
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit S.p.a.**

contro: (

N° Gen. Rep. **1289/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-05-2018 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dottor Giuseppe Fiengo**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Emanuela di Tocco
Codice fiscale: DTCMNL57A54F205C
Studio in: Via A. Vivaldi 4/32 - Garbagnate Milanese (MI)
Telefono: 0299027512 - 3356249115
Email: archditocco@alice.it
Pec: ditocco.6212@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Trento 11 – Limbiate (MB) – 20812

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: foglio 28, particella 483, subalterno 701

2. Stato di possesso

Bene: Via Trento 11 – Limbiate (MB) – 20812

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato dal debitore e dal figlio minore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Trento 11 – Limbiate (MB) – 20812

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Trento 11 – Limbiate (MB) – 20812

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Unicredit S.p.a. (creditore procedente)

5. Comproprietari

Beni: Via Trento 11 – Limbiate (MB) – 20812

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Trento 11 – Limbiate (MB) – 20812

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Trento 11 – Limbiate (MB) – 20812



Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Trento 11 – Limbiate (MB) – 20812

Lotto: 001

Prezzo da libero: €. 85.000,00 (ottantacinquemila/00)

Beni in Limbiate (MB)

Località/Frazione

Via Trento 11

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Trento 11 – Limbiate (MB) – 20812

Quota e tipologia del diritto

50/100 di

piena proprietà

Cod. Fiscale:

50/100 di

Cod. Fiscale:

Nota: Con provvedimento del Tribunale di Milano n. _____ data 04/03/2015, passato in giudicato il 09/01/2018 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

_____ at a _____ il (_____ 1 – C.F. _____
a nata: _____ C.F. (_____
foglio 28, particella 483, subalterno 701, indirizzo Via Trento 11, piano 1-2, comune Limbiate, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie 67 mq., rendita €. 169,91

Derivante da:

istrumento (Atto Pubblico) del 30/05/2007 - Nota presentata con Modello Unico in atti del 07/06/2007, repertorio n. 14477 - Rogante Cianci Paola di Saronno

Coerenze da nord in senso orario:

Appartamento: Via Asiago, proprietà di terzi, ballatoio, vano scala comune e proprietà di terzi



Nota: nell'atto di provenienza al posto della attuale Via Asiago viene indicato "torrente", probabilmente esistente prima dell'interramento e della creazione della nuova Via.

Solaio: Via Asiago, proprietà di terzi, corridoio di accesso e proprietà di terzi

Nota: nell'atto di provenienza al posto della attuale Via Asiago viene indicato "torrente", probabilmente esistente prima dell'interramento e della creazione della nuova Via

Solaio: corridoio di accesso, proprietà di terzi, cortile e vano scala

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sono state eseguite delle modiche interne con demolizione e ricostruzione tavolati senza nessuna autorizzazione edilizia.

Regolarizzabili mediante:

Presentazione di nuova planimetria catastale.

Costi per la presentazione di nuova scheda catastale: circa **500,00 euro**.

Note sulla conformità catastale:

La scheda catastale del 28/05/2007 non è conforme allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Limbiate è un comune situato a circa 18 chilometri a nord di Milano e a circa 16 chilometri ad ovest di Monza.

La Via Trento è situata in zona centrale del Comune di Limbiate. La Via Trento fa parte del nucleo di antica formazione del Comune.

La zona è contraddistinta da complessi immobiliari a destinazione residenziale, quasi tutti risalenti alla fine dell'Ottocento.

La zona non è particolarmente ben servita dai servizi primari alla residenza, quali negozi, supermercati e scuole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi insufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona:

Supermercato a circa 2 chilometri di distanza

Ufficio Postale a circa 1 chilometro di distanza

Farmacia a circa 1 chilometro di distanza

Biblioteca comunale a circa 300 metri di distanza

Municipio a circa 300 metri di distanza

Scuola dell'Infanzia a circa 300 metri di distanza

Scuola Primaria a circa 700 metri di distanza

Scuola Secondaria a circa 1 chilometro di distanza

Ospedale multi medica di Limbiate a circa 1 chilometro di distanza

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: non indicato

Attrazioni paesaggistiche: non indicato



Attrazioni storiche: non indicato
Principali collegamenti pubblici:
Linea tramviaria Milano-Limbiate

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Trento 11 – Limbiate (MB) – 20812
Occupato dal debitore e dal figlio minore

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:* nessuna

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- **Ipoteca volontaria attiva**

A favore di UNICREDIT BANCA S.p.a. contro
---, derivante da: Concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Cianci Paola
in data 30/05/2007 rep. n. 14478/9991, iscritta all'Ufficio Provinciale di Milano – Ser-
vizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 06/07/2007 ai nn. 86165/22934
Importo ipoteca: €. 205.500,00 - Importo capitale: €. 137.000,00

Dati precedenti relativi al corpi: Appartamento

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento**

a favore di UNICREDIT S.p.a. contr
per atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 26/05/2015 al n. 21237 e trascritto
all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data
17/06/2015 ai nn. 57246/37840

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento

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: nessuna spesa condominiale perché non esiste condominio

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Limbiate (MB) - 20812, Via Trento 11

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note indice di prestazione energetica:

L'obbligo di allegazione di APE (Attestato di Prestazione Energetica) è escluso per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari, conseguenti a procedure esecutive, secondo quanto previsto al punto 10.4 del decreto Regionale n. 6480 del 30/07/2015.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario nel ventennio:

..... nata a - per la quota di 1/2 di piena proprietà
..... nato a - per la quota di 1/2 di piena proprietà
in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Michele Capasso, in data 03/11/1988, repertorio n. 51924/7588, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 09/11/1988, ai nn. 83158/58773.

dal 17/06/1995 al 06/06/2007

Attuali Proprietari:

..... nato a - per la quota di 1/2 di piena proprietà
..... issa nata a - per la quota di 1/2 di piena proprietà
in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paola Cianci, in data 30/05/2007, repertorio n. 14477, trascritto all'Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, in data 06/06/2007, ai nn. 86154/45264.

dal 30/05/2007 ad oggi

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Limbiate (MB) - 20812 - Via Trento 11

La costruzione dell'immobile è anteriore al 1 settembre 1967

Abitabilità/agibilità: Non è stata rintracciata copia dell'agibilità

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sono state eseguite delle modifiche interne con demolizione e ricostruzione tavolati senza nessuna autorizzazione edilizia.

Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto previsto dal regolamento edilizio vigente.

Regolarizzabile mediante:

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria con opere.

Descrizione delle opere da sanare:

A seguito colloquio con il Tecnico dell'Edilizia Privata del Comune, le difformità riscontrate sono sanabili attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria.

I costi da sostenere sono i seguenti:

redazione pratica edilizia da parte di Tecnico – circa €. 800,00

sanzioni comunali - €. 1.000,00 più diritti di segreteria

Oneri Totali: €. **1.800,00**

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Appartamento**

L'edificio, edificato alla fine dell'Ottocento, è costituito da un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra, ubicato in un contesto di corte.

Le facciate esterne si presentano in pessimo stato di conservazione.

L'edificio non è dotato di citofono, è sprovvisto di ascensore e non c'è servizio di portineria.

L'accesso all'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, avviene dalla corte condominiale in cui accesso è aperto sulla Via Trento senza alcun cancello.

L'appartamento, posto al piano primo ha affaccio sulla corte e sulla Via Asiago.

L'unità immobiliare è composta da cucina, camera e bagno.

Fanno parte dell'unità immobiliare i due solai posti al piano secondo non collegati tra loro.



La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare è di circa mq. 71,00

Superficie complessiva di circa mq **71,00**

E' posto al piano: Primo e al Piano Secondo

L'edificio è stato costruito alla fine dell'Ottocento

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e nessun piano interrato

Stato di manutenzione generale delle parti comuni: scarse

Condizioni generali dell'immobile:

L'appartamento è stato oggetto ristrutturazione intorno al 2010 secondo quanto riferito dal proprietario, senza alcuna richiesta di permesso autorizzativo.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è buono.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche strutturali:

Balconi:	materiale: lastre di beola – condizioni: sufficienti
Copertura:	a doppia falda
Scale:	tipologia: a rampe parallele – materiale: pietra – ubicazione: interna Servoscala: assente – condizioni: scarse
Solai:	tipologia: probabilmente in legno e tavelloni
Strutture verticali:	materiale: mattoni pieni
Travi:	materiale: legno

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni:	tipologia: a battente - materiale: alluminio con doppio vetro – protezione: tapparelle in plastica – condizioni: sufficienti
infissi interni:	tipologia: a battente – materiale: legno tamburato – condizioni: buone
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco– condizioni: scarse – coibentazione: assente
Plafoni:	materiale: gesso – condizioni: buone
Porta ingresso Appartamento:	tipologia: non blindata – condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna:	materiale: piastrelle in ceramica – condizioni: buone
Rivestimento:	ubicazione: bagno – materiale: ceramica – condizioni: buone
Rivestimento:	ubicazione: cucina – materiale: ceramica – condizioni: buone
Scale:	posizione: interna – rivestimento gradini: beola – condizioni: scarse



Impianti:

Ascensore:	Non presente
Citofonico:	Non presente
Condizionamento:	Non presente
Elettrico:	tipologia: sottotraccia – tensione: 220V – condizioni: sufficienti
Fognatura:	recapito: collettore o rete comunale
Gas:	tipologia: sottotraccia – alimentazione: metano – condizioni: sufficienti
Idrico:	tipologia: sottotraccia – alimentazione: diretta da rete comunale
Termico:	tipologia: autonomo – alimentazione: metano – diffusori: termosifoni in ghisa - condizioni: buone
Acqua calda sanitaria:	tipologia: generatore autonomo a gas combinato con riscaldamento
Antenna collettiva:	tipologia: rettilinea

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Probabilmente adeguato nel 2010
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	funzionante
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----



Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza totale è stata determinata considerando la superficie reale dell'appartamento al lordo delle murature esterne e fino alla mezzaria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari. La superficie del solaio prospiciente la corte è stata considerata al 25% della superficie reale lorda. La superficie del solaio prospiciente la Via Asiago è stata conteggiata solo per la porzione da h. 150 e conteggiata al 25% della superficie reale lorda.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	Sup. lorda di pavimento	60,80	1,00	60,80
Solaio su cortile	Sup. lorda di pavimento	22,80	0,25	5,70
Solaio su V. Asiago Valutata sup. > di h.150	Sup. lorda di pavimento	16,40	0,25	4,10
Totale		100,00		70,60
Totale Arrotondato				71,00

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

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando i beni oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto. Si è assunto come termine di confronto, per gli immobili, il parametro superficie lorda commerciale, oltre a parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto dell'ubicazione, delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dello stesso, della funzionalità degli spazi disponibili, dello stato di manutenzione e qualità delle infrastrutture dell'area. La superficie commerciale lorda vendibile è stata calcolata al lordo dei muri esterni perimetrali e sino alla mezzaria di quelli confinanti con altre unità immobiliari.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
Ufficio tecnico di Limbiate;
Agenzie immobiliari: della zona;
Banca dati quotazioni immobiliari A. del Territorio del 1° semestre 2017
Rilevazione dei prezzi degli immobili della Città Metropolitana di Milano del 1° semestre 2017



8.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento e solai	71,00	€. 1.300,00	€. 92.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 92.300,00
Valore corpo			€. 92.300,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€. 92.300,00
Valore complessivo diritto e quota			€. 46.150,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo popolare [A4]	71,00	€. 92.300,00	€. 46.150,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.(min.5%)	€. 4.615,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€. 00,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€. 2.300,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 85.385,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€. 85.000,00

Allegati

- ALLEGATO 1: Fotografie esterne ed interne
- ALLEGATO 2: Visura, planimetria catastale appartamento, estratto mappa
- ALLEGATO 3: Pianta appartamento in scala 1:100
- ALLEGATO 4: Atto di provenienza
- ALLEGATO 5: Ispezioni ipotecarie
- ALLEGATO 6: Certificati

Data:
07-04-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Emanuela di Tocco



