
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **579/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2016 ore 09:40

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SIMONA CATERBI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ennio Marco Barone
Codice fiscale: BRNNMR53S23F205P
Studio in: Via Pietro Micca 104c - Milano
Email: ennio.barone@gmail.com
Pec: barone.4534@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Eugenio Curiel 21 - Limbiate (Milano) - 20812

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 39, particella 312, subalterno 31

2. Stato di possesso

Bene: Via Eugenio Curiel 21 - Limbiate (Milano) - 20812

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Eugenio Curiel 21 - Limbiate (Milano) - 20812

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Eugenio Curiel 21 - Limbiate (Milano) - 20812

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Eugenio Curiel 21 - Limbiate (Milano) - 20812

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Eugenio Curiel 21 - Limbiate (Milano) - 20812

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Eugenio Curiel 21 - Limbiate (Milano) - 20812

Lotto: 001

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Eugenio Curiel 21 - Limbiate (Milano) - 20812

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 98.500,00

Prezzo da occupato: € 84.000,00

Beni in **Limbiate (Milano)**
Località/Frazione
Via Eugenio Curiel 21

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Eugenio Curiel 21

Quota e tipologia del diritto

1/1

- Piena proprietà

Cod. Fi

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione.

- Proprietà 1/2, foglio 39, particella 312, subalterno 31, indirizzo via Eugenio Curiel, 21, scala U, piano 7, comune Limbiate, categoria A3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 83 mq, rendita € 411,87

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna. La planimetria catastale presentata il 03.05.2001 riporta correttamente lo stato dei luoghi riscontrato al sopralluogo. Visura correttamente in ditta a

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona popolare, ad alta densità abitativa. Presenza di diversi esercizi commerciali nelle immediate vicinanze. Mezzi pubblici di superficie nelle vicinanze.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Ferrovie Nord - Trenord , TRAM n. 179 linea Milano – Limbiate ,
Autolinea Z150 , Autolinea Z205

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da debitrice, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Oltre che dalla debitrice, l'immobile è occupato da altre 8 persone, di cui 3 minori, come da allegato certificato contestuale con stato di famiglia e residenza.

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

4.2.2 Pignoramenti:

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: 1272,73 €

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: € 9.092,26.

Come da allegato estratto conto spese dell'Amministrazione dello stabile Studio DF di Filograsso

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il pianerottolo da cui parte l'ascensore non è allo stato accessibile a carrozzella a causa di una rampa scale non attrezzata. Nell'appartamento la zona tazza e bidè non è raggiungibile con carrozzella in quanto il passaggio è ostruito da uno scalino.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10050/1965

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: nuova costruzione ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/05/1965 al n. di prot. 10050

Abitabilità/agibilità in data 28/10/1966 al n. di prot. 20655

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento è stato oggetto di comunicazione ai sensi dell'art. 26 Legge 47/85 per l'esecuzione di opere di diversa distribuzione interna e senza modifica di superficie utile. Comunicazione depositata in Comune in data 14 maggio 1997 - prot. 014927

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del C.C. n. 62 del 10/10/2014
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.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento

Appartamento composto da disimpegno, soggiorno, cucina, camera, cameretta, bagno con antibagno, due ripostigli.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscal

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **83,00**

E' posto al piano: 7°

L'edificio è stato costruito nel: nulla osta in data 11 maggio 1965

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 21; ha un'altezza interna di circa: 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'intonaco esterno delle facciate presenta diverse zone ammalorate, con porzioni distaccate e/o in fase di distacco. In corrispondenza del portone di ingresso è stata realizzata una copertura provvisoria in tubi innocenti e lamiera ondulata quale protezione in caso di ulteriori distacchi di intonaco che arrechino danni alle persone.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **c.a.**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle**
materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**

Infissi interni materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
- Note: le porte interne sono di tre tipologie: a battente, a libre, scorrevoli a scomparasa

Manto di copertura coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**
- Note: il tetto è a copertura piana con manto in guaina bituminosa

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** condi-
zioni: **pessime**
- Note: il rivestimento delle facciate è in klinker e intonaco tipo terranova

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**

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

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **porta blindata di accesso** materiale: **legno e ferro** condizioni:
buone

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Antenna collettiva tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti**

Antincendio condizioni: **sufficienti**
- Note: Idranti con manichetta ai piani intermedi

Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **scarse**
- Note: il citofono risulta difettoso nell'audio

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Fognatura

tipologia: **separata** recapito: **collettore o rete comunale**

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**
- Note: Nel bagno presente radiatore termo arredo**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale complessiva, arrotondata al mq. per eccesso o per difetto, è calcolata al lordo delle murature, interne ed esterne al 100%, muri divisorii a confine 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00
		83,00		83,00

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° 2015

Zona: Limbiate - periferica

Tipologia: economica (A3)

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 1500

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo con caldaia a gas installata in cucina

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: radiatori in alluminio

Esistenza impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Note impianto antincendio: Idranti con manichetta ai piani intermedi

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Note ascensori montacarichi: L'ascensore è utilizzabile solo con chiavi in quanto molti condomini non ne pagano le spese

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Valori di mercato praticati in zona tenuto conto dell'attuale andamento di mercato, applicando i coefficienti riduttivi indicati.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Limbiate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 1250 a 1500 €/mq;
 Altre fonti di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Valori di mercato praticati in zona.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Metodo comparativo basato su valori di mercato praticati in zona, agenzie immobiliari operanti sul territorio, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, osservatori del mercato immobiliare listino TeMA n. 48 - 2° semestre 2015, tenuto conto dello stato di conservazione, dell'attuale andamento di mercato.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	83,00	€ 1.250,00	€ 103.750,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	83,00	€ 103.750,00	€ 103.750,00

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%)	€ 5.187,50
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 insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 9.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 317,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita	€ 9.100,00
Costi totale di cancellazione oneri	€ 317,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare non risulta divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 98.562,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 84.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 98.500,00

Allegati

1. Nomina del CTU e giuramento;
2. Ricevute ritorno raccomandate;
3. Atto di pignoramento;
4. Pratiche edilizie (Nulla Osta e Abitabilità);
5. Sussistenza Contratto di locazione;
6. Estratto conto spese condominiali;
7. Visura storica, scheda, estratto di mappa;
8. Fotografie (esterni ed interni);
9. Certificati anagrafici degli occupanti;
10. Atto di provenienza.

Data generazione:

14-07-2016

L'Esperto alla stima
Ennio Marco Barone