

TRIBUNALE DI MILANO
Sez. III Civile
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E 887/2016

Giudice delle Esecuzioni: Dott. ssa SILVIA VAGHI

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 6 novembre 2018 alle ore 11.15

promossa da:
UNICREDIT S.P.A.

contro:

[REDACTED]

Rapporto di Valutazione
inerente

LOTTO UNICO

Trilocale al piano terzo con cantina al piano interrato sito in complesso condominiale
a Limbiate, in provincia di Monza e della Brianza

Relazione di stima
aggiornamento del 26/10/2018 a sostituzione della precedente versione

Esperto nominato:

Arch. Giuseppe Mazzeo

con studio in
Milano - Via C. Gluck 13
Telefono: 02 36 508 735
Email: mazzeo@aarch-mi.com
Pec: mazzeo.10374@oamilano.it



INDICE

La presente relazione consta delle seguenti parti

VALORE DI MERCATO.....	3
SCHEDA RIEPILOGATIVA SINTETICA.....	4
Appartamento e cantina.....	5

si completa dei seguenti allegati

- all. A) Attestazione di invio della relazione di stima e a.r. racc. comunic. avvio operaz. peritali
- all. B) Contratti di locazione
- all. C) Fotografie interne ed esterne
- all. D) Atto di provenienza
- all. E) Certificazione Energetica
- all. F) Planimetrie
- all. G) Nomina del perito estimatore

Milano, li 26 ottobre 2018

L'Esperto alla stima
Arch. Giuseppe Mazzeo



VALORE DI MERCATO

Per l'intero **LOTTO UNICO** si è stimato, nei modi descritti nella presente relazione, il seguente probabile valore di mercato:

	Superficie reale lorda (mq)	Superficie equivalente commerciale (mq)		
VALORE DI MERCATO del lotto unico <i>Appartamento e cantina P3-S1</i>	99,30	87,40	€ 127.006,08	
VALORE DI MERCATO del LOTTO UNICO <i>Appartamento e cantina P3-S1</i> <i>(arrotondato)</i>	99,30	87,40	€ 127.000,00	se libero
			€ 95.250,00	se occupato



- Corpo -

Appartamento e cantina
(informazioni specifiche inerenti)

IDENTIFICAZIONE

Indirizzo

Viale dei Mille, 117 – Limbiate – 20812

Piano

Piano Terzo e Interrato

Identificazione catastale

Comune di Limbiate (MB)

foglio 22, particella 116, subalterno 13

Categoria: Abitazioni di tipo economico [A3]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Cod. Fiscale: [REDACTED]

1/2 di [REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Altri comproprietari: nessuno

Atto di provenienza e precedenti proprietari

Ai signori [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il giorno 20 settembre 1967, codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il giorno 17 giugno 1968, codice fiscale [REDACTED] l'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita autenticato dal Notaio Enrico Tommasi di Nova Milanese in data 27 luglio 2005 repertorio n. 22079/12533, regolarmente registrato, trascritto a Milano 2 in data 2 agosto 2005 ai nn. 121656/63183.

Al signor [REDACTED], nato a Palermo il giorno 20 luglio 1974, codice fiscale [REDACTED], l'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Maria Giordani di Limbiate in data 9 novembre 1999, repertorio n. 44254, regolarmente registrato, trascritto a Milano 2 in data 15 novembre 1999 ai nn. 107968/73278.

Alla signora [REDACTED] nata a Villafranca Sicula il giorno 3 luglio 1920, codice fiscale [REDACTED] l'immobile è pervenuto per titoli anteriori al ventennio (provenienza atto trascritto a Milano 2 in data 16 febbraio 1978 ai nn. 9765/8696).

Eventuali acquisti ereditari non trascritti

Non si sono rilevati acquisti ereditari non trascritti nel ventennio.

Confini

Confini come da atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Enrico Tommasi:

- dell'appartamento: "vano scala, appartamento al sub. 12, cortile comune, appartamento al sub. 14";



- della cantina: "cortile comune su due lati, corridoio, cantina al sub. 10".

DESCRIZIONE

Il bene staggito

Il bene staggito è un appartamento sito al piano terzo, composto da tre locali, cucina, un ripostiglio e un servizio igienico con un vano cantina al piano interrato. Esso è sito nel "Corpo d" di un complesso condominiale in viale dei Mille.

L'appartamento presenta doppio affaccio ed ha due balconi, uno accessibile dal soggiorno e uno dal bagno.

Come si legge nell'atto di provenienza, "alla porzione immobiliare compete una quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato condominiale al quale appartiene pari a millesimi 9,98".

Lo stabile, il quartiere, la zona, i servizi

Lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare è posto in viale dei Mille 117, Limbiate (MB) (GPS 45°59'72.07"N 9°14'24.09"E) ed è servito da un corpo scale con ascensore. Si tratta di un edificio degli anni Sessanta sito in un'area residenziale e industriale. Il contesto sociale risulta misto.

Servizi offerti dalla zona: farmacia (1,2 km), poste (1,5 km), scuola elementare Rodari (1,8 km), scuola materna Felice Solaro (1,1 km), scuola media statale M.G. Agnesi (1,0 km), supermercato CRAI (1,4 km).

Principali collegamenti pubblici: autobus 165 (600 m), autobus z205 e z250 (1,1 km).

Accesso e sopralluogo dell'esperto

L'esperto ha avuto accesso all'immobile il giorno 31 maggio 2018, accompagnato nella visita dal custode giudiziario. L'accesso è avvenuto da viale dei Mille, dove si trova lo stabile, entro cui si situa l'immobile colpito dal pignoramento.

STATO DI POSSESSO

Occupanti e contratti

L'immobile è occupato dai debitori esecutati.

Espressa e circostanziata richiesta all'Agenzia delle Entrate circa trascrizioni di contratti intestati ai debitori esecutati ha restituito esito negativo. (all. B)

Congruità del canone ed eventuale indennità di occupazione

Non è stato possibile pertanto verificare la congruità del canone di locazione; d'altra parte si stima in € 450,00 mensili l'entità dell'indennità da richiedere agli eventuali occupanti privi di titolo.

FORMALITÀ VINCOLI E ONERI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Non si sono rilevati vincoli ed oneri giuridici che resterebbero a carico dell'acquirente.

Non si sono rilevate domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Non si sono rilevate convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale.

Non si sono rilevati atti di asservimento urbanistico.

Non si sono rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.



Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 2 agosto 2005 ai nn. 121657/32034, in forza di atto di mutuo, a rogito Notaio Enrico Tommasi di Nova Milanese in data 27 luglio 2005, repertorio n. 22080/12534, regolarmente registrato, per l'importo complessivo di euro 310.000,00, capitale euro 155.000,00 a favore: [REDACTED] sede Milano codice fiscale [REDACTED] - domicilio ipotecario eletto in Milano piazza Cadorna - contro: [REDACTED] - debitori esecutati - gravante l'unità immobiliare sita in Limbiate, oggetto dell'esecuzione;

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 25 maggio 2016 ai nn. 58790/37463, in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Milano in data 11 aprile 2016 al numero 16199 di repertorio a favore di [REDACTED] sede Roma codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] - debitori esecutati - gravante sull'unità immobiliare sita in Limbiate, oggetto dell'esecuzione.

CONFORMITÀ CATASTALE, EDILIZIA E URBANISTICA

Conformità catastale

Alla luce dei rilievi effettuati, l'immobile non risulta conforme alla scheda catastale per difformità edilizie da regolarizzare di cui si dice più avanti.

Essendo di tali opere conveniente la messa in pristino, con essa si ripristinerà la conformità catastale.

Conformità edilizia

L'immobile è stato edificato in data antecedente al primo settembre 1967 virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Nulla osta :
per la costruzione di tre fabbricati ad uso civile abitazione
in data 17/10/1961
Prot. nr. 16541

È stato inoltre rinvenuto:

- Certificato di abitabilità :
in data 2/03/1964
Prot. n. 1905
integrata da presa d'atto del 20/05/1996

Dal confronto tra lo stato rilevato e lo stato edilizio autorizzato con i titoli visionati, l'immobile non risulta conforme per difformità edilizie da regolarizzare, riportate nell'allegato "F". Si tratta di una divisione della cucina con un tavolato e la realizzazione di un'apertura per consentire l'accesso alla cucina così ridimensionata. Inoltre è stata rimossa la porta dell'anticamera. Di tali opere, si ravvisa la convenienza della messa in pristino piuttosto che della sanatoria con CILA.

Dei costi derivanti si è tenuto conto nella stima.



Conformità urbanistica

Alla luce dei rilievi compiuti in sito e dal confronto degli stessi con la documentazione visionata, si rileva la conformità urbanistica.

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

- Sentita l'amministrazione condominiale è stato possibile determinare in € 3.341,92 l'importo presumibile per il saldo di due anni di spese ordinarie arretrate, a fronte di spese condominiali mensili che si aggirano intorno a 140 €/mese.

- Alla stesura della presente relazione, si rilevavano spese condominiali insolte per un totale di € 12.214,87

- Millesimi di proprietà:

- Spese generali e manutenzione: 9,980/1000;

- Ascensore: 9,400/1000;

- Impianto riscaldamento: 10,300/1000.

ALTRE INFORMAZIONI

Attestazione Prestazione Energetica

Dagli accertamenti effettuati consultando la banca dati del Catasto Energetico Edifici Regionale non risulta l'esistenza di APE registrato. (all. E)

Certificazioni impianti

Non ne è stata fornita dai debitori esecutati.

Accessibilità

L'immobile non è accessibile ai soggetti diversamente abili

Caratteristiche costruttive

Appartamento

Infissi esterni in PVC con tapparelle
condizioni: buone

Infissi interni in legno
condizioni: buone

Pavimenti in piastrelle e parquet
condizioni: buone

Rivestimenti in piastrelle, intonaco e pittura
condizioni: buone

Impianti
Citofonico

tipologia: audio

Acqua Calda Sanitaria
tipologia: caldaia a gas

Riscaldamento:

tipologia: condominiale (l'impianto risulta staccato, quindi l'abitazione è priva di riscaldamento)

Cantina

Porta d'ingresso in ferro
condizioni: discrete

Pavimenti in cemento
condizioni: discrete

Rivestimenti in intonaco



condizioni: discrete

Impianti

Elettrico (sola illuminazione)

condizioni: buone

Giudizio di comoda divisibilità

L'immobile non è comodamente divisibile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto esperto procede quindi al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, stima il valore per metro quadro e calcola il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute imputabili all'acquirente.

Calcolo della superficie dell'immobile

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie equivalente / commerciale (mq)
Superficie principale (appartamento)	83,00	1,00	83,00
Balcone	6,50	0,30	1,95
Cantina	9,80	0,25	2,45
	99,30		87,40

Valore per metro quadro

Il calcolo del più probabile valore di mercato viene proposto a seguito di analisi del mercato immobiliare corrente, una volta individuato il segmento di mercato cui l'immobile si può riferire. Per beni simili per localizzazione geografica si individuano:

Dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio

Periodo: Semestre 2 - Anno 2017

Zona: B1 - Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

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

Valore di mercato max (€/mq): 1.600,00

Dati pubblicati da Borsino Immobiliare

Zona: Limbiate - Monza / Toscana / Trieste / Bellaria / Piazza Tobagi

Abitazioni civili (in buono stato)

Valore di mercato min (€/mq): 1.140,00

Valore di mercato medio (€/mq): 1.221,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.303,00



Viste le analisi di mercato effettuate, in ragione delle caratteristiche specifiche dell'immobile e di cui si è detto nella presente relazione, si ritiene opportuno individuare per lo stesso un Valore di mercato (€/mq): **1.600,00**

Valore complessivo lordo

Destinazione	Superficie reale lorda (mq)	Superficie equivalente/commerciale (mq)	Valore per metro quadro	Valore complessivo al lordo di adeguamenti e correzioni
Appartamento e cantina	99,30	87,40	1.600,00	139.840,00

Valore di mercato

Descrizione	Quota /coefficiente	correzione	valore
Diritto e quota	1.1	0	€ 139.840,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.	5%	-€ 6.992,00	€ 132.848,00
Spese condominiali imputabili all'aggiudicatario	€ 3.341,92	-€ 3.341,92	€ 129.506,08
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00	-€ 2.500,00	€ 127.006,08
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'aggiudicatario	0	0	€ 127.006,08
VALORE DI MERCATO del LOTTO UNICO			€ 127.006,08

Appartamento e cantina P3 - S1

