

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

contro: 

R.G.E. n.° 2231/2018

Giudice: Dott. Ssa Simonetta Scirpo
Custode Giudiziario: Avv. Giovanni Piazza

PERIZIA IMMOBILIARE
Immobile in Sedriano (Mi) , Via E. De Amicis n.° 1,
• *appartamento al piano 2°*

Perito Estimatore: Arch. Maria Luisa Marzorati

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n.° 7199, Albo del Tribunale al n.° 10519
C.F. MRZMLS66H60F205E – P.IVA N. 03618380962
studio in Milano, Via Cusani n.°10, 20121 Milano, telefono 02878225
e-mail: archmarzorati@tiscali.it, pec: marzorati.7199@oamilano.it

Giudice: Dott. Ssa Simonetta Scirpo
Perito: Arch. Maria Luisa Marzorati

RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2231/2018

Attrazioni paesaggistiche: Parco Agricolo Sud

Attrazioni storiche nelle vicinanze: nessuna

Servizi offerti dalla zona: scuole primarie e secondarie, asili, Chiesa e oratorio, campi sportivi.

c. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 9 maggio 2019 in presenza dei debitori esecutati [redacted] I debitori abitano nell'immobile con un figlio minore a carico (nato nel 2008) e un cane.

Si ritiene perciò l'immobile **libero**. Verrà comunque indicato in perizia, come richiesto dal quesito, il valore di mercato sia libero che occupato.

d. ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI O ONERI , ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno;

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;

Convenzioni matrimoniali e d'assegnazione casa coniugale: nessuna;

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuna

L'appartamento ha in uso, per convenzione, un posto auto nel cortile condominiale.

e. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Pavia in data 27/12/2001 ai nn.19984/4670 per Lire 320.000.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Lire 160.000.000 a favore del Credito Italiano S.p.A. con sede in Genova e contro il signor [redacted]
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Pavia in data 01/11/2006 ai nn. 26006/6158 per €. 240.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €. 120.000 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, e contro i signori [redacted]
- **Pignoramento** trascritto alla Conservatoria di Pavia in data 18/12/2018 ai nn. 21797/13937 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena e contro i signori [redacted]

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno .

f. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE:

- Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: da sopralluogo effettuato sono state riscontrate criticità che limitano l'accesso ai soggetti diversamente abili quali: gradini di accesso al piano 2°, dimensioni e assetto distributivo del bagno.
- Pratiche edilizie: l'immobile in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e non ha subito successive opere necessitanti di provvedimenti concessori o DIA per nuove costruzioni, ad eccezione di una Concessione in sanatoria in data 17 febbraio 1998 n. 282;
- Conformità urbanistico-edilizia: si dichiara la conformità urbanistica e edilizia.
- Conformità catastale: da sopralluogo effettuato si dichiara la conformità catastale (lo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale allegata).
- **Si segnala che il mappale indicato nel Pignoramento, nell' Atto di Provenienza, nella Visura e nella Planimetria catastale è diverso da quello indicato sull' Estratto di mappa e precisamente sull' Estratto di mappa risulta il mapp. 348 e non il mapp. 353.**

g. ATTO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.

RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2231/2018

h. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA:

Descrizione dell'immobile:

L'appartamento, con ingresso indipendente, è costituito da un soggiorno, una camera da letto, un bagno e una cucina.

Stato di conservazione e manutenzione: discreto.

Come si è riscontrato in sede di sopralluogo, vi sono evidenti tracce di umidità sul soffitto nella camera da letto e nella cucina.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento: i locali sono riscaldati attraverso una stufa a pellet situata nel soggiorno.

L'acqua calda è prodotta attraverso una caldaia a gas situata in cucina.

Superficie totale 59 mq circa, altezza dei locali : cm. 248 al controsoffitto.

Caratteristiche descrittive dell'edificio:

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	<i>materiale: mattoni pieni e c.a.</i> <i>tipologia: muri in elevazione e pilastri in c.a.</i>
<i>Solai (struttura):</i>	<i>tipologia e condizioni non rilevate</i>
<i>Muratura perimetrale:</i>	<i>tipologia: mattoni pieni e c.a.</i> <i>rivestimento: intonaco plastico da esterno</i>
<i>Copertura :</i>	<i>condizioni: buone sul prospetto interno alla cascina</i>
<i>Infissi interni:</i>	<i>capriate in legno con rivestimento in tegole di laterizio</i>
<i>Infissi esterni:</i>	<i>porte in legno a battente</i> <i>ante a battente in legno con vetro singolo</i> <i>condizioni: discrete</i> <i>protezioni esterne: tapparelle in plastica</i>
<i>Plafoni:</i>	<i>controsoffitto</i>
<i>Pareti (interne):</i>	<i>forati da 8 cm</i>
<i>Rivestimento:</i>	<i>bagno: piastrelle in ceramica</i>
<i>Pavimenti :</i>	<i>piastrelle in ceramica in tutti i locali</i>
<i>Portoncino d' ingresso:</i>	<i>porta in legno con serratura antieffrazione</i>
<i>Antifurto:</i>	<i>non rilevato</i>
<i>Gas (impianto):</i>	<i>alimentazione: non rilevato</i> <i>certificazioni: non presenti</i>
<i>Elettrico (impianto):</i>	<i>tipologia: sottotraccia, tensione 220V</i> <i>condizioni: non rilevato</i> <i>certificazioni: non presenti</i>
<i>Impianto Telefonico :</i>	<i>non rilevato,</i>
<i>Citofonico (impianto):</i>	<i>condizioni: non rilevate</i>
<i>Idrico (impianto):</i>	<i>produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di una caldaia a</i>
<i>gas posta nel locale cucina</i>	
<i>Termico (impianto):</i>	<i>riscaldamento autonomo , stufa a pellet</i>
<i>Ascensore:</i>	<i>non presente</i>
<i>Condizionamento:</i>	<i>non presente</i>
<i>Bagno:</i>	<i>lavandino, water, bidet e vasca da bagno</i>

Non si ha notizia dei Certificati di Conformità e Manutenzione degli impianti elettrici e della caldaia per la produzione acqua calda.

Dopo attento esame dei particolari sopaesposti si è tenuto conto dei seguenti fattori estimativi:

- tipologia catastale dell'edificio A/4
- vetustà (edificio con più di 30 anni)
- stato di conservazione e manutenzione : discreta
- piano secondo senza ascensore
- coefficiente di orientamento e luminosità: est e ovest
- esposizione su due lati, entrambi su due diversi cortili interni
- abitazione inferiore a 100 mq disposta su un livello
- appartamento sprovvisto di cantina di pertinenza
- appartamento provvisto di posto macchina singolo in uso per convenzione nel cortile
- immobile silenzioso
- immobile senza giardino
- attuali quotazioni di mercato: vedi criterio di stima

**RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2231/2018**

Criterio di stima: il metodo sintetico comparativo si basa sulla media delle quotazioni di mercato correnti desunte da indagini presso le più importanti agenzie immobiliari della zona interessata, dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare della Camera di Commercio.

Ottenuta poi una quotazione di massima sono state considerate le effettive condizioni dell'immobile in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione.

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile in **€ 1.200 /mq.**

Fonti di informazioni:

- Agenzia delle Entrate : Banca dati delle quotazioni Immobiliari , 2° semestre 2018 - Comune di Sedriano, Fascia/zona: Centrale / Centro urbano, destinazione residenziale, abitazioni di tipo economico stato conservativo normale, € 1.100/1.400 al mq;
- Rilevazione del Borsino Immobiliare Nazionale a Sedriano, pubblicati nel mese di marzo 2019, Zona Monozonale, Abitazioni civili da ristrutturare , € 726/908 al mq;
- Agenzie immobiliari della zona: abitazioni e box per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive , € 1000/1.200 al mq.

Consistenza analitica e valutazione

Piano	Destinazione	Sup. reale mq.	Coeff.	Sup. comm. mq	Valore/mq €.	Valore intero €.
2°	residenza	57,00	1,00	57,00	1.200	68.400
2°	ingresso	2,00	0,50	1,00	1.200	1.200
	totale	59,00		58,00		69.600

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario, la soglia d'ingresso è calcolata per ½ della superficie reale.

Valutazione commerciale:

	Immobile	Superficie commerciale mq.	Valore intero medio ponderale €.	Valore diritto e quota €.
A	Appartamento	58	€ 69.600	€ 69.600
Totale			€ 69.600	€ 69.600

Da controllo presso l'amministrazione condominiale: Studio Bonalumi S.a.s di Roberto Grassi & C., Viale Indipendenza 39, 20090 Trezzano sul Naviglio:

- a) Ammontare del Riparto Consuntivo Gestione Ordinaria dal 1/10/2017 al 30 /09/2018 2017/2018 : € 314, Conguaglio precedente: € 218,43
- b) Ammontare del Preventivo Gestione 2018/2019 : € 429,42
- c) Spese straordinarie deliberate per lavori di manutenzione straordinaria della pavimentazione del cortile : € 2.189,91 ripartite in 11 rate straordinarie dal 2019 al 2020.
- Per un totale delle spese condominiali degli ultimi due anni di €.(314 + 429,42 + 2.189,91) = € 2.933,33 arrotondato a € 2.950.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 3.480;

spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: nessuna;

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno;

Spese condominiali degli ultimi due anni: - € 2.950;

**RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2231/2018**

Immobile		€
app. al piano 2°	valore medio ponderale	69.600
	abbattimento forfettario 5 %	3.480
	spese tecniche regolarizzazione cat.	0
	eventuali spese condominiali	2.950
	totale	63.170

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente:

Cancellazione	€	n.°	€.
Ipoteca volontaria	35,00	2,00	70,00
Ipoteca legale	294,00	0,00	0,00
Pignoramento	294,00	1,00	294,00
totale			364,00

Valore finale del bene:

Prezzo base d'asta del lotto:

Libero:

- Valore dell'immobile
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 63.170
- Valore arrotondato € **63.000**

Occupato:

- Valore dell'immobile (- 20%)
al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 50.400
- Valore arrotondato € 50.000

i- motivato parere sulla comoda divisibilità del bene:
da sopralluogo eseguito si dichiara che allo stato attuale **l'unità immobiliare non è comodamente divisibile**

Confidando di aver assolto l'incarico affidatomi, trasmetto alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione, oltre agli allegati, separati su file in formato pdf; trasmetto altresì copia della stessa al debitore esecutato e alle parti intervenute attraverso posta elettronica o posta ordinaria/ raccomandata.

15 maggio 2019

Il perito

Arch. Maria Luisa Marzorati

RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 2231/2018

Allegati:

1. Atto di provenienza
2. Visura storica dell' appartamento
3. Estratto di mappa, scala 1: 1000
4. Planimetria catastale , scala 1: 200
5. Fotografie dell'immobile alla data del sopralluogo
6. Spese condominiali
7. Valutazioni immobiliari: Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare

Acc. 4

MODULARIO
F. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1976, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Sedriano Via De Amicis 1
LOVATI CESARE, n. Sedriano 20/331 PROPRIETÀ 2/6
Ditta LOVATI GIOVANNI, n. Sedriano 24/12/25 PROPRIETÀ 2/6
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

Piano Secondo



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal [Redacted]

Iscritto all'Albo dei Geometri n. 5151
della Provincia di MILANO

DATA _____
Firma: [Signature]



DATA
PROT. N°

58847

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/03/2019 - Comune di SEDRIANO (1566) - < Foglio: 4 - Particella: 353 - Subalterno: 703 >

Ultima planimetria in atti