
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **1073/2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-01-2018 ore 11:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 APPARTAMENTO PIANO 1PIU' TERRAZZO – LIMBIATE
VIA MONTE BIANCO, 14

Esperto alla stima: Isabella Tangari
Codice fiscale: TNGSLL67D41F205B
Studio in: Via La Marmora 18 - 20122 Milano
Telefono: 025460390
Email: isabella.tangari@gmail.com
Pec: tangari.9110@oamilano.it
Custode: SIVAG



Bene: VIA MONTE BIANCO n. 14- LIMBIATE - (Milano) - 20812

Lotto: 001 APPARTAMENTO PIANO 1

Corpo: A: APPARTAMENTO

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA MONTE BIANCO n. 14- LIMBIATE - (Milano) - 20812

Lotto: 001 APPARTAMENTO PIANO 1

Corpo: A: APPARTAMENTO

Continuità delle trascrizioni: SI

NOTA BENE: per quanto riguarda i passaggi di proprietà il sottoscritto perito ha trovato delle discrepanze tra la relazione notarile e la visura storica catastale.

Tali discrepanze sono segnalate al capitolo 6: attuali e precedenti proprietari

8. Prezzo

Bene: VIA MONTE BIANCO n. 14- LIMBIATE - (Milano) - 20812

Lotto: 001 APPARTAMENTO PIANO 1

Prezzo da libero: € 81.000,00

Prezzo da occupato: € 65.000,00



Note: La scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato, in quanto il tavolato che divideva il soggiorno e la cucina dal corridoio è stato demolito, la porta di ingresso dell'ultima camera è stata aperta sulla parete divisoria camera/soggiorno e chiusa sulla parete divisoria camera/corridoio, è stato creato un antibagno con porta davanti al bagno e su parte del terrazzo è stata costruita una veranda in legno abusiva.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato, in quanto il tavolato che divideva il soggiorno e la cucina dal corridoio è stato demolito, la porta di ingresso dell'ultima camera è stata aperta sulla parete divisoria camera/soggiorno e chiusa sulla parete divisoria camera/corridoio, è stato creato un antibagno con porta davanti al bagno e su parte del terrazzo è stata costruita una veranda in legno abusiva.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione diversa distribuzione di spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione e costruzione tavolati interni

DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare si trova a Limbiate, paese situato a Nord di Milano, in un quartiere centrale del Comune di Limbiate. Il quartiere è costituito da palazzine popolari in parte ad uso residenziale, in parte ad uso commerciale a 2/3 piano fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO. Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 165 fermata Piazza 5 Giornate 200 m

Servizi offerti dalla zona: COMUNE DI LIMBIATE, BAR, NEGOZI (NORMALE)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

Note: Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era occupata da OMISSIS, fratello dell'esecutato OMISSIS.

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di Locazione registrati come dante causa per i sigg. OMISSIS.

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.



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:

Nessuna.

L'immobile è conforme alla destinazione urbanistica vigente

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A: APPARTAMENTO PIANO 1

L'unità oggetto di pignoramento (appartamento al piano primo) è situata in una palazzina ad uso residenziale, con cortile interno, di n. 3 piani fuori terra più un piano interrato, situata nella periferia Nord di Milano, a Limbiate in Via Monte Bianco, 14, zona centrale.

La palazzina è ante 1 Settembre 1967, la prima autorizzazione è del 1957, la facciata è in intonaco plastico, con zoccolatura in mattoni, i serramenti sono in legno con tapparelle in plastica, i balconi hanno ringhiera in ferro.

L'ingresso alla palazzina avviene da Via Monte Bianco, 14 attraverso un portone pedonale che porta alla scala e da qui al primo piano dove è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO (fg. 19, part.71, sub 3)

L'unità immobiliare pignorata è costituita da due locali più servizi al piano primo (ingresso - soggiorno-pranzo - cottura, camera 1, camera 2, bagno), un balcone.

INGRESSO-SOGGIORNO-PRANZO: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore giallo e in parte rivestiti in piastrelle, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta di ingresso blindata, il locale si affaccia su un balcone con ringhiera in ferro.

CAMERA 1: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore giallo, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco.

NOTA BENE: la camera è suddivisa dal soggiorno da un tavolato in legno e non è suddivisa dal corridoio in quanto, come descritto precedentemente, **il tavolato divisorio fra camera e corridoio è stato demolito senza autorizzazione edilizia;**

CAMERA 2: pavimento in piastrelle; muri intonacati a civile e tinteggiati colore giallo, azzurro, rosa e bianco, soffitto intonacato e tinteggiato colore bianco, porta in legno.

NOTA BENE: la porta di ingresso della camera è stata spostata dal tavolato sul corridoio al tavolato che dà sul soggiorno.

BAGNO: pavimento in piastrelle; muri rivestiti in piastrelle, soffitto intonacato a civile e tinteggiato colore bianco, porta in legno.

Il bagno è a quattro elementi (water, bidet, lavabo, doccia).

NOTA BENE: davanti al bagno è stato costruito un tavolato con porta a creazione antibagno.

Sul soffitto della zona ingresso si hanno macchie di infiltrazione d'acqua, non si è riusciti a vedere se il difetto del tetto da cui entrava l'acqua sia stato sanato.

TERRAZZO: Dal corridoio attraverso una porta finestra si va sul terrazzo con pavimento in parte in piastrelle



in parte in guaina e parapetto in ferro:

NOTA BENE :una parte di terrazzo è stata chiusa **abusivamente con una veranda in legno** che va demolita perché abusiva e non a norma.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ~~XXXXXXXXXX~~

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

E' posto al piano: **1**

L'edificio è stato costruito nel: **1957**

Ha un'altezza interna di circa: **293 cm**

L'intero fabbricato è composto da n. **3** piani complessivi di cui fuori terra n. **3**

Stato di manutenzione generale: **scarso**

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è in **scarse** condizioni di manutenzione e necessita di una sistemazione delle pareti e dei soffitti per eliminare le macchie di muffa e umidità e una sistemazione degli impianti.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Pareti esterne	rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: battuta di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: scarse



Impianti: l'unità ha riscaldamento autonomo, ma al momento del sopralluogo non funzionante poiché non arrivava la fornitura del GAS

Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non reperito certificato di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: scarse poiché manca la fornitura del gas/riscaldamento sia per la cucina che per l'acqua calda sanitaria. conformità: non è stato reperito il certificato di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse conformità: non è stato reperito il certificato di conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per calcolare la superficie vendibile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale considerando i muri esterni al 100% e i muri di confine al 50%. In seguito per determinare la Superficie convenzionale vendibile si sono applicati dei coefficienti correttivi alle singole S.L.P. Il principio adottato fa riferimento al **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138** che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
APPARTAMENTO PIANO 1	sup lorda di pavimento	64,80	1,00	64,80
BALCONE	sup lorda di pavimento	2,00	0,25	0,50
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	62,40	0,30	18,70
		129,20		84,00

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: 2-2017



Zona: LIMBIATE

Tipologia: APPARTAMENTO

Valore di mercato min (€/mq): 1.400,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1.600,00

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento NON NOTA

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: AUTONOMO

Stato impianto: OBSOLETO

Potenza nominale: NON NOTA

Epoca di realizzazione/adeguamento: NON NOTA

Impianto non a norma e non funzionante al momento del sopralluogo, poiché sprovvisto di fornitura gas .

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:

SINTETICO COMPARATIVA:

considerando tutti gli aspetti (ubicazione, consistenza, anno di costruzione, qualità, posizione, condizioni e stato occupazionale delle unità immobiliari) si procede al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di **DICEMBRE 2017** secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato é il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MILANO - COMUNE LIMBIATE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2;

Uffici del registro di MILANO 2;

Ufficio tecnico di COMUNE DI LIMBIATE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Entrate omi - abitazione di tipo economico qualità NORMALE secondo semestre 2017 - €. 1.4000,00-1.600,00 - Zona B1 – centro urbano

Borsa Immobiliare osservatorio immobiliare di Milano - appartamenti vecchi da ristrutturare, secondo semestre 2017 - €.1.000,00 -1.200,00 - Limbiate centro;

Altre fonti di informazione:

Borsino immobiliare nazionale - appartamenti simili valore medio €. 1.250,00

Agenzie immobiliari di zona - appartamenti simili €. 1.000,00 - 1.500,00.

8.3 Valutazione corpi:

A: APPARTAMENTO PIANO PRIMO PIU' TERRAZZO. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------



APPARTAMENTO PI-ANO 1	64,80	€ 1.100,00	€ 71.280,00
BALCONE	0,50	€ 1.100,00	€ 550,00
TERRAZZO	18,70	€ 1.100,00	€ 20.570,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.400,00
Valore corpo			€ 92.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A: APPARTAMENTO PIU' TERRAZZO	Abitazione di tipo economico [A3]	84	€ 92.400,00	€ 92.400,00

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%) € 4.620,00

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: € 1.150,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare per la conformazione e la presenza di un solo scarico sanitario **NON E' comodamente divisibile.**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **81.130,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "LIBERO": € **81.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "OCCUPATO": € 65.000,00

Data generazione:
29-11-2017

L'Esperto alla stima
Isabella Tangari

ALLEGATI:



- Allegato 1: atto di pignoramento immobiliare nn.2865/2013 del 08/03/2013
- Allegato 2: nota di trascrizione nn. 37047/25563 del 22/04/2013
- Allegato 3: ispezioni ipotecarie del 28/11/2017
- Allegato 4: certificazione notarile Notaio Fiorella Gasparro
- Allegato 5: atto di provenienza
- Allegato 6: estratto di mappa
- Allegato 7: visura storica per immobile sub 3
- Allegato 8 scheda catastale appartamento sub 3
- Allegato 8a scheda stato attuale appartamento sub 3
- Allegato 9: verifica contratti d'affitto
- Allegato 10: Pratiche edilizie
- Allegato 11: Scheda Dati Immobili Appartamento sub 3
- Allegato 12: Elenco formalità pregiudizievoli Appartamento sub 3
- Allegato 13: Certificato residenza
- Allegato 14: certificato matrimonio
- Allegato 15: certificato pendenze matrimoniali
- Allegato 16: Fotografie
- Allegato 17: planimetria Via Monte Bianco, 14
- Allegato 18: verbale sopralluogo
- Allegato 19 : lettera informativa creditori
- Allegato 20: spese condominiali
- Allegato 21: mail creditori

