
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **427/21**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-02-2022 ore 10:45

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

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:
Email: mariansson@tiscali.it
Pec: ALBERTO.MARIANI@PCT.PECOPEN.IT



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Francesco Domenico Guerrazzi 3 – Limbiate MB – 20812

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A3

Dati Catastali: foglio 39, particella 309, subalterno 701

2. Stato di possesso

Bene: Via Francesco Domenico Guerrazzi 3 – Limbiate MB – 20812

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Francesco Domenico Guerrazzi 3 – Limbiate MB – 20812

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Francesco Domenico Guerrazzi 3 – Limbiate MB – 20812

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis

5 Comproprietari

Bene: Via Francesco Domenico Guerrazzi 3 – Limbiate MB – 20812

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Francesco Domenico Guerrazzi 3 – Limbiate MB – 20812

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni



Bene: Via Francesco Domenico Guerrazzi 3 – Limbiate MB – 20812

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Francesco Domenico Guerrazzi 3 – Limbiate MB – 20812

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 7.390,00

Prezzo da occupato: € 5.500,00



Beni in **Limbiate**
Località/Frazione
Via Francesco Domenico Guerrazzi 3

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Magazzino e locale di deposito [C2] sito in Limbiate CAP: 20812, Via Francesco Domenico Guerrazzi 3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 39, particella 309, subalterno 701, indirizzo Via francesco Domenico Guerrazzi 3, piano semi-interrato, scala unica, comune Limbiate, categoria C/2, classe 3, consistenza 41mq, rendita € 50,82€

Confini:

Confini cantina: a nord: corsello comune; a est: cortile comune; a sud: cortile comune; a ovest: altra proprietà.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in zona sud di Limbiate, in prossimità del canale Villorosi e della direttrice Corso Milano, a ridosso del confine con il comune di Senago.

Caratteristiche zona: semi-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 U2 in Via Manzoni 41 a 300m circa; farmacia Sant'Antonio in Via Turati 42 a 300m circa; farmacia Don Bosco in Via Trieste 31 a 1.600m circa; asilo nido Il Grappolo in Via Grandi 3 a 300m circa.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus linea 165 (Comasina – Limbiate (Ospedale)) a 500m circa.

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento iscritto/trascritto a Milano 2 in data 19/06/2015 ai nn. 58134/38486.

- Pignoramento iscritto/trascritto a Milano 2 in data 27/04/2021 ai nn. 57729/39262.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Note:

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 200,00€ circa

Spese condominiali scadute ed insolute: 2.111,75€ al 21.12.2021 di gestione ordinaria

Millesimi di proprietà: 20,29

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

Certificato Idoneità statica: Non presente

Problematiche strutturali: Non presenti

Procedimenti giudiziari ulteriori: Non noti

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 23/12/2008 in forza di titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario: omissis dal 12/12/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei RR. di Milano 2 in data 23/12/2008 ai nn. 200298/131329.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3952

Tipo pratica: Nulla osta

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/01/1964

Numero pratica: 23391

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Oggetto: variazioni e modifiche

Rilascio in data 20/10/2008

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti residenziali: aree edificabili per insediamenti prevalentemente residenziali – zone B di conferma dell'edilizia esistente e di completamento residenziale (art. 15 NdA PdR)
Immobile soggetto a convenzione:	no
Se sì, di che tipo?	-
Estremi delle convenzioni:	-
Obblighi derivanti:	-
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	-
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:	1,5mc/mq
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	15m (4 piani)
Volume massimo ammesso	30.000mc
Residua potenzialità edificatoria	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna nota

Descrizione: di cui al punto A

Magazzino e locale di deposito [C2] sito in Limbiate CAP: 20812, Via Francesco Domenico Guerrazzi 3

La cantina è composta da un unico ampio locale.

L'immobile presenta impianto citofonico e cortile interno mentre non presenta servizio di portineria ed ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **41,00**

E' posto al piano: semi-interrato

L'edificio è stato costruito nel: costruzione originale del 1963

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in sufficiente stato generale di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo e vetro singolo protezione: - materiale protezione: - condizioni: sufficienti NOTE: vetro retinato
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento al rustico condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: al rustico condizioni: sufficienti
Porta di ingresso	tipologia: anta doppia a battente materiale: metallo e legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: locali materiale: al rustico condizioni: sufficienti



Impianti:Condizionamento tipologia: **non esistente**Elettrico tipologia: **non esistente****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il computo metrico è redatto secondo il manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008.

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
cantina	sup lorda di pavimento	41,00	1,00	41,00
		41,00		41,00

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 (100,00€ - 150,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 1° semestre 2021 (450,00€ - 550,00€ al mq).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio Tecnico di Limbiate;

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.): 200,00€ al mq.

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
magazzino	41,00	€ 200,00	€ 8.200,00
Valore corpo			€ 8.200,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 8.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		41,00	€ 8.200,00	€ 8.200,00

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%)	€ 410,00
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:	€ 400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile avendo una sola entrata.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.390,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 5.500,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 7.390,00

9. INVIO RELAZIONE:

Lo scrivente attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti ed al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta elettronica e posta ordinaria.

Data generazione:
27-12-2021

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Mariani

