
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **484/18**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-01-2019 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Alberto Mariani
Codice fiscale: MRNLRT59D02F205U
Studio in: Via T. Grossi 2 - 20090 Cesano Boscone
Telefono: 0248602809
Fax: 0289954540
Email: mariansson@tiscali.it
Pec: ALBERTO.MARIANI@PCT.PECOPEN.IT



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Bene: Via Tonale 10 - Nerviano (Milano) – 20014

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A3

Dati Catastali: foglio 11, particella 48, subalterno 2

Categoria: C2

Dati Catastali: foglio 11, particella 383

2 Stato di possesso

Bene: Via Tonale 10 - Nerviano (Milano) – 20014

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Tonale 10 - Nerviano (Milano) – 20014

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Tonale 10 - Nerviano (Milano) – 20014

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis

5. Comproprietari

Bene: Via Tonale 10 - Nerviano (Milano) – 20014

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Tonale 10 - Nerviano (Milano) – 20014

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni



Bene: Via Tonale 10 - Nerviano (Milano) – 20014

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Tonale 10 - Nerviano (Milano) – 20014

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 54.608,00

Prezzo da occupato: € 41.000,00



Beni in **Nerviano (Milano)**
Località/Frazione
Via Tonale 10

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Nerviano (Milano) CAP: 20014, Via Tonale 10
Magazzino e locale di deposito [C2] sito in Nerviano (Milano) CAP: 20014, Via Tonale 10

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 48, subalterno 2, indirizzo Via Tonale 10, scala unica, piano terreno, comune Nerviano, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita € 142,03€

Confini:

Confini Abitazione: a nord: altra proprietà; a est: cortile comune; a sud: altra proprietà; a ovest: Via Tonale.

Intestazione: foglio 11, particella 383, indirizzo Via Tonale 10, scala unica, piano terreno, comune Nerviano, categoria C/2, classe 5 consistenza 18mq, rendita € 26,03

Confini:

Confini Rustico: a nord: altra proprietà; a est: cortile comune; a sud: altra proprietà; a ovest: Via Tonale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria è difforme dallo stato dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: nuova planimetria

tecnico abilitato: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in zona periferica est di Nerviano in prossimità del Canale Villoresi e della direttrice Via Lainate.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato Essebi Market in Via Sicilia in Lainate a 1.600m circa, farmacia Santa Chiara in Via San Francesco in Garbatola a 800m circa, scuola primaria Fabio Filzi 6 in Garbatola a 700m circa.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato



Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: -

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

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; Importo ipoteca: € 304.000,00; Importo capitale: € 152.000,00 ;
Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 20/01/2009 ai nn. 5212/1023

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 15/03/2018 ai nn. 34050/23001

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: non specificato

Spese condominiali scadute ed insolute: non specificato

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tasse; Costo canc. pignoramenti: 294,00€.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis proprietario/i ante ventennio al 30/05/2007 . In forza di titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario: omissis dal 30/05/2007 al 20/01/2009. In forza di atto di accettazione tacita di eredità trascritto a Milano 2, in data 20/01/2009, ai nn. 5210/2957.

Titolare/Proprietario: omissis dal 22/12/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto a Milano 2, in data 20/01/2009, ai nn. 5211/2958

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C15/1993

Tipo pratica: permesso di costruire

Oggetto: manutenzione straordinaria, locale ripostiglio e rifacimento tetto

Rilascio in data 01/01/1993

Numero pratica: PLC106/1990

Tipo pratica: piccoli lavori costruzione

Oggetto: modifiche interne appartamento

Rilascio in data 01/08/1990

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'ispezione in loco è stato rilevato che è stato eliminato un tamponamento del rustico esterno ed è stata aperta una finestra rispetto alla planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: in caso la planimetria catastale corrisponda a quella dell'ultimo dispositivo autorizzativo depositato in Comune ad oggi non reperibile, occorre una nuova planimetria con rimozione del tavolato interno ed apertura finestra nella richiesta del permesso in sanatoria da effettuare presso l'ufficio preposto, fatte salve le altre verifiche tecniche.

L'uso abitativo del rustico esterno non è sanabile, quindi non è possibile il presente adattamen-



to del locale ad uso cucina.
 sanzione: € 1.000,00
 tecnico abilitato: € 1.500,00
 Oneri Totali: € **2.500,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Norme tecniche di attuazione:	art.36 NdA del Pdr (ambiti residenziale di impianto storico)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
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
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna nota

Descrizione: di cui al punto A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Nerviano (Milano) CAP: 20014, Via Tonale 10
Magazzino e locale di deposito [C2] sito in Nerviano (Milano) CAP: 20014, Via Tonale 10

L'appartamento è inserito nel contesto di una casa di corte, posto al piano terreno nella scala unica del complesso immobiliare è composto da ingresso in camera, bagno, soggiorno, giardino e rustico esterno, con proprie coordinate catastali, attualmente adibito a cucina.

L'immobile presenta impianto citofonico, cortile interno mentre non è presente il servizio di portineria ed impianto ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **175,00**

E' posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2



Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in cattivo stato generale di manutenzione, appare non abitato da lungo tempo.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo e vetro doppio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: vetro e metallo condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: scarse
Porta di ingresso	tipologia: anta doppia a battente materiale: vetro e metallo condizioni: scarse
Rivestimento	ubicazione: locali materiale: stabilitura condizioni: scarso
Impianti:	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: gas diffusori: radiatori condizioni: scarso Note: impianto fermo da diverso tempo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da planimetria catastale; i balconi verandati sono stati considerati come balconi aperti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
rustico	sup lorda di pavimento	18,00	0,25	4,50
giardino	sup lorda di pavimento	107,00	0,10 fino a 50,00 0,02 sull'eccedenza	6,14
		175,00		60,64



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

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.000,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 1° semestre 2018 (1.100,00€ - 1.350,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2017 (1.400,00€ al mq).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Nerviano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;

<http://www.immobiliare.it/>

<http://www.casa.it/>;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.000,00€ al mq.

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	50,00	€ 1.000,00	€ 50.000,00
rustico	4,50	€ 1.000,00	€ 4.500,00
giardino	6,14	€ 1.000,00	€ 6.140,00
Valore corpo			€ 60.640,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 60.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 60.640,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		60,64	€ 60.640,00	€ 60.640,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%

€ 3.032,00



)	
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile avendo una sola entrata ed un solo servizio.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 54.608,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 41.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 54.608,00

Data generazione:
19-11-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Mariani

