
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 |

Criteria 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

