
Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da – [REDACTED]
contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **451/2016**
Giudice Delle Esecuzioni: [REDACTED] [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Eugenio Curiel n. 21 - Limbiate -20812 (MB)

Lotto: 001 - sub. 21

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 39, particella 312, subalterno 21

2. Possesso

Bene: Via Eugenio Curiel n. 21 - Limbiate -20812 (MB)

Lotto: 001 - sub. 21

Corpo: A

Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Eugenio Curiel n. 21 - Limbiate -20812 (MB)

Lotto: 001 - sub.21

Corpo: A

Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Eugenio Curiel n. 21 - Limbiate -20812 (MB)

Lotto: 001 - sub. 21

Corpo: A

Creditore procedente: ██████████.

Creditori Iscritti:

nessuno

5. Comproprietari non esegutati

Beni: Via Eugenio Curiel n. 21 - Limbiate -20812 (MB)

Lotto: 001 - sub. 21

Corpo: A

Altri Comproprietari non esegutati : Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Eugenio Curiel n. 21 - Limbiate -20812 (MB)

Lotto: 001 - sub.21

Corpo: A

Misure Penali: nessuna rilevabile dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Eugenio Curiel n. 21 - Limbiate -20812 (MB)

Lotto: 001 - sub. 21

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: si

8. Prezzo

Bene: Via Eugenio Curiel n. 21 - Limbiate -20812 (MB)

Lotto: 001 - sub.21

Prezzo da libero: € 67.000,00

Prezzo da occupato: € 53.600,00



Unità immobiliare a residenziale in **Limbiate (MB)**

Via Eugenio Curiel n. 21

Premesse:

la seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Via Eugenio Curiel n. 21 – Limbiate – 20812 (MB), posta al piano quinto di fabbricato condominiale, composta da un ingresso/soggiorno/pranzo, una vano angolo cottura, un bagno finestrato con antibagno, una camera, un piccolo ripostiglio.

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**intestazione:**

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione:**Comune di Limbiate**

Abitazione di tipo economico: Fg. 39, Mapp. 312, Sub. 21, Cat A/3, - classe 4, consistenza vani 4,5 - sup. catastale totale 71 mq, totale escluse aree scoperte 71 mq - rendita € 336,99 – Via Eugenio Curiel n. 21 – piano 5
Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione del classamento del 20/07/2009 protocollo n. MI0710088 in atti dal 20/07/2009 (n. 145841.1/2009)
- Variazione del 29/07/1996 in atti dal 29/07/1996 diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 230238.1/1996)
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro Tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze dell'unità immobiliare come da scheda catastale:

vano scala e pianerottolo comune, cortile comune, altra proprietà, altra unità immobiliare.

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (28.09.2016) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 29/07/1996 in quanto il corridoio è stato modificato con l'introduzione di un muretto curvilineo a mezza altezza in prossimità del vano angolo cottura, il ripostiglio è stato soppalcato con accesso dal corridoio.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 29/07/1996 estratta dallo scrivente in data 05.09.2016, visura catastale, estratto di mappa.)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**Caratteristiche zona:**

La proprietà pignorata si trova in Via Eugenio Curiel n. 21 a Limbiate, nel quartiere denominato Villaggio dei Giovi, zona a carattere prevalentemente residenziale. Si colloca all'interno di un condominio di otto piani fuori terra compreso il piano terra, direttamente affacciato sulla Via Eugenio Curiel.

La zona, compresa fra Corso Miano ed il canale Villoresi, è caratterizzata da una medio/alta densità edilizia a carattere residenziale di tipo economico con costruzioni tipo multipiano. Il contesto sociale è misto con forte presenza di popolazione multi-etnica.

Area urbanistica:

a traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Tramvia Milano Limbiate

Le Ferrovie Nord Milano collegano le stazioni di Varedo e Bovisio con Milano, Seveso e Mariano. La stazione delle FNM di Saronno, collega la città con Como, Milano e l'aeroporto Internazionale di Malpensa.

Servizi offerti dalla zona:

media è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza.

3. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A**

Abitazione [A3] sita in Via E. Curiel n. 21 – Limbiate

Lo scrivente, ha effettuato il sopralluogo in data 28 settembre 2016 alla presenza del Custode nominato Sivag, [REDACTED], e dell'esecutato Sig. [REDACTED] che vive nell'immobile con la moglie e tre figli minori.

L'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, ha appurato che non risultano contratti di locazione per l'immobile in oggetto, Dante causa l' esecutato Sig. [REDACTED].

(all. A: Verbale di sopralluogo, ispezioni agenzia entrate e risposte degli uffici competenti.)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione ipocatastale al ventennio in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2 alla data del 27.01.2017, si riporta quanto segue:

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:

no

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritta a Milano 2 in data 17.05.2004 ai nn. 68729/15968 atto del
30.04.2004 rep. [REDACTED]

[REDACTED] con
[REDACTED] carico del debitore [REDACTED]
per quota di 1/1 gravante sulla piena proprietà dell'immobile in
oggetto

correttamente identificato

Importo capitale: €. 125.000,00

Importo complessivo €. 250.000,00

Tasso interesse annuo 3,681%

Durata: anni 30

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento: - Atto di Pignoramento Immobiliare del 21.02.2016
rep. 5767 trascritto a Milano 2 il 11.03.2016 ai nn. [REDACTED]
promosso da "[REDACTED].." [REDACTED]
a carico del debitore [REDACTED] per quota di 1/1 gravante sulla
piena proprietà dell'immobile in oggetto correttamente identificato

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

(all. C: ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetico - aggiornata alla data del 27.01.2017)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese scadute:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del condominio [REDACTED] la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio (senza il pregresso), ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, indicazione spese medie annuali, copia dei regolamenti condominiali, indicazioni dei millesimi dell'unità, copia di certificazioni impianti comuni se presenti.

Si riporta quanto segue, come da mail ricevuta dall'amministratore, ed alla quale si rimanda, alla data del 30.01.2017:

- o Spese medie annue circa Euro 1.100,00
- o Spese gestione anno 2014-2015 Euro 937,43
- o Spese gestione anno 2015-2015 Euro 1.099,92
- o Spese gestione anno 2016-2017 Euro 1.100,00 con riserva di consuntivo
- o Millesimi di proprietà indicati in 28,80

Si segnala che l'amministratore è in carica da poco tempo e non ha ricevuto la documentazione dall'amministratore precedente e non è in possesso del regolamento di condominio.

(all. C.: mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, con impianto di riscaldamento autonomo, a seguito di consultazione al Ceer è risultato sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano2 alla data del 27.01.2017, si riporta quanto segue

6.1. Attuali proprietari:

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta all' esecutato [REDACTED], per acquisto con atto in data 30/04/2004 rep [REDACTED]

Alla data del sopralluogo (28.09.2016) l'immobile in oggetto è risultato parzialmente corrispondente all'ultima scheda catastale del 29/07/1996 e all'ultima pratica edilizia del 16-04-1993 presentata per modifiche interne.

In particolare il corridoio è stato modificato, risulta privo di vano porta verso il soggiorno ed in prossimità della cucina è stato creato un muretto a mezza altezza con geometria curvilinea, il ripostiglio è stato soppalcato con accesso dal corridoio.

L'eventuale futuro acquirente per sanare le difformità dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante la presentazione di pratica edilizia a sanatoria al Comune di Limbiate con contestuale aggiornamento catastale.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni e aggiornamento catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, hanno un costo indicativo di Euro 2.000,00 circa.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è azionato secondo il PGT di Limbiate in zona "edilizia residenziale di espansione". Art. 16 NTA.

Descrizione : Corpo A -

L'unità è posta in un fabbricato realizzato all'inizio degli anni '60, di otto piani fuori di tipologia in linea.

Il fabbricato posto al civico 21 della Via Eugenio Curiel.

La proprietà pignorata è posta al piano quinto.

Ha singolo affaccio verso il retro del condominio.

È composta da un piccolo disimpegno d'ingresso, un locale soggiorno, una piccola cucina, un bagno finestrato con antibagno ad uso lavanderia, una camera, un ripostiglio soppalcato nella zona notte, un piccolo soppalco in quota sopra al disimpegno d'ingresso.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 71.00 circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq 71,00 circa

Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione modeste.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura e mani di pittura condizioni: modeste
<i>Pareti (interne):</i>	intonacate a civile e tinteggiate condizioni: modeste
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	rivestimento in piastrelle di ceramica di formato rettangolare fino a 2200 mt circa, ubicazione: bagno condizione: nella norma
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica a formato quadrato posata in diagonale ubicazione: in tutti i locali condizioni: nella norma
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: finestre e porte finestre in legno con vetro camera protezione: tapparelle in pvc condizioni: scadenti
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente a struttura tamburata, finitura liscia ad effetto noce condizioni: modeste
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: del tipo blindato pannellata con finitura legno sui due lati condizioni: nella norma
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia con presenza di cavi a vista condizioni: da revisionare certificazioni: non rinvenute
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio condizioni: nella norma certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	assente
<i>Acqua calda Sanitaria (impianto)</i>	tipologia: autonomo con caldaia murale a gas posta in cucina condizioni: scadenti , certificazioni non rinvenute
<i>Termico (impianto)</i>	tipologia: autonomo con caldaia murale a gas posta in cucina condizioni: scadenti , certificazioni non rinvenute diffusori: termosifone in ghisa.
<i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i>	intonaco, tinteggiatura con porzioni rivestite in piastrelline di Klinker condizioni: scadenti con alcune porzioni pericolanti con segni di distacco del materiale
<i>Struttura fabbricato:</i>	cemento armato

<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: portone a battente in metallo dipinto colore marrone e vetro condizioni: modeste
<i>Atrio e vano scale:</i>	pavimentazione in marmo e pareti rivestite in ceramica condizioni: modeste
<i>Portineria</i>	assente
<i>Ascensore (impianto):</i>	presente
<u><i>Stato di conservazione interna del bene:</i></u>	modeste.
<u><i>Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:</i></u>	scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale <u>circa</u>	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	70,72	100%	70,72

TOTALE	70,72	70,72	Arrotondata 71,00
---------------	--------------	--------------	--------------------------

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico –

comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Il valore è da intendersi prettamente riferito e limitato alla data delle indagini, essendo esclusa qualsiasi considerazione di carattere previsionale, come anche potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita a trattativa privata, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle parti contraenti.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Portale Aste tribunale di Milano per immobili nella microzona;
- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 1° semestre 2016 – TeMa scpa Camera di Commercio
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2016

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo), con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

8.3 Valutazione corpi:**A – Sub. 11**

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico [A3]	71,00	€ 1.050,00	€ 74.550,00
TOTALE	71,00	€1.050,00	€ 74.550,00

Valore corpo	€ 74.550,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 74.550,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 74.550,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A: sub. 21		71,00	€ 74.550,00	€ 74.550,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito;

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <u>5%</u> per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali:	- € 3.727,50
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente - indicative:	- € 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	- € 0,00
Spese condominiali insolute come ricevute dall'amministratore:	€ 2.037,35

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

Giudizio di divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in	€ 66.785,15
---	-------------

cui si trova:	Arr. € 67.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 53.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 67.000,00

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Milano, 30 gennaio 2017

I _____

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

- Verbale di sopralluogo redatto dal Custode nominato ,
- ispezione agenzia entrate e risposta degli uffici competenti;
- Mail di richiesta all'amministrazione, mail di risposta ricevuta.

Allegato B

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica aggiornata alla data del 27.01.2017, sintetici + note;
- Copia semplice atto di provenienza, note di trascrizioni;

Allegato C

- Visura, scheda catastale ed estratto di mappa;
- *Autorizzazione di abitabilità del 27/04/62,*

Allegato D

- Fotografie esterne ed interne.

Comunicazione invio perizia alle parti