione tetto:	€ 000,00
Cause in corso: nessuna.	
Atti ablativi: nessuno.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari e precedenti (ventennio):

La piena proprietà del negozio in Limbiate (MB), alla Via Trento n. 2, al piano terreno composto da un locale senza servizi, distinto nel N.C.E.U. al foglio 28, particella 276. sub. 5, natura C1, di mq. 86, al piano T, è pervenuta al signor \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni, dal signor Caruso Aldo nato a Milano il 24/03/1938, con l'atto di compravendita per notar Angelo Giordano di Milano del 12/09/1986 repertorio n. 18842, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 17/09/1986 ai nn. 61400 registro generale e 44735 registro particolare.  
Riferito limitatamente a corpo unico.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1. Il manufatto è stato costruito in base alla Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Limbiate in data 30 marzo 1968 n. 8706. Nulla osta n. 8706 del 30.03.1968 e dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 12.07.1971 n. 18094.

DIA per modifiche distributive interne finalizzate all'insediamento di nuova attività commerciale n. 54/2010 presentata in data 10.03.2010. Fine lavori e collaudo finali depositati in comune in data 21.07.2010. Collaudo Finale depositato in data 21.07.2010, prot. n. 0024062.

## Descrizione immobile di cui al punto A

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1, esecutato **di un negozio**  
sito in Via Trento n. 2, Limbiate (MB).

L'immobile è situato al piano terra fronte strada con ampie vetrine, composto dal negozio, ripostiglio, laboratorio due bagni e due anti-bagni.

L'intero edificio e il manufatto si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **mq 103,00 circa**.

Identificato in Catasto come segue:

**Intestazione immobile:**

**per 1/1 di piena proprietà.**

**Descrizione immobile:**

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Limbiate, intestato:

**al foglio 28, particella 276, sub. 5,**



Via Trento n. 2, Piano T, categoria C/1, classe 8, consistenza 86 mq, superficie totale 91 mq., Rendita Euro 2.163,02.

Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992.

**Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario:**

Viale Piave, Via Trento e su due lati proprietà di terzi.

Valori millesimali proprietà: 27,48.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di h. 3.00 m, altezza.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Terra</b>					
Negozi	93,00	1,00	93,00	Sud/Est	Buono
<b>Totale</b>	<b>93,00</b>		93,00		
			Att. 93,00		
<b>Totale</b>			Att. 93,00		

**Caratteristiche descrittive:**

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: mattoni forati o doppio uni e c.a. strutture portanti.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale: in c.a.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: tipo prefabbricato in c.a.  
Condizione: non verificata.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: portante. Finitura in pietra, in generale in buone condizioni.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: in cls piana e lattoneria in metallo.  
Condizioni: non verificata.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno tamburato.  
Condizioni: buoni.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: in alluminio e doppio vetro con inferriate e grate in ferro scorrevoli.  
Condizioni: buoni.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



**Esecuzione Forzata N. 190/2022**  
AQUI SPV S.r.l. contro

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e pitturato con controsoffitti in pannelli in fibra minerali. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati+intonaco+tinteggiatura. Condizioni: buoni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, materiale: ceramica in buone condizioni. Presente bagno per disabili. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti: (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutto il negozio. Materiale: piastrelle in ceramica in buone condizioni. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia):</i>	tipologia: autonoma. Condizione: non conosciute. Certificazione: non conosciuta. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia. Condizioni: buono. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: autonoma. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Telefonico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, centralino. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavelli e apparecchi sanitari. Condizioni: buoniALL. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Impianto riscaldamento:</i>	Acqua calda fornita con boiler elettrico. Riscaldamento/raffreddamento fornito con split. Condizioni: buone. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Certificazione energetica:</i>	non fornita. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Ascensore (impianto)</i>	Non Presente.
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

#### Valutazione - Metodo Comparativo

Parametro di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello di stima.

		Minimo (€/Mq)	Massimo (€/Mq)
Fonte	Rilevazione perito Arch. Ritacco in loco basata su Beni Immobili simili correntemente offerti sul mercato immobiliare.	€ 1.100	€ 2.000
Fonte	AGENZIA DEL TERRITORIO: Banca dati OMI (II Semestre 2022)	€ 1.200	€ 1.900

Parametro utilizzato (€/Mq)	<u>€ 1.400</u>
-----------------------------	----------------

#### Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile

Al cespite oggetto di valutazione viene attribuito un grado di commerciabilità buono sia in base alla sua ubicazione, sia in base allo stato attuale di manutenzione e metratura commerciale. Da indagini di mercato svolte in loco su immobili simili a quello in oggetto, si sono riscontrati valori di cessione che si attestano tra i 1.100 e i 2.000 €/mq. Date le caratteristiche generali dell'immobile, l'età del fabbricato, l'ubicazione e il tipo di finiture presenti, si ritiene congruo attribuire un valore di cessione pari a **1.400 €/mq**.

#### 8.2. Fonti di informazioni:

- Catasto di Milano.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.
- Ufficio Tecnico del comune di Limbiate (MI).
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato anno 2022/2023 Prezziario Imm. re di Milano e provincia.
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell' Agenzia del Territorio - 2° Semestre 2022;
  - Borsino Immobiliare - 2° Semestre 2022.

8.3.	Valutazioni corpi			
ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozio	103,00	€ 144.200,00	€ 144.200,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 144.200,00</b>	<b>€ 144.200,00</b>

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima



**Esecuzione Forzata N. 190/2022**  
AQUI SPV S.r.l. contro

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 7.210,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 3.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	Nessuno
Spese insolite biennio condominio:	- € 1.800,00

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile oggetto di pignoramento, appare difficoltosa la divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova. **€ 132.190,00**

Milano, 11.04.2023

**Il Perito**  
Arch. Anna Teresa Ritacco



**Allegati:**

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Ispezioni ipotecarie;
- 3 - Visura storica per immobile;
- 4 - Planimetria catastale;
- 5 - Estratto di mappa;
- 6 - Atto di provenienza;
- 7 - Email amministratore condominio;
- 8 - 8. 1 - 8. 2 - Pratiche Comune.

