
Tribunale Ordinario di Milano
III Sezione Civile - Esecuzioni immobiliari
Giudice Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

Esecuzione forzata R.G. n. 1072/2017

Promossa da

Unicredit Spa

contro

[REDACTED]

Relazione

Accertamenti immobiliari e perizia estimativa

Arch. Francesco Tedone

Esperto incaricato dal Giudice dell'esecuzione

Albo Tribunale Ordinario di Milano - Settore civile n. 11670

Albo Ordine Architetti PPC della Provincia di Milano n. 12540

C.F. TDNFNC56E27F205E - P.IVA n. 06402900150

Via G. Candiani, civ. 103 – 20158 Milano – T. 0239313401/2 – F. 0239313400

nuntius@tin.it



INDICE SINTETICO

Bene: Via Cesare Beccaria, 5 – 20051 Limbiate (MB)

Lotto: 1

Corpo: A

1. Dati catastali - Categoria: abitazione di tipo economico [A3] - Identificativi: F. 38, P. 292, S. 704

2. Possesso: utilizzato da Terzi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: non consentita

4. Creditori iscritti: -

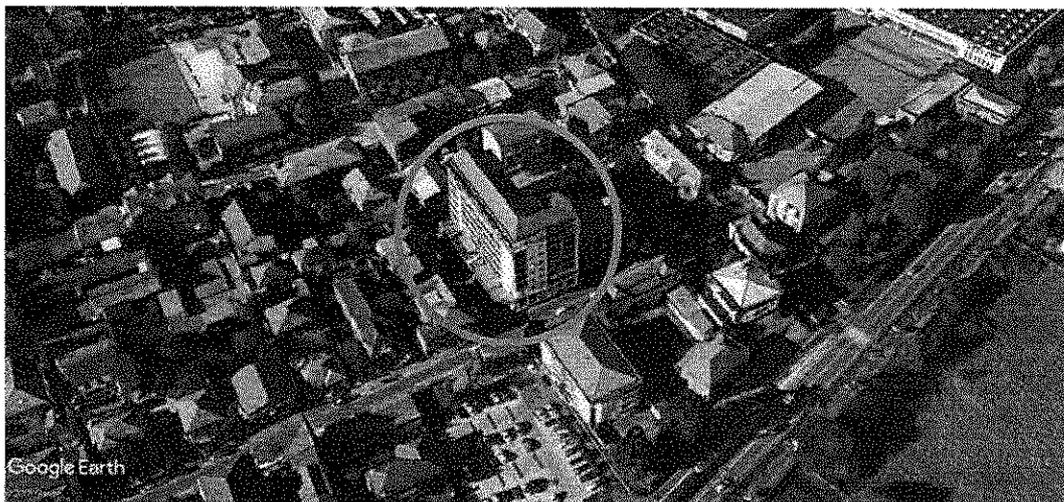
5. Comproprietari: -

6. Misure penali: non risultanti

7. Continuità delle trascrizioni: verificata

8. Stima del bene c.d. libero in base al valore di mercato: € 50.000,00

9. Valore del bene staggito c.d. libero proposto a base d'asta: € 44.300,00



Contesto urbano (serie fotografica in appendice)



Immobile sito in Limbiate (MB) - Via Beccaria, civ. 5

Lotto unico

1 Identificazione

Proprietà per l'intera quota di un appartamento sito in Limbiate (MB), Via Beccaria civ. 5, avente accesso tramite il vano scala sito a sinistra dell'edificio (visione frontale), piano quinto (sesto fuori terra) composto da una camera, soggiorno, cucinino, bagno e due balconi, oltre che da soffitta, il tutto avente superficie commerciale di circa m² 47,00. - Identificazione catastale (come da relativa visura): Foglio 38, Particella 292, Subalterno 704, Zona censuaria unica, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 216,91. Coerenze (come da atto di provenienza - da nord ed in senso orario): Appartamento) prospetto su cortile comune, vano scala, vano ascensore o corridoio comuni, appartamento di proprietà di terzi, ancora prospetto su cortile comune; Soffitta) prospetto su cortile comune, solaio di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, altro solaio di proprietà di terzi. - All'unità immobiliare in parola compete la quota di comproprietà di beni e spazi comuni (cfr atto di provenienza).

2 Descrizione generale

Caratteristiche di zona: periferica, dotazione dei servizi di urbanizzazione, destinazioni funzionali prevalenti: residenziale, traffico automobilistico di scarsa intensità, discreta disponibilità di posteggi auto; destinazioni funzionali d'uso prevalenti delle zone limitrofe: residenziale. - Servizi comunali: buona disponibilità: Municipio, presidi delle Forze dell'Ordine, centri commerciali ed esercizi di vicinato, scuole di vario ordine e grado, centri ospedalieri, ambulatori e farmacie, strutture e centri religiosi, culturali, sportivi, nonché aree a verde. - Collegamenti (Km) circa: aeroporti: Linate (MI) 30; Malpensa (VA) 50; Orio al Serio (BG) 55; raccordo autostradale più prossimo: Milano Bruzzano 3,5; Stazione ferroviaria più vicina: Varedo (Servizio suburbano) 2; trasporti urbani di superficie Linee 165 – Z205 – Z251.

3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 17.11.17, era presente il Custode giudiziario; l'unità immobiliare risultava utilizzata da Terzi. Per detta unità immobiliare, non si è riscontrata presso i competenti Uffici, la presenza di contratti di locazione o simili.

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 provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- 4.2.1 Iscrizioni: ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 31.07.07 ai nn. 124434/34150, a favore di Banca di Roma Spa con sede in Roma C.F.: 06978161005;

Annotazione: così come dal certificato c.d. ventennale 28.07.17, Dott. Rosario Franco, Notaio in Sesto San Giovanni (lo scrivente ha effettuato in data 08.01.18 un'ispezione ipotecaria riguardante anche il periodo successivo a quello considerato dal predetto certificato non rilevando elementi di aggiornamento).



4.2.2 Pignoramento: derivante da atto di precetto contro
sede in Roma C.F.: 00348170101, atto n. 15645 in data 05.05.17; trascritto il 24.05.17 presso la Conservatoria dei
RR.II. di Milano 2 ai nn. 60885/39536.

Annotazione: il costo monetario relativo alla cancellazione delle sopradette formalità, al netto di eventuali oneri
professionali derivanti dal suo deperimento, è computabile in € 299,00 (imposte ipotecarie, € 200,00 - imposte di bollo
€ 59,00 - tasse ipotecarie € 40,00).

4.2.3 Altre trascrizioni: **nessuna**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

5 Altre informazioni per l'Acquirente

5.1 Spese di gestione immobiliare (così come indicate dall'Amm.ne condominiale):

- ordinarie annue: **€ 3.200,00**

- straordinarie, già deliberate, ma non ancora scadute alla data di relazione (non determinabili): **€ 0,00**

5.2 Spese condominiali scadute ed insolute al 09.01.18: **€ 8.990,81**

5.3 Cause processuali in corso: **non rilevate**

5.4 Atti ablativi: **non rilevati**

Annotazione: così come dal certificato c.d. ventennale 28.07.17, Dott. Rosario Franco, Notaio in Sesto San Giovanni
(lo scrivente ha effettuato in data 08.01.18 un'ispezione ipotecaria riguardante anche il periodo successivo a quello
considerato dal predetto certificato non rilevando elementi di aggiornamento).

5.5 Prestazione energetica dell'appartamento

Rilevata la presenza dell'attestato di prestazione energetica (APE), si è provveduto ad acquisirne copia.¹

6 Proprietà

6.1 Attuale:

intera quota in forza di atto Dott. Nicola La Monica (notaio in Milano) in data 30.07.07 n.
3845/2285 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 31.07.07 ai nn. 124433/65506.

6.2 Precedenti (nel ventennio):

6.2.1 in forza di atto Dott. Giovanni Averoldi (notaio in Monza) in data
13.11.00 n.83309/18358 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 16.11.00 ai nn
107505/73314;

6.2.2 di ½ rispettivamente in forza di titoli anteriori al ventennio.

Annotazione: così come dal certificato c.d. ventennale 28.07.17, Dott. Rosario Franco, Notaio in Sesto San Giovanni
(lo scrivente ha effettuato in data 08.01.18 un'ispezione ipotecaria riguardante anche il periodo successivo a quello
considerato dal predetto certificato non rilevando elementi di aggiornamento).

¹ Atteso quanto indicato dalle vigenti disposizioni legislative la produzione del documento non appare più necessaria (Regione Lombardia: DGR X / 3868/2015
Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed al relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei
DD.MM. per l'attuazione del D.Lgs. 192/2005, come modificato con L. 90/2013, art. 6 e relativo allegato, artt. 3 b) e 4 a) BURL SO n. 30, 23.07.15 – D.G.
Ambiente, energia e sviluppo sostenibile D.d.u.o. 30.07.15 n. 6480 Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo
attestato di prestazione energetica a seguito della DGR 3868 17.07.15, art. 3.4 c). BURL SO n. 34, 19.08.15 – D.G. Ambiente, energia e sviluppo sostenibile
D.d.u.o. 18.01.16 n. 224 Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con Decreto 6480, 30.07.15
BURL SO n. 3, 22.01.16).



7 Titoli abilitativi

- Certificato di abitabilità originario (oggi agibilità) – 11.12.63 n. 18134
- Titolo abilitativo (concessione edilizia) - 27.02.62 n. 3294
- Denuncia di inizio attività - 22.03.00 n. 8208

7.1 Conformità urbanistico edilizia e catastale

7.1.1 Conformità urbanistico edilizia: sostanzialmente riscontrata.

7.1.2 Conformità catastale: sostanzialmente riscontrata.

Descrizione unità immobiliare di cui al punto 1

Proprietà per l'intera quota di un appartamento sito in Limbiate (MB), Via Beccaria civ. 5, avente accesso tramite il vano scala sito a sinistra dell'edificio (visione frontale), piano quinto (sesto fuori terra) composto da una camera, soggiorno, cucinino, bagno e due balconi, oltre che da soffitta, il tutto avente superficie commerciale di circa m² 47,00. - Identificazione catastale (come da relativa visura): Foglio 38, Particella 292, Subalterno 704, Zona censuaria unica, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 216,91. Coerenze (come da atto di provenienza - da nord ed in senso orario): Appartamento) prospetto su cortile comune, vano scala, vano ascensore o corridoio comuni, appartamento di proprietà di terzi, ancora prospetto su cortile comune; Soffitta) prospetto su cortile comune, solaio di proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, altro solaio di proprietà di terzi. – All'unità immobiliare in parola compete la quota di comproprietà di beni e spazi comuni (cfr atto di provenienza).- Il bene oggetto della presente relazione risulta essere esposto a nord e ad ovest (fronti finestrati) ed avere altezza interna di m 2,90 (appartamento); la soffitta ha altezza interna massima di m 1,75; Detto bene non richiede interventi manutentivi salvo quelli di tipo ordinario.

Destinazioni d'uso	Superficie m ²	Coefficienti di differenziazione	Superficie convenzionale (commerciale) m ²
Appartamento			
Locali	43,95	1,00	43,95
Balconi	7,62	0,25	1,90
Soffitta	8,30	0,20	1,66
Totale			47,51
Totale arrotondato			47,00

Caratteristiche morfologiche dell'edificio (parti comuni)

STRUTTURE MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

Fondazioni	Plinti in conglomerato cementizio armato (1,2)
Strutture portanti verticali	Pilastrini in conglomerato cementizio armato (1,2)
Strutture portanti orizzontali (a)	Travi in conglomerato cementizio armato (1,2)
Strutture portanti orizzontali (b)	Solai in conglomerato cementizio armato (1,2)
Copertura	Tetto a falde
Ingresso immobile	Portone in metallo e vetro
Ingresso unità immobiliare	Porta in legno

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - stato manutentivo non verificabile; 3 - ogni altro dato non disponibile; 4 - le indicazioni riguardanti le strutture portanti sono presunte, salvo verifica; 5 - stato manutentivo generale apparentemente normale (cfr art. 21 L. 392/78)



IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI

Adduzione idrica	Esistente	(2,3)
Smaltimento idrico	Esistente	(1,3)
Riscaldamento ambienti	Esistente	(2,3)
Distribuzione gas di rete	Esistente	(2,3)
Energia elettrica	Esistente	(2,3)
Illuminazione artificiale	Esistente	(2,3)
Citofonia	Esistente	(2,3)
Telefonia	Esistente	(2,3)
Antenne radio televisive centralizzate	Dato non disponibile	
Cablaggi informatici	Dato non disponibile	
Pannelli ad energia solare	Inesistenti	

Annotazioni: 1 - collaudo non disponibile; 2 - dichiarazione di conformità non disponibile; 3 - stato manutentivo non verificabile.

Caratteristiche morfologiche dell'appartamento (parti esclusive)

PARTIZIONI MURARIE ED ALTRI ELEMENTI

Pavimentazioni	Ceramica
Pareti	Intonaco civile e tinteggiatura
Plafoni	Intonaco civile e tinteggiatura
Serramenti esterni	Finestre in legno con vetro semplice e avvolgibili in PVC
Serramenti interni	Porte a battente in legno
Bagno (numero di sanitari)	4
Rivestimenti verticali (bagno)	Piastrelle in ceramica h m 2.00
Rivestimenti verticali (cucinino)	Piastrelle in ceramica h m 1.50

IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI (OLTRE A QUELLI A SERVIZIO DELL'INTERO EDIFICIO)

Produzione acqua calda sanitaria	Esistente	(2,3)
Climatizzazione	Inesistente	(2,3)
Ventilazione meccanica	Inesistente	
Diffusione audio	Inesistente	
Antifurto	Inesistente	

Caratteristiche morfologiche del vano cantina (parti esclusive)

Porta di ingresso	In legno
Pavimentazione	Battuto di cemento
Pareti e plafone	Al rustico



8 Valutazione estimativa

Ipotesi di eventuale suddivisione: considerata la conformazione del fabbricato e l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, non si reputa possibile frazionare l'unità immobiliare oggetto di stima, ritenendola ai fini commerciali un lotto unico.

8.1 Metodologia

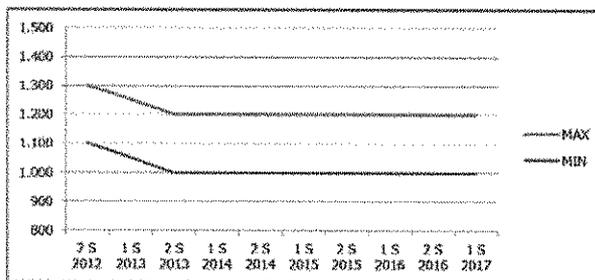
Tenuto conto degli aspetti urbanistici ed edilizi concernenti l'unità immobiliare staggita, la valutazione ai fini monetari del bene oggetto di stima è costituita dalle seguenti parti: a) determinazione della superficie commerciabile; b) considerazioni generali circa il mercato immobiliare di riferimento; c) determinazione del procedimento di stima; d) applicazione del procedimento di stima; e) determinazione del valore di mercato, oltre alla conclusiva determinazione del valore del bene staggito proposto a base d'asta (vendita forzata giudiziaria).

8.1.1 Determinazione della superficie commerciabile

Durante il sopralluogo già menzionato l'unità immobiliare qui considerata è stata oggetto di rilievi concernenti la corrispondenza generale tra lo stato di fatto e la documentazione resasi disponibile e, a seguito di dette verifiche, sono stati desunti i dati di consistenza (superficie convenzionale) così come in precedenza indicati.

8.1.2 Considerazioni riguardanti il mercato immobiliare di riferimento²

Negli ultimi cinque anni lo specifico andamento del valore di mercato per la residenza nella zona centrale del Comune di Limbiate (MB) per gli immobili di vetustà ≥ 30 anni ha registrato decrementi sia per i valori massimi (MAX), sia per i valori minimi (MIN). A fine periodo di osservazione si possono registrare decrementi del 7% circa per i valori massimi, attestantesi ad € 1.200,00 per metro quadrato e decrementi del 9% circa per i valori minimi, attestantesi ad € 1.000,00 per metro quadrato, così come raffigurato nello schema grafico qui riportato. - Annotazione: in base a quanto indicato dall'Ente di rilevamento prezzi, i valori indicati possono variare ($\pm 30\%$) "in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile".



8.1.3 Determinazione del procedimento di stima

In ragione della tipologia edilizia considerata e dei dati acquisiti, il procedimento di stima adottato è di tipo comparativo, attuando metodologie basate su criteri affidabili,³ derivando da ciò il più probabile valore di mercato (a corpo e non a misura) dell'immobile oggetto di stima, così come esso si presentava al momento del sopralluogo.

Annotazione: gli elementi di comparazione sono stati rilevati dallo scrivente, in relazione agli atti notarili di alienazione immobiliare riportati di seguito: a) Giovanni Roncoroni (R.R. 125245/39069), Cesano Maderno, 03.07.17, Via C. Beccaria 5 – Limbiate; b) Iacopo Chianese (R.R. 64/42), Limbiate, 16.06.16, Via C. Beccaria 5 – Limbiate; c) Barbara Lombardo (R.R. 1280/675), Milano, 20.04.16, Via C. Beccaria 5 – Limbiate.

² CFR TeMA (Territori Mercati Ambiente - Azienda specializzata della Camera di Commercio di Milano).

³ CFR IVS - MCA (International Valuation Standards - Market Comparison Approach).



8.1.4 Applicazione del procedimento di stima

Market Comparison Approach (MCA) - International Valuation Standards (IVS)

A, B, C, ... (immobili oggetto di comparazione) - S (immobile oggetto di stima)

Dati selezionati

Elementi	A	B	C	S
Prezzo (€)	66.000,00	48.000,00	82.000,00	
Transazione (mesi trascorsi sino alla data di stima)	6	19	21	-
Superficie commerciale (m ²)	69,00	49,00	80,00	47,00
Livello di piano (n.)	3	4	5	5
Impianti (n.)	1	-	-	-
Stato conservativo (1 ÷ 5)	3	3	3	3

Valori marginali

Caratteristiche	A	B	C	S
Transazione (€ mese)	-	-	-	-
Superficie commerciale (€ m ²)	966,52	966,52	966,52	-
Livello di piano (€ n.)	3.300,00	2.400,00	4.100,00	-
Impianti (€ n.)	3.000,00	3.000,00	3.000,00	-
Stato conservativo (€ °)	-	-	-	-

Sintesi estimativa

Correlazioni	A	B	C	S
Prezzi di alienazione (€)	66.000,00	48.000,00	82.000,00	-
Transazione (€)	-	-	-	-
Superficie commerciale (€)	-21.043,48	- 1.913,04	- 31.565,22	-
Livello di piano (€)	6.600,00	2.400,00	-	-
Impianti (€)	-	-	-	-
Stato conservativo (€)	-	-	-	-
Prezzi correlati (€)	51.556,52	48.486,96	50.434,78	-

Valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

$$S = (A + B + C) : 3 = € (51.556,52 + 48.486,96 + 50.434,78) : 3 = € 50.159,42$$

Divergenza percentuale assoluta (d%) - Verifica di coincidenza o convergenza ($\leq 10,00\%$)

$$d\% = [(V_M - V_m) \cdot 100] : V_m = [(51.556,52 - 50.434,78) \cdot 100] : 50.434,78 = 6,33\% \leq 10,00\%$$



8.1.5 Valore di mercato

In ragione di quanto indicato in precedenza il valore di mercato del bene staggito oggetto di stima è così determinato:

Destinazione d'uso	Superficie m ²	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
Appartamento	47,00	50.159,42	50.159,42
Valore di mercato alla data della presente relazione			50.159,42
Valore di mercato (arrotondato) alla data della presente relazione			50.000,00

9 Valore del bene staggito

In base alla prassi operativa attualmente in atto presso la Sezione di competenza si espone quanto segue:

9.1 Adeguamenti e correzioni

Riduzione del valore (- 5%) per: a) differenza tra oneri tributari su base catastale e reale; b) assenza di garanzia per vizi; c) immediatezza dell'alienazione giudiziaria	- €	2.500,00
Disavanzo (arrotondato) delle spese condominiali esigibili per due esercizi (annualità) ⁴	- €	3.200,00
Totale in detrazione	- €	5.700,00

9.2 Valore del bene staggito proposto a base d'asta (vendita forzata giudiziaria)

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni sopra indicate	€	44.300,00
--	----------	------------------

Milano, 26.01.18


Arch. Francesco Tedone

Auspucando di aver adeguatamente espletato l'incarico ricevuto si deposita la presente relazione, consegnando la necessaria documentazione prodotta, ricevuta o acquisita, nel corso dell'incarico svolto. Restando a disposizione per qualsiasi evenienza, lo scrivente ringrazia il Giudice per la fiducia accordata.

Appendice

Documenti prodotti o acquisiti dallo scrivente

a) stampe fotografiche

Documenti acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate:

- b) Servizio di Pubblicità immobiliare - esito delle interrogazioni effettuate
- c) Ufficio Catasto Fabbricati - estratto di mappa, visura storica per immobile, scheda planimetrica
- d) Ufficio del Registro - esito delle interrogazioni effettuate

Documenti acquisiti presso l'Amm.ne Comunale di Limbiate:

- e) Ufficio urbanistica ed edilizia
 - Certificato di abitabilità originario (oggi agibilità) – 11.12.63 n. 18134
 - Titolo abilitativo (concessione edilizia) - 27.02.62 n. 3294
 - Planimetria piano tipo

⁴ Salvo precisazioni, ovvero correzioni, da parte dell'Amministrazione Condominiale.



