
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Viale Piave 6/8 Limbiate Milano**

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **3405/2012**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-02-2017 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01
Appartamento residenziale

Esperto alla stima: Giovanni Colombo
Codice fiscale: CLMGNN43H04B301P
Pec: info@pec.studiocolombozara.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Piave, 6 - Limbiate (Milano) - 20812

Lotto: 01 - Appartamento residenziale

Corpo: Foglio 28, Particella 68, Subalterno 18. Appartamento residenziale e cantina.

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: Foglio 28, Particella 68, Subalterno 18

2. Stato di possesso

Bene: Via Piave, 6 - Limbiate (Milano) - 20812

Lotto: 01 - Appartamento residenziale

Corpo: Foglio 28, Particella 68, Subalterno 18. Appartamento residenziale e cantina.

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Piave, 6 - Limbiate (Milano) - 20812

Lotto: 01 - Appartamento residenziale

Corpo: Foglio 28, Particella 68, Subalterno 18. Appartamento residenziale e cantina.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Piave, 6 - Limbiate (Milano) - 20812

Lotto: 01 - Appartamento residenziale

Corpo: Foglio 28, Particella 68, Subalterno 18. Appartamento residenziale e cantina.

Creditori Iscritti: Condominio Viale Piave 6/8 Limbiate Milano, Unicredit spa

5. Comproprietari

Bene: Via Piave, 6 - Limbiate (Milano) - 20812

Lotto: 01 - Appartamento residenziale

Corpo: Foglio 28, Particella 68, Subalterno 18. Appartamento residenziale e cantina.

Comproprietari: Sig.ra Pasqualina Rea

6. Misure Penali

Bene: Via Piave, 6 - Limbiate (Milano) - 20812

Lotto: 01 - Appartamento residenziale

Corpo: Foglio 28, Particella 68, Subalterno 18. Appartamento residenziale e cantina.

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Piave, 6 - Limbiate (Milano) - 20812

Lotto: 01 - Appartamento residenziale



Corpo: Foglio 28, Particella 68, Subalterno 18. Appartamento residenziale e cantina.
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Piave, 6 - Limbiate (Milano) - 20812

Lotto: 01 - Appartamento residenziale

Prezzo da libero: € 80.000,00

Prezzo da occupato: € 80.000,00



Beni in Limbate (Milano)
Via Piave, 6

Lotto: 01 - Appartamento residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Foglio 28, Particella 68, Subalterno 18. Appartamento residenziale e cantina..

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Limbate (Milano) CAP: 20812, Via Piave, 6

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ~~Vincentina Amintore~~ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~14791010314558000~~ - Stato Civile: Coniugato

Eventuali comproprietari:

~~Signor ~~Paolo~~~~ - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ~~Signor ~~Vincentina Amintore~~~~ ~~Signor ~~Paolo~~~~, Foglio 28, Particella 68, Subalterno 18, indirizzo Via Piave, 6, piano 2-S1, comune Limbate, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5, rendita € 232,41

Millesimi di proprietà di parti comuni: 59,00 millesimi di parti comuni

Confini: Dell'appartamento: ad Est Via Piave, a Sud vano scala comune, a Ovest altra U.i., a Nord Via Bainsizza. Della cantina: a Est Via Piave, a Sud altra U.i. a Ovest altra U.i., a Nord Via Bainsizza

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione delle tramezze interne.

Regolarizzabili mediante:

Aggiornamento scheda catastale successiva a pratica edilizia in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare:

Diversa posizione della porta della cucina e assenza della tramezza, presente nel disimpegno dell'antibagno.

Aggiornamento della scheda catastale: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della perizia è situato in una zona semicentrale del Comune di Limbiate. Fa parte di una palazzina, con facciata di mattoni a vista, costituita da tre piani fuori terra ed un piano interrato. L'area, a destinazione prevalentemente residenziale, è ben attrezzata di servizi alla residenza ma scarsamente raggiunta dai mezzi pubblici.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Banca Unicredit (buona), Farmacia Gallo (buona), Parrocchia San Giorgio (buona), Comune di Limbiate (buona), Scuola Materna Regina Margherita (buona).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Milano, Monza.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Groane, Parco Mella.

Attrazioni storiche: Villa Mella, Villa Molinari Medolago.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 165 130 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato.

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:**

- Pignoramento a favore di Condominio Viale Piave 6/8 Limbiate Milano, Sig. [redacted] - [redacted] P.; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 02/02/2012 ai nn. [redacted] iscritto/trascritto a Milano 2 in data [redacted] ai nn. [redacted],

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

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 annotata; A favore di Unicredit spa contro [redacted], [redacted] P.; Importo ipoteca: € 432.000,00; Importo capitale: € 144.000,00; A rogito di [redacted] in data 02/02/2012 ai nn. [redacted]; Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 06/07/2012 ai nn. [redacted]

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Condominio Viale Piave 6/8 Limbiate Milano contro [redacted] - [redacted] P.; A rogito di Tribunale in data 02/02/2012 ai nn. [redacted] iscritto/trascritto a Milano 2 in data 07/07/2012 ai nn. [redacted],

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*
Nessuna.

4.3 **Misure Penali**
Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.300,00 €
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Spese arretrate: 21.827,26 €
Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:
Millesimi di proprietà: 59,00 millesimi di parti comuni.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F, EP gl, 174,16 Kwh/mq anno
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Signora Cristina [redacted] dal 18/07/2002 al 28/06/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Atto per causa di morte, Verbale di pubblicazione testamento. - a rogito di **Giulio Alberto [redacted]**, in data 18/07/2002, ai nn. **[redacted]**, trascritto a Milano 2, in data 18/07/2002, ai nn. **[redacted]**.

Titolare/Proprietario:

Signora Cristina [redacted] dal 18/07/2002 al 28/06/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Atto per causa di morte, Certificato di denunciata successione. - a rogito di Ufficio del registro, in data 05/12/2002, ai nn. **[redacted]**; trascritto a Milano 2, in data 04/02/2003, ai nn. **[redacted]**.

Titolare/Proprietario:

Signora Cristina [redacted] dal 18/07/2002 al 28/06/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di **[redacted]**, in data 02/06/2003, ai nn. **[redacted]**; trascritto a Milano 2, in data 05/07/2006, ai nn. **[redacted]**.

Titolare/Proprietario:

Signora [redacted] e **Signor [redacted]** dal 28/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di **[redacted]**, in data 05/06/2006, ai nn. **[redacted]**, trascritto a Milano 2, in data 05/07/2006, ai nn. **[redacted]**.

7. PRATICHE EDILIZIE:



Numero pratica: Costruzione di edificio abitativo
 Intestazione: INAIL Gestione INA CASA
 Per lavori: Dichiarazione di abitabilità
 Oggetto: nuova costruzione
 Abitabilità/agibilità in data 20/03/1952 al n. di prot. 2617

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione delle tramezze interne.
 Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria.
 Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione delle tramezze in corrispondenza del locale cucina e mancanza delle tramezze segnalate nel disimpegno che costituisce l'antibagno.
 Pratica edilizia in sanatoria: € 5.000,00.
 Oneri Totali: € 5.000,00

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 80 del 30/09/2003
Zona omogenea:	Zone B di conferma dell'edilizia esistente di completamento residenziale (Art. 15).

Note sulla conformità:

Nessuna.



Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2015

Zona: Limbiate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq): 1400,00

Valore di mercato max. (€/mq): 1600,00

Accessori

Foglio 28, Particella 68, Subalterno 18. Appartamento residenziale e cantina.

1. Cantina identificato al n. Foglio 28, Particella 68, Subalterno 18 posto al piano S1
composto da un locale - Sviluppa una superficie complessiva di 19,00 mq -
Destinazione urbanistica: Cantina
Valore a corpo: € 5000,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Gas naturale

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.



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

Criterio di stima sintetico comparatico parametrico basato sui prezzi di mercato presenti nella zona per età e stato manutentivo similari a quello in esame.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
Uffici del registro di Milano;
Ufficio tecnico di Limbiate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle entrate:

min. : 1400,00 euro/mq

max. : 1600,00 euro/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1580,00 euro/mq

1604,00 euro/mq;

Altre fonti di informazione: www.immobiliare.it
www.attico.it.

8.3 Valutazione corpi:

Foglio 28, Particella 68, Subalterno 18. Appartamento residenziale e cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	72,40	€ 1.550,00	€ 112.220,00
Balcone	2,00	€ 1.550,00	€ 3.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 115.320,00

Valore corpo € 115.320,00

Valore Accessori € 5.000,00

Valore complessivo intero € 120.320,00

Valore complessivo diritto e quota € 120.320,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Foglio 28, Particella 68, Subalterno 18. Appartamento residenziale e cantina.	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	74,40	€ 120.320,00	€ 120.320,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 12.032,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Spese condominiali arretrate	€ -21.827,26

Giudizio di comoda divisibilità: In data 14 luglio 2015 è stata sottoposta a pignoramento la quota del restante 1/2 di proprietà [REDACTED] [REDACTED] come da trascrizione allegata.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 80.960,74
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 80.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 80.000,00

Allegati:

- a- Ispezione ipotecaria
- b- Catasto
- c- Atto di compravendita
- d- Accesso agli atti
- e- Rilievo fotografico
- f- Certificazione energetica
- g- Spese condominiali arretrate
- h- Agenzia delle entrate contratti di locazione

Data generazione:
16-12-2016

L'Esperto alla stima
Giovanni Colombo



INTEGRAZIONE PERIZIA

Unicredit S.p.a.
contro
Sig. Vincenzo Amitrano

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 3405/2012 – Dott.ssa Simonetta Scirpo

Nella procedura promossa dalla:

- ~~Unicredit S.p.a.~~

-creditore procedente-

contro il

- ~~Sig. Vincenzo Amitrano~~

-debitore esecutato-

Il sottoscritto, Geom. Giovanni Colombo, tecnico incaricato per la stima degli immobili inerenti la sopracitata procedura,

IN RISPOSTA

alle richieste pervenute dal curatore alla vendita, Avv. Daniele Luciano Portinaro, pervenuta tramite e-mail certificata in data 9 ottobre 2017 alle ore 11.55, e sollecitata dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, la Dott.ssa Simonetta Scirpo,

PRECISO CHE

in riferimento ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile sono da considerarsi tra gli oneri che verranno cancellati, con relative spese, a cura della procedura, anche la seguente trascrizione pregiudizievole:

- **Pignoramento a favore di Condominio Viale Piave 6/8 Limbiate Milano**, contro la ~~Sig.ra P. [redacted]~~, a rogito di Ufficiale Giudiziario in data 23/06/2015 ai nn. 29226 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 14/07/2015 ai nn. 69305/45715.

Villa Cortese, 11 ottobre 2017

Geom. Giovanni Colombo

