
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a**

contro:

N° Gen. Rep. **1287/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-04-2018 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Barbara Zocchi Ramazzi
Codice fiscale: ZCCBBR74P66F205M
Studio in: Via Giovanni Prati 12 - 20145 Milano
Email: barbarazr@tiscali.it
Pec: zocchiramazzi.11862@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via P. Mascagni 21- Garbagnate Milanese (Mi) - 20024

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A/3

Dati Catastali: foglio 36, particella 151, subalterno 701

2. Stato di possesso

Bene: via P. Mascagni 21- Garbagnate Milanese (Mi) - 20024

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dalla debitrice esecutata e dai due figli minori

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via P. Mascagni 21- Garbagnate Milanese (Mi) - 20024

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via P. Mascagni 21- Garbagnate Milanese (Mi) - 20024

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: via P. Mascagni 21- Garbagnate Milanese (Mi) - 20024

Lotto: 001

Corpo: A

Nessuno.

6. Misure Penali

Beni: via P. Mascagni 21- Garbagnate Milanese (Mi) - 20024

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via P. Mascagni 21- Garbagnate Milanese (Mi) - 20024

Lotto: 001



Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via P. Mascagni 21- Garbagnate Milanese (Mi) - 20024

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 90.000,00

Prezzo da occupato: € 63.000,00

Poiché gli immobili risultano occupati dai debitori esecutati, possono ritenersi liberi al Decreto di Trasferimento, pertanto il prezzo a base d'asta suggerito è di € 90.000,00.



Beni in **Garbagnate Milanese (Mi)**
Via P. Mascagni 21
Frazione S. Maria Rossa

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Garbagnate Milanese (Mi) CAP: 20024, via P. Mascagni 12

Quota e tipologia del diritto

- **1/2 di F. [proprietà] - Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
In regime di comunione di beni

- **1/2 di F. [proprietà] - Piena proprietà**
Cod. Fiscale:
In regime di comunione di beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Appartamento posto al piano secondo composto da tre locali, servizi e balcone Foglio 36, particella 151, subalterno 701;

indirizzo: via P. Mascagni 21;

piano 2, comune di Garbagnate Milanese (Mi), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita € 383,47

Derivante da: Atto di compravendita a cura del notaio Massimo Milone di San Giuliano Milanese in data 15/07/2008 rep. 36046/3689, trascritto a Milano 2 il 21/07/2008 ai nn. 95498/53609

Millesimi di proprietà di parti comuni: n.p. (il fabbricato è sprovvisto di amministratore)

Confini:

Appartamento:

Nord: cortile comune;

Est: cortile comune;

Sud: vano scala, altra unità;

Ovest: vano scala, cortile comune.

Conformità catastale:

La cucina è stata scambiata con il soggiorno, con la conseguente eliminazione della porta di accesso a quest'ultimo.

Non è segnata la finestra della camera che, nello stato attuale, è stata tamponata dall'interno, ma è visibile in facciata (e di cui non si è trovato lo stato autorizzativo).

Pertanto si stimano i seguenti costi da sostenere per gli adeguamenti:

- Aggiornamento pianta catastale: **€ 400 circa.**

Per il resto si rimanda alle irregolarità edilizie.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona semicentrale a carattere residenziale, con traffico limitato (via a fondo cieco) e parcheggi normali.

Anche le zone limitrofe sono a carattere residenziale..

Entro i 2 km. si raggiungono i mezzi che collegano questo comune con Milano. Dispone nelle vicinanze di tutti i servizi di primaria necessità e di centri sportivi, nonché di aree verdi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale (frazione di S. Maria Rossa)

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi normali.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: sono presenti negozi, supermercati, edifici di culto, scuole elementari, medie e superiori e servizi ospedalieri nelle zone immediatamente limitrofe; gli uffici del comune sono nelle vicinanze.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e miste

Importanti centri limitrofi: Aeroporto di Malpensa.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale delle Groane.

Attrazioni storiche: varie cascate e ville in zona

Principali collegamenti pubblici: Linee di superficie (560) entro 1 km con collegamento alla stazione FN.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori eseguiti unitamente ai due figli minori.

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:

Nessuno.

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 annotata;

A favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.** contro

Derivante da: Atto di compravendita;

Importo ipoteca: € 310.000,00;

Importo capitale: € 155.000,00 ;

A rogito di notaio Massimo Milone di San Giuliano Milanese in data 15/07/2008 ai nn. 36047/3690;

Trascritto a Milano 2 in data 21/07/2008 ai nn. 95499/23963.

Costo indicativo per la cancellazione: € 700

(qui non conteggiati come da disposizioni vigenti nella Sezione)

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.** contro



Derivante da: Atto di precetto
Registrato a Milano in data 05/05/2016 al n. 21921;
Trascritto a Milano in data 20/06/2016 ai nn. 69937/44198;

Costo indicativo per la cancellazione: € 400
(qui non conteggiati come da disposizioni vigenti nella Sezione)

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: Lo stabile non ha alcun amministratore

Millesimi di proprietà: n.p.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

F

proprietari ante ventennio al **10/09/1979**.

Titolare/Proprietario:

C

dal **10/09/1979** al **13/06/2002**.

In forza di atto di compravendita

A rogito del notaio Alessio Michele Chiambretti di Saronno, in data 10/09/1979, rep. n. 8840; trascritto a Milano 2, in data 06/10/1979, ai nn. 49854/40778.

Titolare/Proprietario:

dal **13/06/2002** al **15/07/2008**.

In forza di atto di compravendita

A rogito del notaio Massimo Cesario di Milano, in data 13/06/2002, rep. n. 3943; trascritto a Milano 2, in data 17/06/2002, ai nn. 74888/43706.

Titolare/Proprietario:

F

dal **15/07/2008** ad oggi (attuale/i proprietari).

In forza di atto di compravendita.

A rogito del notaio Massimo Milone di San Giuliano Milanese in data 15/07/2008, ai nn. 36046/3689; trascritto a Milano 2, in data 21/07/2008, ai nn. 95498/53609.



7. PRATICHE EDILIZIE:Immobile sito in **via P. Mascheroni 21:**

Numero pratica: 10 del 18/02/1960

Intestazione: Bertacco Antonio

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di abitazione di tipo economico popolare composta da sotterraneo, piano terreno e primo piano

Rilascio Nulla Osta in data 28/02/1960

Abitabilità/agibilità in data 24/02/1962

Numero pratica: 245 del 19/11/1962

Intestazione: Bertacco Antonio

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: sopralzo dell'esistente fabbricato e recinzione della proprietà

Rilascio Nulla Osta in data 21/11/1962

Abitabilità/agibilità in data 21/09/1964

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

La finestra della stanza con apertura sul balcone risulta tamponata dall'interno (sul prospetto esterno è ancora presente).

Non risulta alcuno stato autorizzativo per tale modifica, sebbene l'apertura non venga neppure riportata nella pianta catastale depositata e datata agosto 1979; i R.I. risultano comunque verificati.

E' stata eliminata la porta di ingresso al soggiorno, con la conseguenza che il bagno non risulta adeguatamente disimpegnato, come da regolamento di igiene.

Si stimano ugualmente i seguenti costi da sostenere per gli adeguamenti:

- Sanzione cila in sanatoria: **€ 1.000 circa**
- Ripristino dei tavolati modificati come da stato autorizzativo ed inserimento dei serramenti mancanti: **€ 2.500 circa.**

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	PGT
Zona omogenea:	tessuto residenziale aperto a media densità – art. 34
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi p.d.r. n.34
Residua potenzialità edificatoria:	NO



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

Note sulla conformità:

Nessuna, per quanto già riportato.

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3]

Appartamento posto al piano secondo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e un balcone.

1. Quota e tipologia del diritto

- **1/2 di** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: I

- **1/2 di** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

E' posto al piano: 2.

L'edificio è stato costruito nel: 1960

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale dell'edificio: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottime condizioni. E' stato ristrutturato di recente, nel 2006/2007 circa.

Caratteristiche descrittive:

Il fabbricato di 3 piani fuori terra oltre al piano cantinato ha struttura in mattoni e calce idraulica con solai in c.a. prefabbricati. Il sopralzo è stato realizzato con muratura in mattoni e solai in latero-cemento.

La copertura è ad orditura lignea con tegole in cotto.

Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate; i contorni delle aperture sono in pietra. I balconi hanno parapetto in ferro.

I cancelli per gli ingressi pedonale e carraio sono in ferro, rispettivamente con apertura elettrica e manuale.

Il cortile è pavimentato con autobloccanti.

La scala di accesso all'u.i. in stima ha portone in legno e vetro; i gradini della scala sono in manufatto di cemento e graniglia.

L'edificio non dispone di ascensore; dispone di citofono ed è allacciato alle reti cittadine di acqua, fogna, luce, gas metano.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente**

materiale: **ferro**

apertura: **manuale**

condizioni: **discrete**

- Note: In riferimento all'accesso carrabile su strada.

Cancello

tipologia: **anta singola a battente**

materiale: **ferro**

apertura: **elettrica**



	condizioni: discrete - Note: In riferimento all'accesso pedonale su strada.
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro apertura: manuale condizioni: sufficienti - Note: In riferimento all'accesso alla scala di pertinenza.
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: pvc a vetrocamera doppia protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: molto buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: molto buone
Pavim. Esterna	materiale: autobloccanti in cemento condizioni: discrete - Note: In riferimento al cortile interno
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: discrete - Note: In riferimento al balcone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche condizioni: molto buone
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: molto buone - Note: In riferimento alle camere
Plafoni	materiale: stabilitura e tinteggiatura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: portoncino blindato con rivestimento in legno condizioni: molto buone - Note: In riferimento alla porta di accesso all'alloggio
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: molto buone
Rivestimento	ubicazione: in tutti gli altri locali materiale: intonaco civile tinteggiato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: davanzali materiale: marmo condizioni: buone/discrete
Impianti:	



Citofonico	tipologia: audio condizioni: funzionante conformità: non esibita
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non esibita
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: caloriferi in ghisa condizioni: buone conformità: non esibita - Note: All'atto del sopralluogo è stato dichiarato che non sono stati effettuati gli ultimi controlli come prevede la normativa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda di pavimento, calcolata sulla base ai rilievi effettuati in data 08.02.2018:

- pareti divisorie interne, considerati al 100%;
- muri perimetrali esterni, considerati al 100%;
- muri a confine con parti comuni e con altre proprietà, considerati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	72,47	1,00	72,47
balcone	sup lorda di pavimento	9,16	0,33	3,02
		81,63		75,49

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Milano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.050

Valore di mercato max (€/mq): 1.400



Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1.450

Valore di mercato max (€/mq): 1.900

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento sconosciuta (presumibilmente 2006/2007)

Impianto presumibilmente a norma, ma da verificare.

Non è stata esibita la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: funzionante

Potenza nominale: sconosciuta

Epoca di realizzazione/adeguamento: sconosciuta (presumibilmente 2006/2007)

Impianto da verificare se a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati e nel sottosuolo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Nel caso dell'immobile in oggetto per la determinazione del valore di mercato è possibile usare il metodo di "stima sintetica", procedendo per comparazione con i prezzi unitari tratti dal listino prezzi aggiornato (2 - 2017) redatto dalla Agenzia del Territorio della Provincia di Milano, e riferendosi ai prezzi di immobili in vendita e compravenduti con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima, anche oggetto di aste giudiziarie.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Garbagnate Milanese;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare: valore max **1.400 Euro/mq**; valore min. **1.050 Euro/mq** (stato conservativo normale); valore max **1.900 Euro/mq**; valore min. **1.450 Euro/mq** (stato conservativo ottimo);

Agenzie immobiliari: valore max **1.800 Euro/mq**; valore min. **1.100 Euro/mq** (stato conservativo normale)

Borsino immobiliare: valore max **1.081 Euro/mq**; valore min. **900 Euro/mq** (stato conservativo: buono); valore max **1.666 Euro/mq**; valore



min. **1.351 Euro/mq** (stato conservativo: ottimo);
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.583 Euro/mq; valore max **1.400 Euro/mq;** valore min. **1.100 Euro/mq.**
Altre fonti di informazione:
 -Aste giudiziarie in zona per immobili simili: valore max **1.460 Euro/mq;**
 valore min. **900 Euro/mq.**
 -Fiaip: valore max **2.100 Euro/mq;** valore min. **1.600 Euro/mq.**

8.3 Valutazione corpi:

Tenendo conto dei parametri di comparazione rilevati, della localizzazione, dell'esposizione e della vetustà dell'immobile, delle finiture, degli accessori a pertinenza, dello stato manutentivo dei luoghi, si ritiene congruo un valore di **€ 1.300,00 al mq.**

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione	72,47	€ 1.300,00	€ 94.211,00
balconi	3,02	€ 1.300,00	€ 3.926,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.137,00
Valore corpo			€ 98.137,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero (arrotondato)			€ 98.140,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.140,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	75,49	€ 98.140,00	€ 98.140,00

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%)	€ 4.907,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile non è divisibile.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.333,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 63.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 90.000,00



Poiché l'immobile risulta occupato dai debitori esegutati può ritenersi libero al decreto di trasferimento, pertanto il valore a base d'asta suggerito è di: € 90.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Secondo le normative vigenti.

L'Esperto alla stima
Arch. Barbara Zocchi Ramazzi



Milano, 24 marzo 2018



