

## TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**ESECUZIONE FORZATA**

**BVG CREDIT FINANCE**

Contro

**N. Gen. Rep. 400/2021**

**GIUDICE: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott.ssa Avv. Simona Romeo**

**ELABORATO PERITALE**



**Tecnico Incaricato: dr. arch. Emilio M. Broglio**

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Milano n.° 2065

Iscritto all'albo del Tribunale di Milano al n.° 8961

C.F. BRGMMR45H26F205U - P. IVA 01845400157

Con studio in Milano – via F. Londonio 26

Tel/fax 02317056 - Mobile 3386107810

e-mail: [milo45@iol.it](mailto:milo45@iol.it)

PEC: [emilio.broglio@pct.pecopen.it](mailto:emilio.broglio@pct.pecopen.it)

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni

Custode: avv. S. Romeo

Perito: dr. arch. Emilio Broglio

Pagina 1 di 12

Dati catastali: Comune di **LIMBIATE** fg. **45**, part. **139**, sub. **40**.

Quota di proprietà: **1000/1000**. Stato di occupazione del bene: **libero**.

Valore complessivo dell'immobile: **€ 56.920,50**.

Valore attuale al netto di ogni decurtazione della porzione pignorata: **€ 49.458,48**

**Arrotondamento € 49.500,00**

Eventuali impedimenti alla vendita: **nessuno**.

**INDICE.**

1. Individuazione dei beni immobili oggetto della vendita	pag. 3
2. Descrizione sommaria	pag. 4
3. Stato di possesso	pag. 4
4. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno	pag. 5
5. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati	pag. 5
6. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	pag. 5
7. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 5
8. Attuali e precedenti proprietari	pag. 6
9. Pratiche edilizie	pag. 6
10. Descrizione del bene	pag. 7
11. Valutazione complessiva del bene	pag. 9
12. Adeguamenti e correzioni di stima	pag. 10
13. Elenco allegati alla relazione di stima (n. 14 allegati)	pag. 12

**Lotto UNICO**  
**Bene immobile sito in : Limbiate (Mb)**  
**Via Giovane D'italia 2**

**1. Individuazione dei beni immobili oggetto della vendita**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare ad uso abitazione, sita in Via Giovane D'italia, civico 2.

Beni immobili composti da: ingresso, soggiorno con angolo di cottura, camera da letto, bagno e balcone a piano terzo, locale sottotetto

L'unità immobiliare in oggetto è inserita in un fabbricato elevato a 8 piani fuori terra, ad uso prevalentemente residenziale, edificato negli anni sessanta. Lo stesso si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione

Superfici:

abitazione mq. 44,75;

solaio non collegato: mq. 11,90;

balcone collegato sino a mq. 25: mq. 3,05;

**Identificazione catastale:**

**intestazione:**

1.1

**descrizione:**

NCEU foglio 45, particella 139, subalterno 40, cat. A/3, classe 2, consistenza mq. 49,00, rendita € 180,76.

**Variazioni dell'unità immobiliare: dal 01/01/1992**

- variazione del piano tariffario

**Variazioni dell'intestazione: dal 26/06/2004**

- 500/1000
- 500/1000

**dal 11/11/1974**

- 1000/1000

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni

Custode: avv. S. Romeo

Perito: dr. arch. Emilio Brogna

Pagina 3 di 12

Coerenze in blocco unico da nord in senso orario:

appartamento: a. u. i.; cortile comune; spazi comuni; a. u. i..

sottotetto: cortile comune; a. u. i. e spazio comune; a. u. i.; a. u. i..

Eventuali note all'identificazione catastale:

sono indicati tavolati che in realtà non sono presenti nella realtà.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

caratteristiche zona:	zona periferica residenziale con presenza di piccolo artigianato;
caratteristiche zone limitrofe:	zona periferica residenziale con presenza di piccolo artigianato;
servizi offerti dalla zona:	normale presenza di istituti di istruzione dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado; negozi di vicinato e grande distribuzioni;
collegamenti pubblici (km):	collegamenti pubblici di superficie e strade di comunicazione urbane e suburbane.

## 3. STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il bene immobiliare risulta: **libero**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore al pignoramento trascritto il giorno

14/07/2004, stato, seguito il seguente criterio:

• **14/07/2004 al 21/04/2021**

• proprietari nel periodo di indagine:

dal 14/07/2004:

a. **[REDACTED]**

b. **[REDACTED]**

Si precisa che dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente ai beni immobili oggetto di stima, risulta registrato il seguente contratto di locazione:

• nessuno **[REDACTED]**

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

4.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni

Custode: avv. S. Romeo

Perito: dr. arch. Emilio Brogna

Pagina 4 di 12

4.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna,

4.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

5.1 Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 14/07/2004- Registro Particolare 24212 Registro Generale 103596 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 6031/3419 del 28/06/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5.2 Pignoramenti:

**Pignoramento:** TRASCRIZIONE del 21/04/2021- Registro Particolare 37117 Registro Generale 54691 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O LA CORTE D'APPELLO Repertorio 616 del 25/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Riferito limitatamente a: CORPO UNICO

5.3 Altre formalità:

- TRASCRIZIONE del 14/07/2004- Registro Particolare 52663 Registro Generale 103595 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 6030/3418 del 28/06/2004; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 11/02/2008- Registro Particolare 9564 Registro Generale 17649 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 20/2007 del [REDACTED]; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5.4 Altre limitazioni d'uso:

Allo stato attuale l'immobile risulta: **LIBERO.**

6 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

6.1 Conformità urbanistico-edilizia: **PRESENTI PICCOLE IRREGOLARITÀ FACILMENTE SANABILI**

Si rimanda in ogni caso alle più dettagliate precisazioni di cui al successivo **paragrafo 9**

6.2 Conformità catastale: **CONFORME ALLO STATO DI PROGETTO**

7 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni  
Custode: avv. S. Romeo  
Perito: dr. arch. Emilio Broglio  
Pagina 5 di 12

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2020/2021	€	840,00
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2021/2022	€	756,00
Spese condominiali non scadute ed insolute alla data della perizia:	€	1.616,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€	6.663,06
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€	0,00
Spese straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia:	€	0,00
<b>Totale dovuto spese condominiali:</b>	<b>€</b>	<b>8.279,06</b>
Cause in corso:	€	0,00
Atti ablativi:	€	0,00
Altro:	€	0,00
<b>Totale dovuto:</b>	<b>€</b>	<b>8.279,06</b>

## 8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 8.1 Attuali proprietari:

dal 26/06/2004

- a) [REDACTED]  
 b) [REDACTED]

Riferito limitatamente a **corpo unico**

### 8.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

dal 11/11/1974

- a) [REDACTED]

## 9 PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Limbiate, e la presa visione del fascicolo edilizio relativo all'unità di stima sono documentati dagli allegati al presente elaborato.

### 9.1 Agli atti del Comune di LIMBIATE risultano:

9.1.1 nulla osta prot., 21465 del 28 dicembre 1961 e dichiarazione di abitabilità  
 10 dicembre 1963

**CONSIDERAZIONI:** l'unità immobiliare risulta parzialmente conforme: sono stati demoliti alcuni tavolati interni eliminando così il disimpegno tra bagno e locali abitabili, che andranno ripristinati per raggiungere la conformità urbanistica.

## 9.2 Previsioni urbanistiche:

9.2.1 CER 2: ambiti di potenziamento urbano a media densità (art. 26): sono ammessi interventi di: A) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; B) Ristrutturazione edilizia; C) Ristrutturazione urbanistica; D) Demolizione e ricostruzione; E) Nuova costruzione.

## 10 DESCRIZIONE DEL BENE:

### Caratteristiche costruttive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	Materiale: presumibilmente cemento armato
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Travi (struttura):</i>	Materiale: cemento armato
<i>Solai (struttura):</i>	Tipologia: laterocemento Condizione: discrete
<i>Muratura (struttura):</i>	Tipologia: doppio tavolato perimetrale in mattoni forati Condizioni: discrete
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	Tipologia: laterocemento, con copertura presumibilmente in eternit
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno Condizioni: discrete
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	Tipologia: legno con vetri singoli Condizioni: mediocri Protezioni esterne: avvolgibili.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Materiale: intonaco a civile Lo stato dei plafoni è discreto
<i>Pareti (interne):</i>	Materiale: tavolati in mattoni forati intonacati Lo stato di conservazione delle pareti è discreto
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: cucina e bagno ceramica, rimanenti idropittura
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Ubicazione: monocottura
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	Tipologia: alluminio

<i>Antenna (componente edilizia):</i>	Tipologia: centralizzata Condizione: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	Tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	Alimentazione: centralizzato; Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Elettrico (impianto):</i>	Tipologia: sottotracci Condizioni: non funzionante, sostituito da cavi volanti esterni Certificazione: non presente
<i>Fognatura (impianto):</i>	Tipologia: condominiale Fognatura: allacciamento alla rete comunale. Condizioni: funzionante
<i>Telefonico (impianto):</i>	Tipologia: presente
<i>Citofonico (impianto):</i>	Tipologia: condominiale Condizioni: funzionante Certificazione: non verificata
<i>Idrico (impianto):</i>	Alimentazione: lavello, apparecchi sanitari, impianto condominiale; Condizioni : funzionante Certificazione: non presente
<i>Termico (impianto):</i>	Tipologia: atonomo Condizioni: funzionante Certificazione: non presente
<i>Scala condominiale (componente edilizia):</i>	Tipologia: a rampe Rivestimento: pietra naturale Condizioni: discrete
Certificazione energetica:	<b>CLASSE ENERGETICA: NON PRESENTE</b>
Ascensore(impianto)	condominiale Condizione: funzionante Certificazioni: non verificata
<i>Condizionamento (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente Condizioni: Certificazione
<i>Barriere architettoniche</i>	presenti
<i>Eventuale costo per eliminazione delle stesse</i>	€ 5.000,00 ca.

**Accessori: Cantina, Solaio, Ripostigli, Locale di sgombero**

**Caratteristiche costruttive:**

<i>Pavimenti : (componente edilizia)</i>	battuto di cemento
<i>Rivestimento (componente edilizia)</i>	mattoni a vista.

*Infissi interni  
(componente edilizia):*

Tipologia: legno  
Condizioni: mediocri

*Infissi esterni (componente edilizia):*

Tipologia: tegole in vetro  
Condizioni: mediocri

*Idrico (impianto):*

Alimentazione: non presente  
Condizioni :  
Certificazione:

## 11 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 11.1 Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Tale valore verrà quantificato applicando un prezzo medio tra le quotazioni di mercato per fabbricati consimili e le quotazioni ricavate dall'Agenzia delle entrate.

La superficie commerciale è così quantificata: (D.P.R. 23/03/1998 n. 138): gruppo R: superficie dei locali aventi funzione principale: commerciali e reali coincidono; cantina/solaio: comunicanti 50% di quelli reali; non comunicanti 25%; balcone comunicante direttamente 30% sino a mq. 25 e per la quota eccedente 10%; non comunicanti direttamente 15% sino a mq. 25 e per la quota 5%; vani accessori gruppo R/4 50%; area scoperta di pertinenza esclusiva: 10% sino a superficie principale, 2% la quota eccedente; per R/2 come sopra solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale.

### 11.2 Fonti di informazione

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Milano
- Agenzie immobiliari
- Osservatori del mercato di: MILANO
- Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2020

### 11.3 Valutazione beni immobiliari

**Valore di mercato con comparazione di unità immobiliari similari in zone analoghe:**

destinazione	Superficie reale	% <sup>(1)</sup>	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. <sup>(2)</sup>	Valore
--------------	------------------	------------------	-----------------	-------	-----------------------	--------

Giudice: Dott.ssa M. G. Mennuni  
Custode: avv. S. Romeo  
Perito: dr. arch. Emilio Broglia  
Pagina 9 di 12

<b>abitazione</b>	mq. 44,75	100%	mq. 44,75	€ 2.000,00	60%	€ 53.700,00
Cantine/solai non collegate	mq. 11,90	25%	mq. 2,98	€ 2.000,00	60%	€ 3.576,00
<b>TOTALE</b>						<b>€ 58.380,00</b>

**Valore medio dedotto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio**

destinazione	Superficie reale	% <sup>(1)</sup>	mq. commerciali	€/mq.	Coeff. <sup>(2)</sup>	Valore
<b>abitazione</b>	mq. 44,75	100%	mq. 44,75	€ 1.900,00	60%	€ 51.015,00
Cantine/solai non collegati	mq. 11,90	25%	mq. 2,98	€ 1.900,00	60%	€ 3.397,20
<b>TOTALE</b>						<b>€ 55.461,00</b>

Valore medio € 58.380,00 + € 55.461,00 / 2 = € 56.920,50

**12 Adeguamenti e correzioni della stima**

<u>Eventuale riduzione del 30% per beni immobili occupati</u>	<b>€ 56.920,50</b>
<u>Quota sottoposta a pignoramento: 1000/1000</u>	<b>€ 56.920,50</b>
<u>Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:</u>	<b>€ 54.074,48</b>
<u>Spese tecniche per regolarizzazione edilizia-urbanistica</u>	<b>€ 3.000,00</b>
<u>Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente</u>	
<u>Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente</u>	
<u>Spese condominiali insolute</u>	<b>€ 1.616,00</b>
<u>Varie ed eventuali:</u>	

**Prezzo a base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova **€ 49.458,48**

Con osservanza

Milano, giovedì 7 ottobre 2021

il Perito incaricato  
dr. arch. Emilio M. Broglia

### 13. ELENCO ALLEGATI

1. Allegato A1: ispezione ipotecaria
2. Allegato B1: descrizione catastale del bene
3. Allegato B2: planimetrie
4. Allegato B3: visura catastale
5. Allegato C: fotografie
6. Allegato E1: verbale di visita
7. Allegato E2: atto di provenienza
8. Allegato E3: certificazioni e attestato di prestazione energetica (vedi Dgr 17 luglio 2015)
9. Allegato E4: esito agenzia delle entrate
10. Allegato E5: banca dati quotazioni immobiliari
11. Allegato E6: accesso atti urbanistici
12. Allegato E7: verifica urbanistica
13. Allegato E8: regolamento condominiale
14. Allegato E9: invio CTU alle parti