
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **2769/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03/05/2017 ORE 12.00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dottoressa RITA BOTTIGLIERI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Appartamento

Esperto alla stima: Angelica Bettini
Codice fiscale: BTTNLC72D50F205D
Studio In: Via Varese 4, 20121 Milano
Telefono: 02 6592261
Fax: 02 29000449
Email: angelica.bettini@oce-spa.it
Pec: angelicabettini@pec.it

INDICE SINTETICO

Bene: Via ROMA 26/A - LIMBIATE (MB) 20051

1. Dati Catastali

Corpo: APPARTAMENTO

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: foglio 22 - particella 1 - subalterno 4

2. Possesso

Occupato dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

La posizione dell'immobile al piano primo privo di ascensore

4. Creditori Iscritti

1. Banca Monte dei Paschi di Siena

5. Comproprietari

Nessuno. Gli esecutati sono proprietari dell'immobile per la spettante quota di 1/2 di proprietà ciascuno.

6. Misure Penali

No

7. Continuità delle trascrizioni

si

8. Prezzo

Bene: Via ROMA 26/A - LIMBIATE (MB) - 20051

Lotto: Appartamento

Prezzo da libero: € 65.850,00

Beni in **LIMBIATE (MB) - Via ROMA n.26/A**

Lotto: Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A/3] sito in **LIMBIATE (MB) CAP: 20051**

Via ROMA 26A

Quota e tipologia del diritto

1. Quota di 50/100 di proprietà di

Residenza: LIMBIATE(MB) -

Ulteriori Informazioni sul debitore: all'atto d'acquisto del bene dichiarava di essere di stato civile coniugato in regime di comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

2. Quota di 50/100 di proprietà di

Residenza: LIMBIATE(MB) -

Ulteriori informazioni sul debitore: all'atto d'acquisto del bene dichiarava di essere di stato civile coniugato in regime di comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. Quota di 50/100 di proprietà di

2. Quota di 50/100 di proprietà di

foglio 22, particella 1, subalterno 4

VIA ROMA n. 26/A, piano 1-S1, interno 4, scala A, sezione censuaria LIMBIATE, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale € 247,90

Millesimi di proprietà di parti comuni: E' compresa la quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni condominiali individuati dall'articolo 1117 Codice Civile.

26/A

Confini appartamento: vano scala, area comune per due lati, appartamento interno n 5. Salvo errori e come meglio in fatto.

Confini cantina: cantina n 5, corridoio comune, vano comune e area comune.

Conformità catastale:

si rimanda a punto 7 della presente perizia estimativa

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: edilizia residenziale esistente

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Milano, Paderno Dugnano, Cesano Maderno, Garbagnate Milanese, Monza.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Groane, Parco Mella, Canale Villoresi.

Attrazioni storiche: Numerose ville storiche si trovano nel territorio di Limbiate. La più famosa è Villa Crivelli, edificata nel corso del XIV secolo come fortezza e trasformata poi in una magnifica villa suburbana nel corso del '700, tanto che qui soggiornò Napoleone durante la Campagna d'Italia. Oggi al suo interno ha sede l'istituto tecnico di agraria della città di Limbiate. Altre ville settecentesche (Mediolago e Caponago) sorgono in questa piccola cittadina, ed entrambe hanno dei magnifici giardini con vista panoramica.

Principali collegamenti pubblici: Superstrada SS35 Milano -Meda;

Rete tranviaria interurbana di Milano: la rete tranviaria di Limbiate è una delle più antiche della rete interurbana di Milano. Il "trenino" di Limbiate costituisce un importante patrimonio per la storia dello sviluppo dei trasporti della Provincia di Milano e del comune di Limbiate; a Limbiate il tram effettua 5 fermate: Limbiate Ospedale, Limbiate centro, S. Francesco, Deposito Limbiate/Varedo, Villaggio dei Giovi;

Le Ferrovie Nord Milano collegano le stazioni di Varedo e Bovisio con Milano, Seveso e Mariano. La stazione delle FNM di Saronno, collega la città con Como, Milano e l'aeroporto Internazionale di Malpensa;

Il Consorzio Trasporti Nord Milano collega con Pullman le città di Monza, Saronno e altre della zona con il comune di Limbiate.

Servizi offerti dalla zona:, Negozi di vendita al dettaglio, Carrefour Limbiate (3 minuti in macchina) Zone per attrezzature pubbliche a servizio della residenza

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Da interrogazioni agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati intestati agli esecutati in qualità dante causa in contratti di locazione per l'immobile oggetto della procedura.

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:

Iscrizione di ipoteca volontaria nn 30916/6738 del 12/3/2010 per E 210.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per E 105.000,00 a seguito di atto n 1481/1203 del 18/02/2010 di repertorio dottor Giovanni Maccagno a favore di Banca Monte dei Paschi di Sie-

na spa a carico di
trascrizione n 118543/76937 del 27/11/2015 con verbale di pignoramen-
to immobili a favore di Siena Mortgages 10-7 srl a carico di
per un importo di E 106.664,58 oltre in-
teressi e spese

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:*

1. **Ipoteca volontaria** a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena
spa,
contro: entro

derivante da: concessione a garanzia di mutuo

- Importo capitale: € 105.000,00

- Importo capitale ed interessi: € 210.000,00

A rogito del Notaio GIOVANNI MACCAGNO in data 18/02/2010
n° repertorio 1481/1203

4.2.2 *Pignoramenti:*

1. **Pignoramento immobiliare** a favore di SIENA MORTGAGES 10-7
SRL, contro di
verbale di pignoramento immobili – atto giudiziario n 49640 del
16/11/2015 Tribunale di Milano

2.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

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: € 963,42

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €10.172,34

Spese condominiali scadute relative all'anno in corso e anno solare precedente: €

2.636,80

Millesimi di proprietà: E' compresa la quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni condominiali individuati dall'articolo 1117 Codice Civile.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: L'appartamento essendo localizzato al piano primo senza ascensore non risulta accessibile ai portatori di handicap motorio.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non è presente ascensore al servizio dei piani né riscaldamento centralizzato condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica presente: si ritiene tale APE sia relativo al periodo in cui era funzionante ed operativo l'impianto di riscaldamento centralizzato.

Attualmente l'intero condominio ha impianti di riscaldamento autonomo. Nello specifico l'appartamento oggetto di perizia ha in dotazione n 2 stufe con bombola a gas.

Indice di prestazione energetica: G con **EPH 270,07 kWh/m2a**

Note Indice di prestazione energetica: redatta da Tecnico Abilitato Iginio Antonio Meroni in data 16/02/2010 prot. 15121 - 000046/10 con validità fino al 16/02/2020. Protocollato presso il Comune di Limbiate il 16/02/2010.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: Non specificate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario ante ventennio al 07/03/2000:

Cod. Fiscale: 00000000000
Residenza: Limbiate (MI) - VIA ...

Proprietari dal 07/03/2000 al 18/02/2010

Cod. Fiscale: 00000000000
Residenza: Limbiate (MI) - VIA ...

Proprietari dal 18/02/2010 ad oggi

Cod. Fiscale: 00000000000
Residenza: L

Cod. Fiscale: 00000000000
Residenza: LIMBIATE

In forza di atto di compravendita del 18/02/2010. Trascrizione del 12/03/2010 registro particolare 18700 registro generale 30915; pubblico ufficiale Maccagno Giovanni rep 1480/1202 del 18/02/2010.

7. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA n. 7482/1964

Intestazione: ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROV DI MILANO

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di casa civile abitazione con 5 piano fuori terra abitabili ed un sotterraneo; numero complessivo 135 locali abitabili; n 3 scale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data: 10/04/1964

Rilascio in data: 29/04/1964

Abitabilità/agibilità rilasciata in data: 20/07/1965 n. 14319

Si allega copia della stessa in calce alla presente sotto "allegato H"

7.1 Conformità edilizia:

Non sono state riscontrate irregolarità: risulta perfetta corrispondenza tra quanto riscontrato durante il sopralluogo e la planimetria catastale.

Per quanto sopra si dichiara la TOTALE conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

L'immobile è identificato nella zona Ambito residenziale B2 (residenziale saturata), si rimanda ad art. 24 Norme Tecniche del Piano delle Regole. Non sono previsti nella zona interventi di trasformazione.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A/3] di cui al punto APPARTAMENTO

Sito nel Comune di Limbiate in Via Roma n 26/A, nella parte sud-est del territorio comunale, in prossimità della Strada Provinciale 44 ex Strada Statale dei Giovi 35).

L'immobile è posto in zona a destinazione prevalente residenziale, con numerosi complessi risalenti agli anni '60, frutto di un periodo di forte espansione dell'edilizia popolare.

La zona è verdeggiante e ordinata con buona manutenzione edilizia. Buono è il collegamento con il nucleo storico di Limbiate posto poco distante. La zona si presenta ben servita e dotata di attività commerciali di vendita al dettaglio.

Il fabbricato condominiale ove insiste l'immobile oggetto della presente perizia è stato edificato nell'anno 1965 e fa parte di un complesso di edifici a suo tempo di proprietà di Ina Casa (Istituto Autonomo Case Popolari). In particolare il fabbricato è dotato di 5 piani fuori terra ed è inserito all'interno di un cortile condominiale con aiuole piantumate. Al piano interrato sono situate le cantine condominiali. Il fabbricato originariamente era dotato di riscaldamento centralizzato, ma attualmente il riscaldamento di ciascuna unità abitativa è autonomo.

Posta al piano primo, l'appartamento è composto da zona giorno: soggiorno, cucina, disimpegno; zona notte: disimpegno, una camera, un bagno.

Nell'insieme l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione. Si rimanda a foto allegate alla presente.

1. **Quota di 50/100 di proprietà di**

Nato a [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: LIMBIATE(MB) - [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: all'atto d'acquisto del bene dichiarava di essere di stato civile coniugato con [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

2. **Quota di 50/100 di proprietà di**

Nato a [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: LIMBIATE(MB) - [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: all'atto d'acquisto del bene dichiarava di essere di stato coniugato con [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Superficie utile lorda di circa mq **75,00**

Condizioni Generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (serramenti) tipologia: anta a battente
materiale: alluminio e vetrocamera.
protezione: avvolgibili in PVC
condizioni: buone

Infissi interni (porte) tipologia: a battente
materiale: legno
condizioni: buone

Pavim. Interna materiale: pavimento ceramico
condizioni: buone

Plafoni materiale: stabiilitura e verniciatura
condizioni: buone

Rivestimento ubicazione: bagni
materiale: piastrelle ceramiche
condizioni: buone

ubicazione: cucina
materiale: piastrelle ceramiche
condizioni: buone

Impianti:

Elettrico Impianto elettrico: esistente si tipo sottotraccia
Epoca di realizzazione/adequamento: non verificabile
Impianto a norma: non verificabile

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

Termico

Impianto di riscaldamento: esistente centralizzato non funzionante; attualmente in tutte le unità il riscaldamento è autonomo

Tipologia dell'impianto: 1 generatore a gas di tipo istantaneo per la sola produzione di acqua calda sanitaria e n 2 stufe con bombola a gas.

Stato d'uso: funzionante

Epoca di realizzazione/adequamento: non verificabile

Impianto a norma: non verificabile

Non esiste la dichiarazione di conformità

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata in scala 1:200, verificata durante il sopralluogo eseguito dallo scrivente e corrispondente allo stato di fatto riscontrato. La **superficie "utile lorda"** dell'unità, rilevata durante il sopralluogo e pertanto da considerarsi indicativa è di circa **75 MQ**, valutati al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna (muri comuni 1/2, balcone 1/3). La superficie **commerciale** complessiva è pari a **mq 67,16**.

Destinazione	Parametro	Superficie utile lorda	Coeff.	Superficie Equivalente commerciale
Appartamento	sup lorda di pavimento	65	1,00	65,00
Balcone	sup lorda di pavimento	5	0,30	1,50
Cantina	Sup lorda di pavimento	5	0,25	0,6558

75,00 mq

67,16 mq

Accessori: non sono presenti accessori pertinenziali all'immobile

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del "Osservatorio Mercato Immobiliare" 2 semestre 2016 edito dall'Agenzia delle Entrate, nonché conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.E., considerato:

- ✓ che trattasi complessivamente di proprietà che gode di **discreta appetibilità per il contesto in cui è inserita**, in buono stato di conservazione, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati a residenza. La valutazione della stessa è quindi in linea con la media dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili;
- ✓ che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.E., procederà alla valutazione dell'intera quota oggetto di pignoramento qui descritta, **consi-**

derata **SENZA vincolo di affittanza in corso** e quindi disponibile immediatamente, nel caso di vendita o assegnazione a terzi;

- ✓ che il perdurare della crisi economica-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, la difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative.
- ✓ che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- ✓ che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2,
- Ufficio Tecnico del Comune di Limbiate,
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Terro - 2° semestre 2016
 - Immobiliare web e casa.it

8.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	65,00	€ 1.200,00	€ 78.000,00
Balcone	1,50	€ 1.200,00	€ 1.800,00
Cantina	0,66	€ 1.200,00	€ 792,00
Totale appartamento	67,16	€ 1.200,00	€ 80.592,00
Valore corpo			€ 80.592,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.592,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.592,00

Riepilogo:

Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO	67,16	€ 80.592,00	€ 80.592,00

--	--	--	--

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- ✓ Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 12.088,00
- ✓ Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.636,80
- ✓ Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00
- ✓ Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto: € 65.867,72

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 65.867,72

Per arrotondamento: **€ 65.850,00**

Allegati

ALLEGATO "A" _ Documentazione catastale
 ALLEGATO "B" _ Verifica edilizia
 ALLEGATO "C" _ Ispezione conservatoria
 ALLEGATO "D" _ Spese di riparto
 ALLEGATO "E" _ Rilievo fotografico
 ALLEGATO "F" _ Attestato di certificazione energetica

Milano, 03/05/2017

L'Esperto alla stima
Ing. Angelica Bettini