

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UniCredit Credit Management Bank S.p.A**

contro:

N° Gen. Rep. 2973/2013
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:
15-05-2014

Giudice delle esecuzioni: **Dott. SERGIO ROSSETTI**
Custode Giudiziario: **SIVAG S.p.A.**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: Perito **Nunzia Cacciola**
Codice fiscale: CCCNNZ65R69A026N
Partita IVA: 06459530967
Studio in: Via V. G. Orsini 5 - 20147 Milano
telefono: 3382439391
pec: nunzia.cacciola@pec.it
e-mail: nunzia.cacciola@yahoo.it

Beni in **Limbiate (Milano)**
via Lucania, 1

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A. Piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento sito in Via Lucania 1. Composto da due locali con angolo cottura, un servizio, al piano primo. Sottotetto accessibile, adibito a deposito senza permanenza fissa di persone, al secondo piano. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. 61,40 circa.

Abitazione di tipo economico sito in Limbiate (Milano), via Lucania, 1.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di 1/1 relativo a

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugata

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari: nessuno.

Note: Dall'atto di provenienza si evidenzia che al momento dell'acquisto dell'immobile la sig.ra [REDACTED] dichiarava di essere coniugata in Regime Patrimoniale: separazione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], nata [REDACTED]

C.F. [REDACTED], Proprietà per 1/1, indirizzo Via Lucania, 2, piano 1, foglio 38, particella 14, subalterno 704, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5, rendita € 216,91.

Derivante da: Variazione nel Classamento del 30/11/2006 n. 80129 .1/2006 in atti dal 30/11/2006 (protocollo n. MI0741383) Variazione di Classamento.

Confini:

- **dell'appartamento:** pianerottolo, vano scala comune, proprietà di terzi, area libera su via Lucania, mapp. 23 e 15.
- **del sottotetto:** proprietà di terzi, area libera su via Lucania, mapp. 23 e 15.

Note:

Si precisa, così come rilevato in sede di sopralluogo:

1. il numero civico dell'appartamento non corrisponde alla scheda catastale;
2. lo stato di fatto dell'appartamento non corrisponde completamente a quanto rappresentato nell'ultima planimetria in atti del 30/11/2005.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Nella planimetria catastale non sono riportati:

- ripostiglio posto nel soggiorno;
- scala a chiocciola che porta al sottotetto.

Inoltre la botola di accesso al sottotetto si trova in un'altra posizione.

Regolarizzabili mediante: Rettifica della scheda catastale, pratica comunale e aggiornamento della planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio:

- Ripostiglio posto nel soggiorno;
- scala a chiocciola che porta al sottotetto.

Rettifica scheda catastale: **€100,00 oltre oneri di legge;**

Aggiornamento planimetria catastale: **€500,00 oltre oneri di legge;**

pratica comunale: **€5.16,00** relativamente all'oblazione, **€ 890,00 oltre oneri di legge;**

Oneri totali: **€ 2006,00 oltre oneri di legge.**

Per quanto sopra non si dichiara la regolarità catastale.

Note generali:

Si precisa, così come rilevato in sede di sopralluogo:

1. il numero civico dell'appartamento non corrisponde alla scheda catastale;
2. lo stato di fatto dell'appartamento non corrisponde completamente a quanto rappresentato nell'ultima planimetria in atti del 30/11/2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento sito in Via Lucania 1. Composto da due locali con angolo cottura, un servizio, al piano primo. Sottotetto accessibile, adibito a deposito senza permanenza fissa di persone, al secondo piano. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq. 61,40 circa.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea, stazione nord nelle vicinanze, strada statale dei Giovi, tram Milano - Limbiate, SS 35.

Servizi offerti dalla zona: spazi verdi (buono), negozi a dettaglio (scarsa), farmacie (scarsa), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), Asilo nido (buono), scuola primaria (buono), Palestra (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A. Piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento sito in Via Lucania 1. Composto da due locali con angolo cottura, un servizio, al piano primo. Sottotetto accessibile, adibito a deposito senza permanenza fissa

**di persone, al secondo piano.
Abitazione di tipo economico sito in Limbiate (Milano),**

Occupato da [REDACTED] Marito dell'esecutata. Il sopralluogo è stato condotto alla presenza del Sig. [REDACTED] (C. I. [REDACTED], rilasciata il 15/03/2012 dal Comune di Limbiate), che ha dichiarato di essere residente nell'immobile.

Note:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Territoriale di Milano 6, Agenzia delle Entrate, a tutto il giorno 02/02/2014, nella Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, non risulta per l'immobile in oggetto, nessun contratto di locazione stipulato e registrato dalla sig.ra [REDACTED]. La sig.ra [REDACTED] risulta partecipare ad un contratto di locazione in veste di inquilina registrato presso l'Ufficio Territoriale di Saronno, al n. 4558 serie 3. Inoltre partecipa ad un contratto di locazione in veste di inquilina registrato presso l'Ufficio Territoriale di Saronno, al n. 000341 seri 3T. (cfr. comunicazione Agenzia Entrate, Ufficio Milano 6 – allegato) - (cfr. comunicazione Agenzia Entrate, Ufficio Saronno – allegato) - (cfr. contratto locazione – allegato).

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:

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 attiva a favore di **Banca di Roma S.p.A** contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito dott. [REDACTED] (notaio in Lodi).

- Importo ipoteca: **€ 280.000,00**

- Importo capitale: **€ 140.000,00**

rogito Notaio [REDACTED] in data 10/05/2006 ai nn. 236715/11716 iscritto/trascritto a Milano 2 in data 16/05/2006 ai nn. 74406/17182

Dati precedenti relativi ai corpi: A. Piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento sito in Via Lucania 1. Composto da due locali con angolo cottura, un servizio, al piano primo. Sottotetto accessibile, adibito a deposito senza permanenza fissa di persone, al secondo piano.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **UniCredit Credit Management Bank S.p.A** contro [REDACTED] derivante da atto di precetto iscritto/trascritto a Milano 2 in data 04/10/2013 ai nn. 89549/61849
Dati precedenti relativi ai corpi: A. Piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento sito in Via Lucania 1. Composto da due locali con angolo cottura, un servizio, al piano primo. Sottotetto accessibile, adibito a deposito senza permanenza fissa di persone, al secondo piano.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: La proprietà dichiara che il condominio non ha un amministratore condominiale.

Identificativo corpo: A. Piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento sito in Via Lucania 1. Composto da due locali con angolo cottura, un servizio, al piano primo. Sottotetto accessibile, adibito a deposito senza permanenza fissa di persone, al secondo piano.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Limbiate (Milano),

Spese medie annue: non conosciute.

Spese scadute: non conosciute.

Millesimi di proprietà: La proprietà dichiara che il condominio non ha un amministratore condominiale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico: non presente

Classe energetica: **G**

Note classe energetica: Certificato energetico non presente, prodotto da un tecnico abilitato per conto del CTU.

Avvertenze ulteriori: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] dal **10/05/2006 al 04/10/2013 attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 10/05/2006 ai nn. 236714/11715, trascritto a Milano 2 in data 16/05/2006 ai nn. 74405/38131.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] nato [REDACTED]
per l'usufrutto,
e
[REDACTED] nato a [REDACTED]
[REDACTED] per la nuda proprietà. Per titoli **ante ventennio al**

05/12/2005.

Ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED].

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] nato a [REDACTED] dal 06/12/2005 ante ventennio al 10/05/2006 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 06/12/2005 ai nn. 305738/11918, trascritto a Milano 2 in data 15/12/2005 ai nn. 187981/95363, e atto autenticato dal Notaio [REDACTED] in data 27/03/2006 repertorio n. 313649, trascritto a Milano 2 in data 05/05/2006 ai nn. 68260/34967.

Dati precedenti relativi ai corpi: A. Piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento sito in Via Lucania 1. Composto da due locali con angolo cottura, un servizio, al piano primo. Sottotetto accessibile, adibito a deposito senza permanenza fissa di persone, al secondo piano.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: A. Piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento sito in Via Lucania 1. Composto da due locali con angolo cottura, un servizio, al piano primo. Sottotetto accessibile, adibito a deposito senza permanenza fissa di persone, al secondo piano.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico vigente:	Adottato e Approvato in forza di delibera C.C n. 80 del 30/09/2003
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B di conferma dell'edilizia esistente e di completamento residenziale (art. 15 N.T.a)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2973/2013

Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	15 m
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Dati precedenti relativi ai corpi: A. Piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento sito in Via Lucania 1. Composto da due locali con angolo cottura, un servizio, al piano primo. Sottotetto accessibile, adibito a deposito senza permanenza fissa di persone, al secondo piano.

Descrizione : Abitazione di tipo economico di cui al punto A. Piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento sito in Via Lucania 1. Composto da due locali con angolo cottura, un servizio, al piano primo. Sottotetto accessibile, adibito a deposito senza permanenza fissa di persone, al secondo piano.

Piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento sito in via Lucania 1. Composto da due locali con angolo cottura, un servizio posto al primo piano. Sottotetto accessibile, adibito a deposito senza permanenza fissa di persone, posto al secondo piano.

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per la quota di 1/1 relativo a [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugata

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **61.4**

L'abitazione è posta al piano primo ed ha un'altezza interna di circa m 2.98

L'immobile è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 2, ristrutturato nel 2005.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde**, condizioni: **sufficienti**

Travi materiale: **legno**, condizioni: **sufficienti**

Fondazioni tipologia: **platea**, materiale: **muratura**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**,
materiale: **alluminio**, protezione: **tapparelle**,
materiale protezione: **plastica**, condizioni: **buone**
Note: Inferriata solo nel bagno.

Infissi interni tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato**,
condizioni: **scarse**
Note: Le porte del bagno e della camera sono in cattivo stato.

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto**, condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni**,
rivestimento: **intonaco di cemento**, condizioni: **da normalizzare**
Note: Le prestazioni energetiche dell'edificio non sono soddisfacenti, si rileva il distacco dell'intonaco con conseguenze all'interno dell'unità immobiliare (nella camera). Foto allegate.

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica**, condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **stabilitura**, condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente**,
materiale: **alluminio e vetro**, accessori: **senza maniglione antipanico**, condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno**, materiale: **ceramica**,
condizioni: **buone**

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 2973/2013

- Rivestimento ubicazione: **cucina**, materiale: **ceramica**,
condizioni: **buone**
- Scale posizione: **a rampa unica**, rivestimento: **piastrelle di gres**,
condizioni: **buone**
- Impianti:
- Antenna collettiva tipologia: **parabola**, condizioni: **sufficienti**
- Citofonico tipologia: **audio**, condizioni: **non verificate**
- Condizionamento tipologia: **autonomo**, alimentazione: **elettrico**
Note: **predisposizione solo nel sottotetto.**
- Elettrico tipologia: **sottotraccia**, condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative.**
Note: allegato.
- Idrico tipologia: **sottotraccia**
Note: Bagno completo di quattro apparecchi e doccia.
- Termico tipologia: **autonomo**, alimentazione: **metano**
diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone**
Note: allegato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	Sup. reale lorda	51,50	1,00	51,50
Sottotetto	Sup. reale lorda	30,00	0,33	9,90
		81,50		61,40

Accessori:

- A. Piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento sito in Via Lucania 1. Composto da due locali con angolo cottura, un servizio, al piano primo. Sottotetto accessibile, adibito a deposito senza permanenza fissa di persone, al secondo piano.
1. Sottotetto non abitabile posto al piano secondo - Sviluppa una superficie complessiva di 30 mq circa.
Valore a corpo: € 0

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, confrontando i dati di mercato delle compravendite avvenute recentemente nella stessa zona per immobili simili, con i dati pubblicati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio, e i dati pubblicati nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili" della Borsa Immobiliare di Milano. Inoltre sono state considerate le caratteristiche della costruzione, del contesto ambientale e i coefficienti di differenziazione di piano, di età, qualità e stato di manutenzione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, Uffici del registro di Milano e Saranno, Ufficio tecnico di Limbiate, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Rilevazione prezzi di mercato 2° semestre 2012, Prezziario Immobiliare di Milano e provincia; O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2013.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento sito in Via Lucania 1. Composto da due locali con angolo cottura, un servizio, al piano primo. Sottotetto accessibile, adibito a deposito senza permanenza fissa di persone, al secondo piano.					
	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Sottotetto non abitabile.	61,40	61,40	84.200,00	84.200,00
				84.200,00	84.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): €12.630,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.006,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €69.564,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": €58.940,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": €84.200,00

Regime fiscale della vendita: Imposta di Registro.

Allegati

1. verbale d'udienza;
2. verbale di sopralluogo;
3. estratto di mappa;
4. planimetria catastale;
5. visura storica per immobile;
6. atto compravendita Notaio ██████████;
7. comunicazione Agenzia Entrate, Ufficio Milano 6;
8. comunicazione Agenzia Entrate, Ufficio Saronno;
9. Contratto di locazione;
10. ispezione ipotecaria Milano 2;
11. planimetria attuale rilevata da sopralluogo;
12. certificazione energetica.

Milano, 28 marzo 2014

L'Esperto alla stima
Arch. Nunzia Cacciola

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III – ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE ESECUZIONE DOTT. SERGIO ROSSETTI
N. Ruolo G.E. 2973/2013

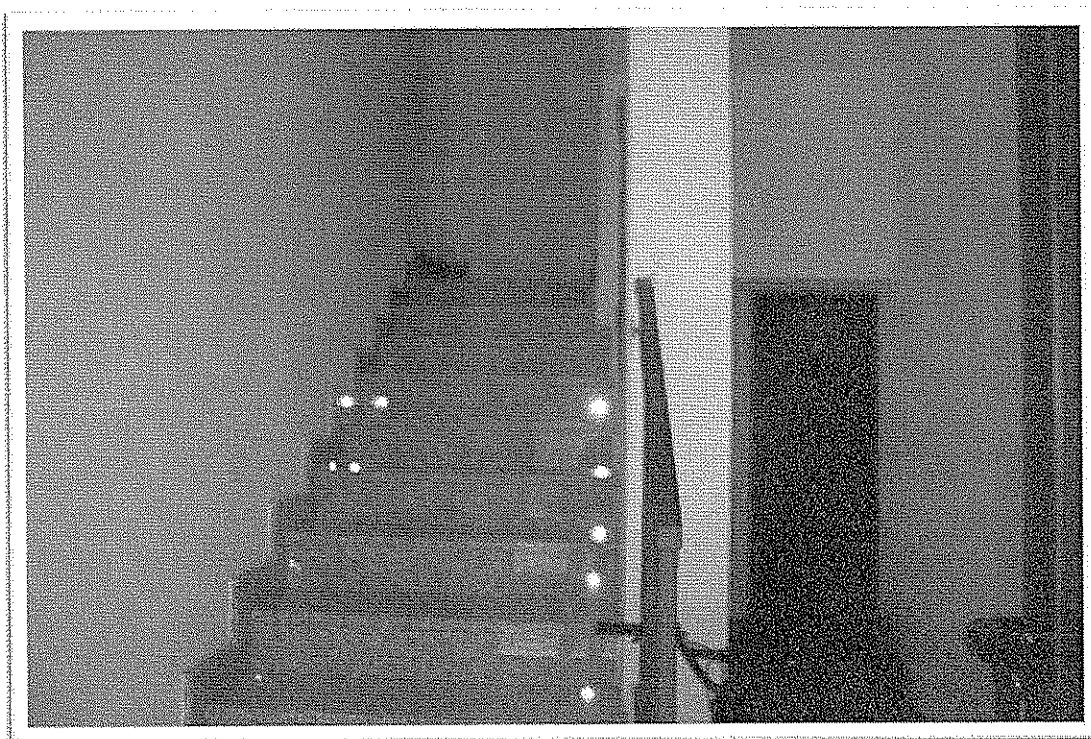
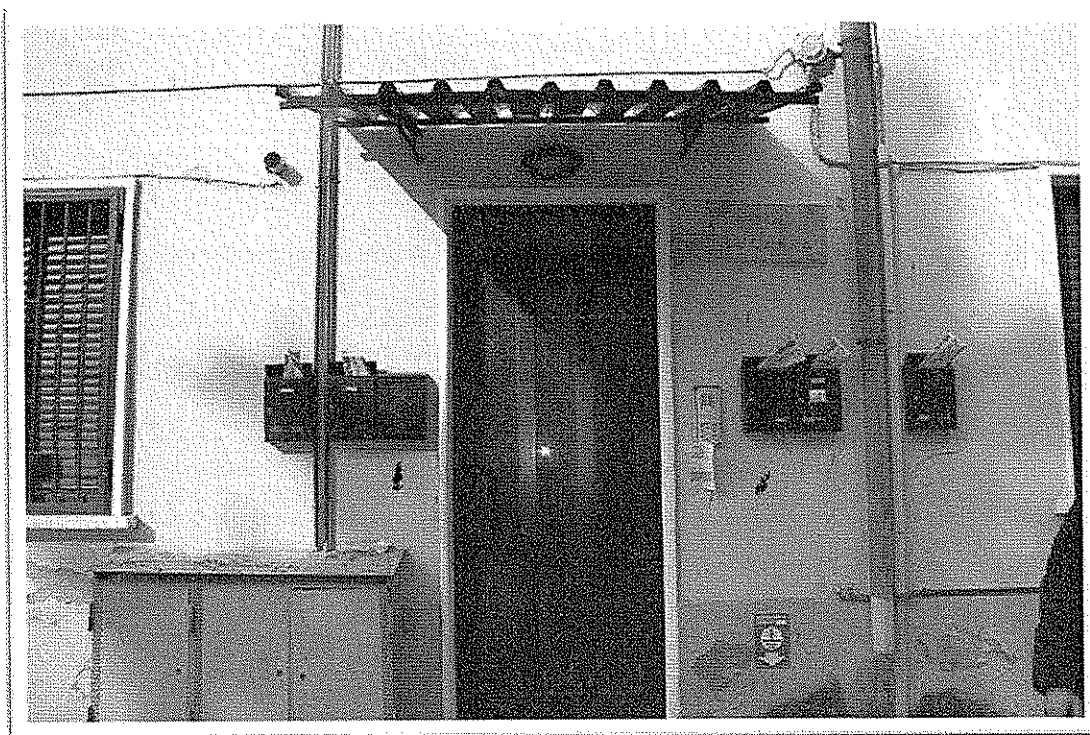
Creditore Procedente **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.**
Avv. Roberto Pietro Sidoti
Piazza Velasca 8 - 20122 Milano

Debitore **[REDACTED]**
Via Lucania 1 - 20812 Limbiate (MI)
Domicilio presso la Cancelleria

FOTOGRAFIE



Vista dell'edificio dalla via Lucania.



Ingresso allo stabile e parti comuni.

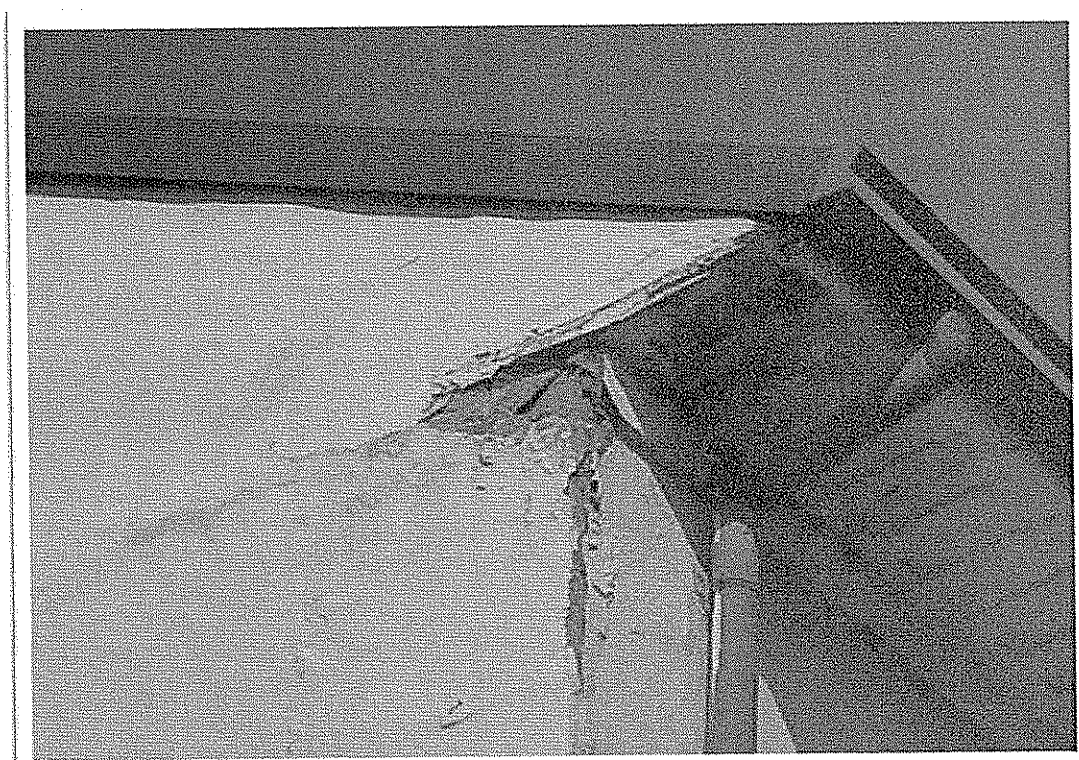
R.G.E. n.° 2973/2013; Sez. III - Tribunale Milano /TR/CTU 21/01/14

CTU: **Espropriazione Immobiliare, stima beni pignorati**

Procedimento: **Unicredit Credit Management Bank S.p.A. /** [REDACTED]

Oggetto: **Espropriazione immobiliare post L.80**

CTU: **Arch. Nunzia Cacciola**



Edificio.



Edificio e ingresso/soggiorno.

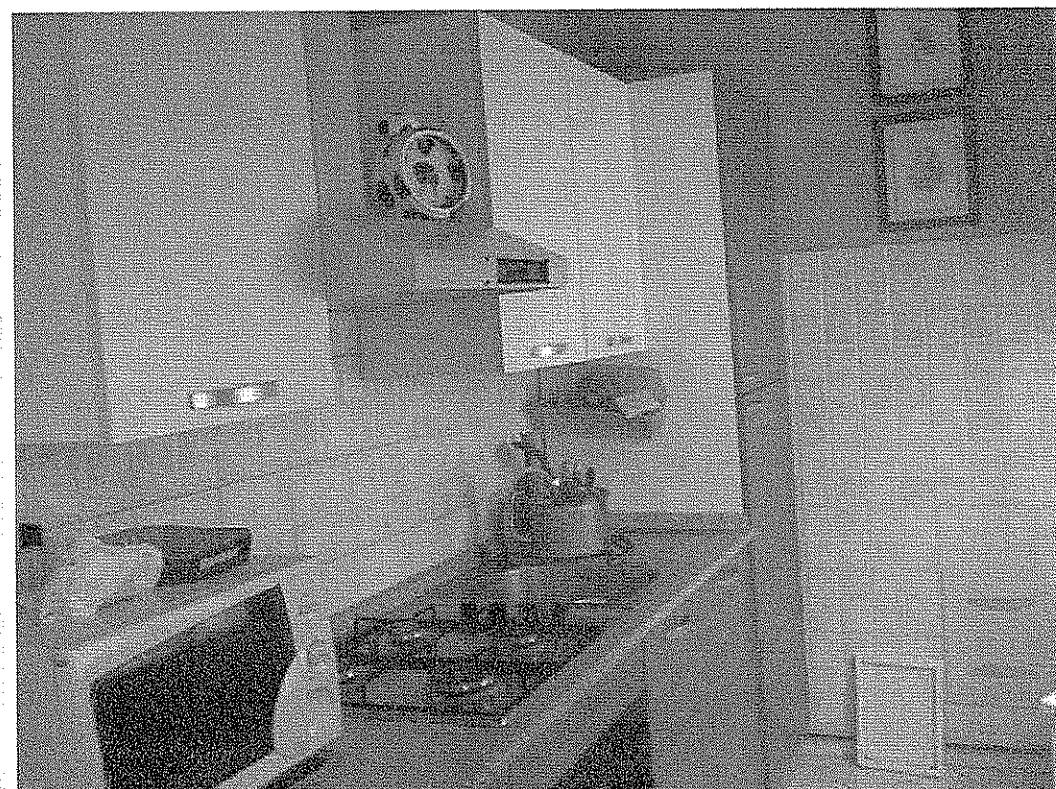
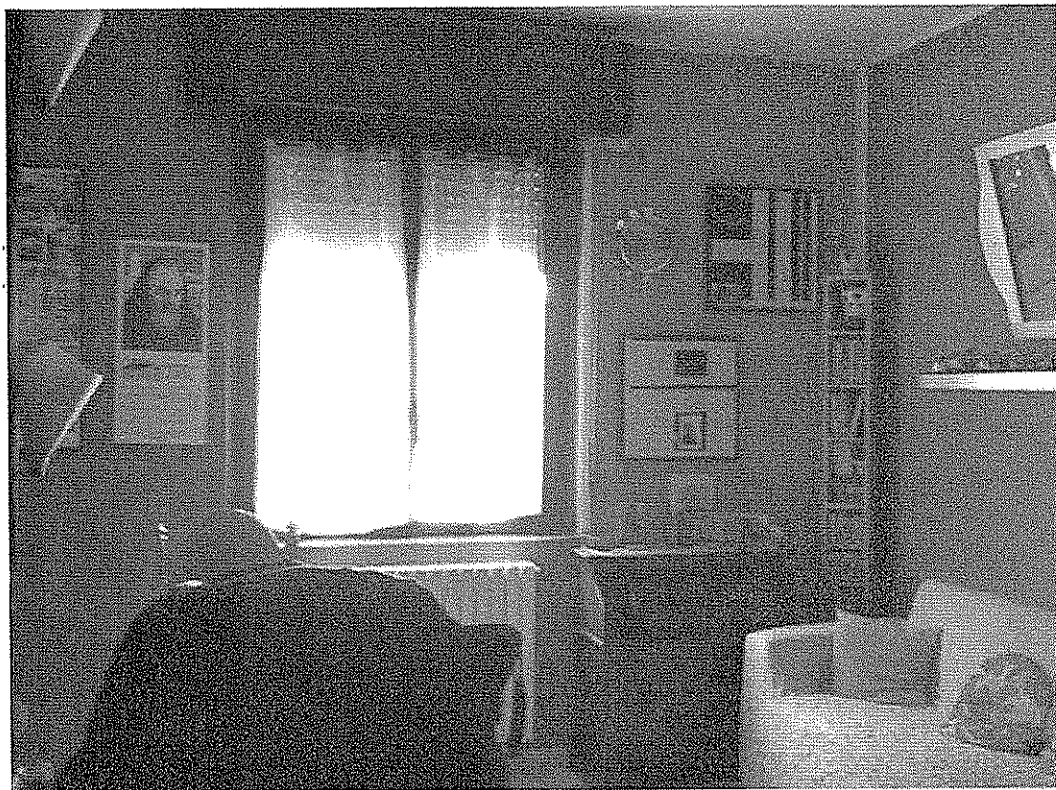
R.G.E. n.° 2973/2013: Sez. III - Tribunale Milano /TR/CTU 21/01/14

CTU: **Espropriazione Immobiliare, stima beni pignorati**

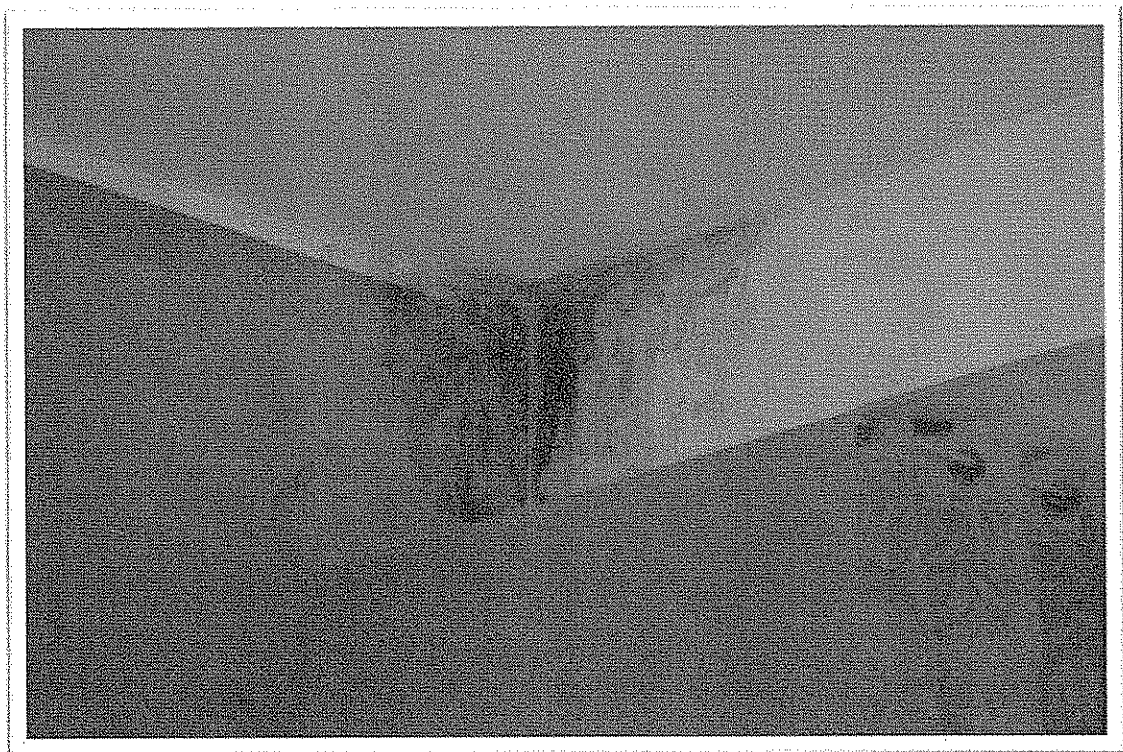
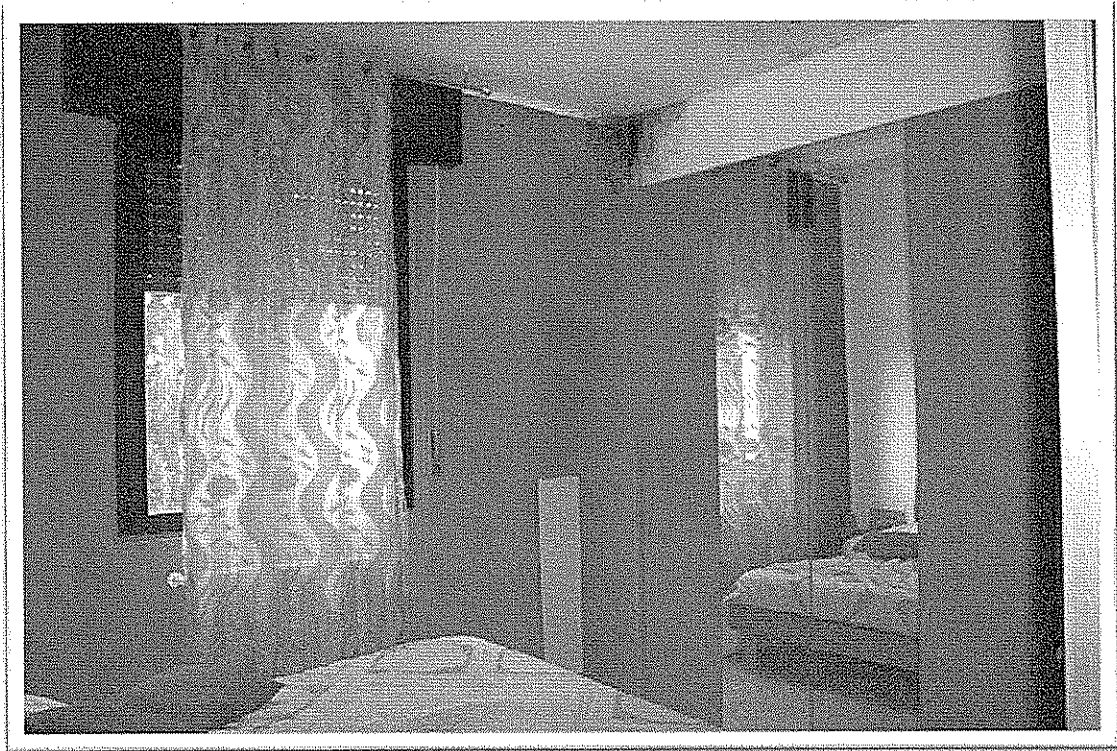
Procedimento: **Unicredit Credit Management Bank S.p.A. /** [REDACTED]

Oggetto: **Espropriazione immobiliare post L.80**

CTU: **Arch. Nunzia Cacciola**



Soggiorno e cucina.



Camera.

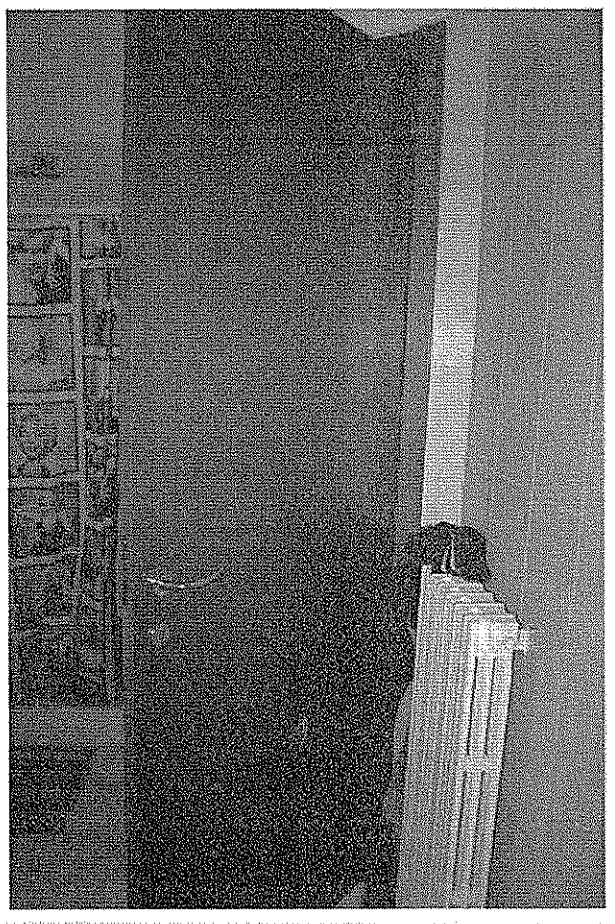
R.G.E. n.° 2973/2013: Sez. III - Tribunale Milano /TR/CTU 21/01/14

CTU: **Espropriazione Immobiliare, stima beni pignorati**

Procedimento: **Unicredit Credit Management Bank S.p.A.** [REDACTED]

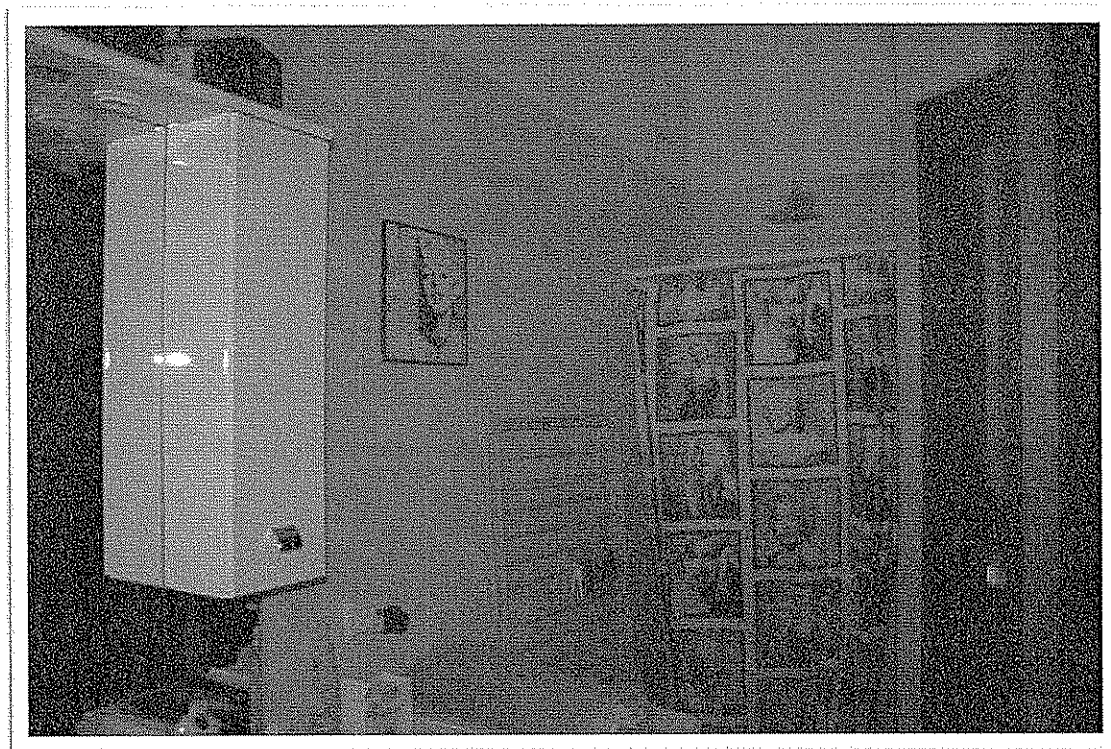
Oggetto: **Espropriazione immobiliare post L.80**

CTU: Arch. Nunzia Cacciola

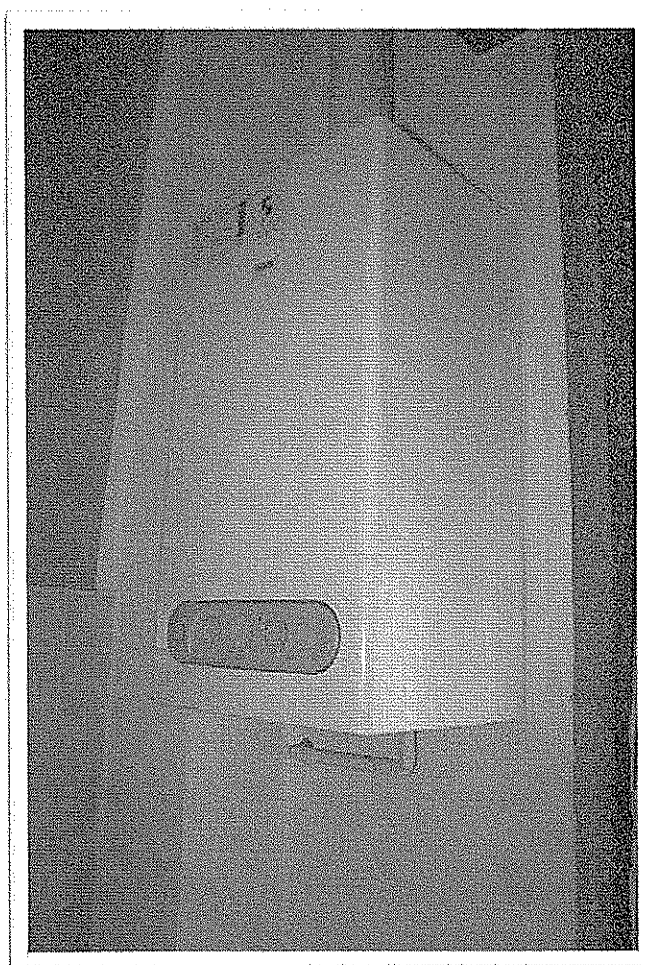


Porte camera e bagno.

R.G.E. n.° 2973/2013: Sez. III - Tribunale Milano /TR/CTU 21/01/14
CTU: **Espropriazione Immobiliare, stima beni pignorati**
Procedimento: **Unicredit Credit Management Bank S.p.A.** ██████████
Oggetto: **Espropriazione immobiliare post L.80**
CTU: Arch. Nunzia Cacciola



Bagno.



R.G.E. n.° 2973/2013: Sez. III - Tribunale Milano /TR/CTU 21/01/14

CTU: **Espropriazione Immobiliare, stima beni pignorati**

Procedimento: **Unicredit Credit Management Bank S.p.A.** [REDACTED]

Oggetto: **Espropriazione immobiliare post L.80**

CTU: **Arch. Nunzia Cacciola**