

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **1733/17**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-05-2018 ore 11:00

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:** 0289954540  
**Email:** mariansson@tiscali.it  
**Pec:** ALBERTO.MARIANI@PCT.PECOPEN.IT



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale Lombardia 121 – Limbiate MB – 20812

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:**

**Dati Catastali:** foglio 37, particella 137, subalterno 27

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Viale Lombardia 121 – Limbiate MB – 20812

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** occupato da esecutato

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Viale Lombardia 121 – Limbiate MB – 20812

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Viale Lombardia 121 – Limbiate MB – 20812

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** omissis

### 5. Comproprietari

**Bene:** Viale Lombardia 121 – Limbiate MB – 20812

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** Viale Lombardia 121 – Limbiate MB – 20812

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni



**Bene:** Viale Lombardia 121 – Limbiate MB – 20812

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Viale Lombardia 121 – Limbiate MB – 20812

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 56.899,00

**Prezzo da occupato:** € 42.700,00



Beni in **Limbiate (MB)**  
Località/Frazione  
Viale Lombardia 121

## Lotto: 001

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Limbiate (MB) CAP: 20812, Viale Lombardia 121**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 37, particella 137, subalterno 27, indirizzo Viale Lombardia 121, scala unica, piano sesto, comune Limbiate, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 299,55€

**Confini:**

Confini Abitazione: a nord: corridoio e vano scala comune; a est: cortile comune; a sud: cortile comune; a ovest: corridoio comune ed altra proprietà.

Confini cantina: a nord: altra proprietà; a est: locale caldaia; a sud: altra proprietà; a ovest: corridoio comune.

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nella zona sud di Limbiate, vicino al confine con il comune di Senago, in prossimità della direttrice Via Varese che porta ai Comuni di Senago e Bollate.

**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 Unes in Via Veneto 4 a 700m circa, supermercato Maxi in Via Cavour 66 in Senago a 850m circa, farmacia Europa in Via Sanzio 3 a 600m circa, farmacia S. Antonio 42 a 750m circa, scuola Istituto Comprensivo in Via Pace 38 a 650m circa, scuola infanzia Arcobaleno in Via Pace 11 a 900m circa.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** tram linea 179 (Milano - Limbiate)

### 3. STATO DI POSSESSO:

occupato da esecutato

### 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: € 320.000,00; importo capitale: € 160.000,00;  
Iscritto/trascritto a Milano 2 in data 23/02/2006 ai nn. 26623/6031

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Milano 2 in data 12/07/2017 ai nn. 86389/55679

*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:** 900,00€

**Spese condominiali scadute ed insolute:** 1.087,16€ al 31.12.2016

**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 01/07/1999. In forza di titoli ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** omissis dal 28/06/1999 al 23/02/2006. In forza di atto di compravendita trascritto a Milano 2, in data 01/07/1999, ai nn. 64546/44315.

**Titolare/Proprietario** omissis dal 17/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto a Milano 2, in data 23/02/2006, ai nn. 26622/13291.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 5355  
 Tipo pratica: Nulla Osta  
 Oggetto: nuova costruzione ad uso abitazione  
 Rilascio in data 12/04/1963

Numero pratica: 4792  
 Tipo pratica: Abitabilità  
 Oggetto: nuova costruzione ad uso abitazione  
 Rilascio in data 12/04/1965

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a parere dello scrivente nella planimetria depositata in Comune i piani 1°, 2°, 5° e 6° presentano la posizione dei balconi pari a quella per i piani 3° e 4°, che in realtà sono differenti.

Regolarizzabili mediante: permesso in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: nuova planimetria con spostamento balconi

sanzione: € 1.000,00

tecnico abilitato: € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PGT
Norme tecniche di attuazione:	Area B Art.15 NdA del Pdr (tessuto di completa-



	mento residenziale)
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:	1,5mc/mq
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	15m
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 Limbiate (MB) CAP: 20812, Viale Lombardia 121**

L'appartamento, posto al piano sesto nella scala unica interna del complesso immobiliare, è composto da ingresso in disimpegno, cucina abitabile, bagno, soggiorno, camera, due balconi e cantina al piano interrato.

L'immobile ha cortile interno, non ha servizio di portierato, ha impianto ascensore, dispone di impianto citofonico.

Superficie complessiva di circa mq **73,00**

E' posto al piano: sesto

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1965

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato generale di manutenzione, non sono stati riscontrati segni di ammaloramento.

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

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **metallo e vetro doppio**

protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**



Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Nota: porta cucina a scrigno
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
Porta di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> Note: blindata
Rivestimento	ubicazione: <b>locali</b> materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gas</b> diffusori: <b>radiatori</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>

**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	61,00	1,00	61,00
cantina	sup lorda di pavimento	3,60	0,25	0,90
balconi	sup lorda di pavimento	8,40	0,30	2,52
		<b>73,00</b>		<b>64,42</b>

**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 2° semestre 2017 (1.250,00€ - 1.500,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2017 (1.050,00€ 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/;](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	61,00	€ 1.000,00	€ 61.000,00
cantina	0,90	€ 1.000,00	€ 900,00
balconi	2,52	€ 1.000,00	€ 2.520,00
Valore corpo			€ 64.420,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 64.420,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 64.420,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		64,42	€ 64.420,00	€ 64.420,00

**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 disposizione del G.E. ( min.5% )	€ 3.221,00
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:	€ 1.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
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:	<b>€ 56.899,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 42.700,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 56.899,00</b>

Data generazione:  
30-03-2018

L'Esperto alla stima  
**Ing. Alberto Mariani**

