



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 770/21

Giudice delle Esecuzioni: **Mennuni Maria Gabriella**
promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**

Debitori: [REDACTED]
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-05-2022 ore 10:00

Custode: **Avv. De Grassi Margherita**

RELAZIONE DI STIMA – aggiornamento
LOTTO UNICO: abitazione in Limbiate
Via Donato Bramante n. 16 Piano 1



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Lambiate via Donato Bramante 16 piano 1

Categoria: A/3 [Abitazioni di tipo economico] Classe 2

Dati Catastali: Foglio 41 Particella 131 Subalterno 48

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/03/2022, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contratti di locazione in essere

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare istanza di verifica e ad oggi la risposta ricevuta è che non esistono contratti di affitto e/o comodato d'uso.

Comproprietari

[REDACTED]
[REDACTED]

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 123.484,06

Arrotondano a € 124.500,00

Note

Riguardo tale immobile si dichiara, in base alla documentazione reperita, che non vi sono motivi ostativi per la vendita.



LOTTO 001

(abitazione)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: Unico A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Limbiate (MB) via Donato Bramante, unità abitativa, posta al piano primo di un fabbricato condominiale ad uso di abitazioni civili, elevato a sette piani fuori terra. Si compone di: tre locali, cucina abitabile, servizio igienico e due balconi. Presente anche vano cantina al piano cantinato collegato tramite vano scala comune. **(all. n1 Documentazione Foto).**

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

[REDACTED]

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Limbiate, come segue: **(all. 5.)**

Intestati:

3/6 di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] fogl. 41 part. 131 sub. 48

1/2 di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] fogl. 41 part. 131 sub. 48

Dati classamento: categoria A/3 Classe 2; consistenza 6 vani

Rendita catastale: Euro 309,87

Indirizzo: Via Donato Bramante 16, Limbiate, Monza e Brianza

Dati derivanti da: Atto del 27/03/2012, pubblico ufficiale de Martinis Paolo Sede Settimo Milanese (Mi) Rep. 99189 registrato in data – compravendita presentata con Modello Unico n. 2239.1/2012 Reparto Pi di Milano 2 in atti dal 30/03/2012

1.4. Coerenze, da nord in senso orario:

dell'appartamento:

vano scala comune, appartamento di proprietà di terzi, parti comuni su due lati, altro appartamento di proprietà di terzi ed infine ancora vano scala comune; da titolo di proprietà .

della cantina:

corridoio comune, parti comuni, altre cantine proprietà terzi su due lati. Da titolo di proprietà .



1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: dalla documentazione visionata alla data della stima, nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Limbiate, (Monza e Brianza)

Fascia/zona: periferica della città di Limbiate

Destinazione: abitazione

Tipologia prevalente: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: palestra, scuola primaria, farmacia

Principali collegamenti pubblici: linea autobus Z130, Z181, Z195

Metro più Vicina: Non presente

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7 Km autostrada A52 (Tangenziale Nord).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1 Documentazione fotografica)

Edificio al piano primo di un complesso residenziale di sette piani fuori terra costruito in data 1966.

- struttura: muratura mista a c.a.;
- facciate: rivestimento in graniglietta
- accesso: attraverso cortile/giardinetto privato;
- scala interna: scala a rampe;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. foto1 Documentazione fotografica)

Piano primo: tre locali (soggiorno e due camere), cucina abitabile, servizio igienico e due balconi.

Piano cantinato: accesso comune e unico vano.

Appartamento:

- esposizione: doppia (sud-ovest);
- pareti: normalmente tinteggiate, in piastrelle di ceramica in bagno (fino ad altezza di circa mt 2.00) e in cucina (fino ad altezza mt 1.50);
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi: in legno con vetro singolo;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno;



- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia a gas installata sul balcone ovest, radiatori in alluminio, impianto tubazione esterna;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas;
- bagno: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: m. 2,90;
- condizioni generali dell'appartamento buone compatibilmente alla data di costruzione dell'immobile.
- Cantina:
 - accessibile tramite disimpegno comune
 - porta d'accesso: metallica
 - pavimento: in calcestruzzo
 - pareti: in calcestruzzo

2.4. Breve descrizione della zona

L'area in cui ricade l'immobile è una zona periferica del Comune di Limbiate, che si trova a ovest del Comune di Monza e nord del comune di Milano.

Il quartiere è caratterizzato da un'edilizia residenziale non di pregio e dista circa 2.3 km dal centro.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/03/2022 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, l'immobile risulta occupato personalmente dai debitori esecutati sig. [REDACTED] insieme a due figli minorenni della stessa. **(all. 2 verbale di accesso).**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalla risposta pervenuta dall'Ag. delle Entrate è pervenuta risposta indicante la non esistenza di contratti di locazione

(all. 8 contratto di locazione ad uso non abitativo)

4 PROVENIENZA (all. 4 decret)



4.1. Attuali proprietari da atto di provenienza:

3/6 di proprietà di [redacted] con rogito del 27.03.2012.

1/6 di proprietà di [redacted] con rogito del 27.03.2012, oltre restante quota di 2/6 già nella titolarità [redacted]

Note: I dati riportati sono stati presi da atto di compravendita, e come da atto essendo la restante quota già di comproprietà in ragione di 2/6 già nella titolarità della sig.ra [redacted]

In visura catastale si riportano [redacted] visura catastale e relazione notarile.

In atto di pignoramento si riscontra che le porzioni pignorate corrispondono in forma uguale a $\frac{1}{2}$ per soggetto [redacted]

Da Certificazione Notarile: "che il suddetto immobile risulta di proprietà di [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà e di [redacted] .."

4.2. Precedenti proprietari

[redacted] dall'impianto al 30/07/1986 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto 1)

[redacted] dall'impianto al 30/07/1986 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto 1)

[redacted] dal 30/07/1986 al 13/01/2002 Diritto di: proprietà per l'intero (deriva dall'atto 2)

[redacted] dal 13/01/2002 al 27/03/2012 Diritto di: proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 3)

[redacted] Diritto di: proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 3)

[redacted] dal 13/01/2002 al 27/03/2012 Diritto di: proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 3)

[redacted] dal 27/03/2012 Diritto di: proprietà per 3/6 (deriva dall'atto 4)

[redacted] dal 13/01/2002 al 27/03/2012 Diritto di: proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 4)
Vedasi visura allegata.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 03)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** Non presenti
- **Misure Penali:** Non Presenti
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** Non presenti
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** Non presenti



Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2012 - Registro Particolare 5311
Registro Generale 33086
Pubblico ufficiale DE MARTINIS PAOLO Repertorio 99190/20458 del 27/03/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili
siti in LIMBIATE(MI) SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

- **Pignoramenti**

TRASCRIZIONE CONTRO del 07/09/2021 - Registro Particolare 86686
Registro Generale 127186 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI MILANO-UNEP
Repertorio 8369 del 11/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNO-
RAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

- **Altre trascrizioni**

(all. 3 Visura ipotecaria)

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio amministrativo Angeloni con il seguente numero di telefono 02 99482183 e. mail ivana-angeloni@libero.it che, ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 44

Millesimi ASCENSORE : 32

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€1.815,90

Importo spese annue: circa € 900,00

TOTALE Spese condominiali insolte come da nota **€ 3.680,96**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: Da una visione ad occhio nudo non risulta necessario alcun intervento strutturale.

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 insolte 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: Non Presenti

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Limbiate e risulta **conforme** alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è stato edificato con Licenza edilizia n. 2654 del 16.02.1966.

7.1. Pratiche edilizie - Ufficio del Comune Limbiate - (all. 07):

- L'immobile risulta edificato con licenza edilizia n. 2654 del 16.02.1966 rilasciata dal Comune di Limbiate.
- Ci si riserva di integrare immediatamente documentazione qualora pervenisse una documentazione inerente la ricerca.

Conformità edilizia:

Al sopralluogo, e dalla visione della documentazione catastale reperita, l'appartamento risulta coerente con lo stato dei luoghi

Conformità catastale

Al sopralluogo, e dalla visione della documentazione catastale reperita, l'appartamento risultava conforme.

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/a 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
abitazione	mq.	103,2	100%	103,2
balcone	mq.	4,6	10%	0,5
balcone	mq.	4,5	10%	0,5
cantina	mq.	5,4	30%	1,6
		117,7		104,1

9 STIMA

9.1. 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, 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 al momento dell'aggiudicazione.

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021 – Periferico/Limbiate, che da quotazioni da 1150 – 1550 (Euro/mq) per abitazioni civili.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° Semestre 2021

Comune: Limbiate

Fascia/Zona: periferica, Codice di zona: D1

- Valore indicativo di mercato dell'immobile in base alle assunzioni informazione di zona: Valore da 1060 €/mq a 1307 €/mq. Fonte: borsinoimmobiliare.it.

Pertanto, il valore di mercato applicato per tale immobile allo stato in cui si trova l'appartamento ed in particolare per lo stato dell'edificio varia da €/mq 1.184,00 a €/mq 1.350,00.

Il valore assunto, considerando la tipologia di edilizia economica popolare, è pari a:

1.267,00 €/mq.

Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A/3	104,1	€ 1.267,00	€ 131.894,70
				€ 131.894,70

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	€ 131.894,70
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.594,74
• spese insolute ultimi due anni di condominio	€ 1.815,90
• <u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 123.484,07
• Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: Non ricorre il caso	€ 0,00

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 VERIFICA CONFORMITA' AFFITTO

11 GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non necessario perché l'immobile risulta libero

12 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non necessario perché si vende l'intera quota

NOTE DA SEGNALARE

Nota: In riferimento alle richieste di visione della convenzione oltre che di acquisire informazione sull'eventuale stanziamento di denari pubblici, lo scrivente ha ricevuto in agosto risposta da parte del Comune di Limbiate. Il Comune di Limbiate, pur avendo lo scrivente ribadito la richiesta di esprimere una risposta specifica sul rilascio dei contributi si è limitato ad inviare copia della convenzione n. 1513/5368 del 22/Aprile 1975.

Dalla visione della stessa, salvo errore, non sembra che siano stati stanziati fondi pubblici. Lo scrivente si riserva di eventuale immediata comunicazione aggiornamento qualora arrivassero novità in merito.

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Catalano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.

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.

Aggiornamento del 09/09/2022

l'Esperto Nominato

ARCH. G. CATALANO



ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Certificato ipotecario
- 4) Atto di vendita
- 5) Visura e plan catastale
- 6) Risposta Amministratore
- 7) Valori Ag. Entrate + Immobiliare
- 8) Risposta Ag. Entrate contratti di locazione
- 9) Onorario del Ctu + Spese
- 10) Copia convenzione

