

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO I GIRASOLI**
Largo Rovedine 14 - Opera (MI)

contro: **Sig. XXXXXXXXXXXXXXX**

creditori intervenuti: **Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

N° Gen. Rep. **2916/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **20/02/2019 ore 10:45**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simonetta SCIRPO**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 1</p>
--

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Raffaele
Codice fiscale: RFFGPP66L04F546R
Studio in: Via G.B. Moroni 30 - 20146 Milano
Telefono: 0239432511
E-mail: raffaele@studiotecnicoraffaele.it
Pec: giuseppe.raffaele@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

Beni: Largo Rovedine, 14 - 20090 Opera (MI)

Lotto : 1 – Appartamento

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A3]

Dati Catastali: foglio 7, particella 446, subalterno 9

2 Stato di possesso

Beni: Largo Rovedine, 14 - 20090 Opera (MI)

Lotto : 1 – Appartamento

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato con titolo

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni: Largo Rovedine, 14 - 20090 Opera (MI)

Lotto : 1 – Appartamento

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 Creditori Iscritti

Beni: Largo Rovedine, 14 - 20090 Opera (MI)

Lotto : 1 – Appartamento

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti: Condominio I Girasoli - Monte dei Paschi di Siena SPA

5 Comproprietari

Beni: Largo Rovedine, 14 - 20090 Opera (MI)

Lotto : 1 – Appartamento

Corpo: Appartamento

Comproprietari: Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX

6 Misure Penali

Beni: Largo Rovedine, 14 - 20090 Opera (MI)

Lotto : 1 – Appartamento

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

7 Continuità delle trascrizioni

Beni: Largo Rovedine, 14 - 20090 Opera (MI)

Lotto : 1 – Appartamento

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

8 Prezzo

Beni: Largo Rovedine, 14 - 20090 Opera (MI)

Lotto : 1 – Appartamento

Corpo: Appartamento

	Prezzo base d'asta immobile occupato quota 1/2 di piena proprietà:	€ 34.500,00
	Prezzo base d'asta immobile libero quota 1/1 di piena proprietà:	€ 86.365,00

LOTTO: 1 – APPARTAMENTO

Beni siti a **Opera (MI)**
Largo Rovedine civico 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A3] sita in Largo Rovedine civico 14 – 20090 – Opera (MI)

Quota e tipologia del diritto

- **piena proprietà per la sola quota di 1/2 di XXXXXXXXXXXXXXX**

C.F. XXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: Largo Rovedine, 14 - 20090 Opera (MI) - Stato Civile: coniugato dal 27/06/2005 in regime di separazione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

- piena proprietà per la quota di 1/2 di XXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: Largo Rovedine, 14 - 20090 Opera (MI) - Stato Civile: coniugata dal 27/6/2005 in regime di separazione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXX

NOTE:

Oggetto del pignoramento, e dunque della vendita, è la sola quota di 1/2 di piena proprietà del bene pignorato, in quanto la titolare della restante quota di 1/2 è la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX (moglie dell'esecutato), estranea alla presente procedura.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- XXXXXXXXXXXXXXX, nato in XXXXXX (EE) il XXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

- XXXXXXXXXXXXXXX, nata in XXXXXX (EE) il XXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

foglio 7, particella 446, subalterno 9; indirizzo Largo Rovedine 14, piano 1, interno 8, scala A, Comune di Opera (MI), cat. A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 49mq, rendita € 240,15

Derivante da: Costituzione del 01/06/1992 e successive variazioni quadro tariffario

Millesimi di proprietà: 3,5590/1000

Confini (da nord in senso orario):

cortile comune, appartamento di terzi, vano scala comune di accesso, appartamento di terzi.

Conformità catastale:

Presso l'unità immobiliare in esame sono state riscontrate delle difformità nella disposizione delle tramezzature interne sia con l'ultima planimetria catastale in atti, risalente al 1991, sia rispetto agli atti di fabbrica.

Per quanto sopra è stato previsto l'inoltro di apposita pratica edilizia in Sanatoria (vedi capitolo "Regolarità Edilizia") con contestuale aggiornamento catastale.

Ai fini della regolarità catastale, si riporta dunque la stima dei costi da sostenere:

• presentazione DOCFA e nuova planimetria catastale:	€ 600,00
• diritti di segreteria:	€ 50,00
Oneri Totali:	€ 650,00

I costi per la pratica edilizia in Sanatoria sono trattati nel successivo capitolo "Regolarità Edilizia".

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato a Opera (MI), un Comune di circa 14.000 abitanti che fa parte della città metropolitana di Milano e che sorge a circa 10 km a sud dal capoluogo lombardo. Più precisamente il bene in esame è ubicato in Largo Rovedine al civico 14, all'interno del Centro Residenziale denominato "I Girasoli".

L'area è caratterizzata da edifici di edilizia residenziale di tipo civile/economico ad elevate volumetrie.

La zona è dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie (scuole, uffici pubblici in genere). La presenza di esercizi di vicinato è da ritenersi scarsa, in quanto concentrati nei pressi del centro del Comune. Si registrano invece numerose aree adibite a verde, sia pubblico che privato.

La zona è servita da autobus extraurbani. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Locate Triulzi, ubicata a circa 2 km (Passante Suburbano di Milano Linea S13).

Il Comune di Opera è ben collegato con le principali direttrici della viabilità intercomunale e autostradale grazie alla vicinanza con la Tangenziale Ovest di Milano (A50) e alla strada Statale della Val Tidone (SS 412).

Si rileva la presenza in zona del villaggio dello shopping "Scalo Milano" nonché di due Golf Club, rispettivamente Le Rovedine e Castello Tolcinasco.

Caratteristiche zona: semicentrale, civile

Area urbanistica: residenziale, a traffico limitato, con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: Milano, Rozzano.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/verde della campagna circostante.

Principali collegamenti pubblici: Autobus extraurbani

Servizi offerti dalla zona: Istituto Clinico Humanitas, Scuole primarie, secondarie e dell'infanzia, uffici pubblici in genere.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato con titolo opponibile alla procedura.

In data 16/10/2018 lo scrivente effettuava l'accesso all'interno dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

L'immobile risulta occupato e abitato dal sig. XXXXXXXXXXXXXXX (esecutato), da sua moglie sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX e dai loro due figli minorenni.

Come già indicato nei paragrafi precedenti, oggetto del pignoramento è la sola quota di 1/2 di

piena proprietà del bene in esame.

La titolare della restante quota di 1/2 di piena proprietà è la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX (moglie dell'esecutato), estranea alla 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:

Nessuna.

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:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro XXXXXXXXXXXXXXX (esecutato) e XXXXXXXXXXXXXXX derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 270.000,00; Importo capitale: € 135.000,00

A rogito Notaio IVALDI di Milano (MI) in data 04/12/2007 ai nn. 234608/15463, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/12/2007 ai nn. 186644/49182

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di CONDOMINIO I GIRASOLI LARGO ROVEDINE - OPERA (MI) contro XXXXXXXXXXXXXXX (esecutato) emesso dal Tribunale di Milano in data 12/12/2017 ai nn. 48249, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 05/01/2018 ai nn. 2087/1386.

NOTE: Pignoramento gravante sulla sola quota di 1/2 di piena proprietà del bene in esame.

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:

Condominio Largo Rovedine civici 6/8/10/12/14 - 20090 Opera (MI)
Stabile Amministrato dallo Studio MIDA di Rosella Di Meo
via Cadorna, 5 - 20085 Locate di Triulzi (MI) - tel. 02 90470184

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 990,00.

Spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: € 8.323,56.

Millesimi di proprietà: 3,5590/1000.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO. E' presente una rampa di scala esterna in prossimità del cancelletto di ingresso pedonale prospiciente Largo Rovedine e una ulteriore rampa di scale esterna che consente l'accesso al vano scala condominiale.

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: Non sono stati deliberati interventi di manutenzione straordinaria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari fino al 26/02/1997:

- XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX

- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

Proprietari in ragione di un intero del diritto di piena proprietà in virtù di titoli anteriori al ventennio.

Proprietario dal 26/02/1997 al 28/05/2003:

- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

Proprietario in ragione di un intero del diritto di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio QUAGGIA di Milano, in data 26/02/1997 rep. 155226, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 06/03/1997 ai nn. 16614/12554

Proprietario dal 28/05/2003 al 07/11/2005:

- XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX;

Proprietaria in ragione di un intero del diritto di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio BRAMBILLA di Milano, in data 28/05/2003 rep. 2641/1331, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/06/2003 ai nn. 89961/55092.

Proprietario dal 07/11/2005 al 04/12/2007:

- XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX;

Proprietaria in ragione di un intero del diritto di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio BRAMBILLA di Milano, in data 07/11/2005 rep. 6311/3792, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 1/12/2005 ai nn. 180342/91434

Proprietario dal 04/12/2007 ad oggi (attuale proprietario):

- XXXXXXXXXXXXXXXX, nato in XXXXXX (EE) il XXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXX, nata in XXXXXX (EE) il XXXXXX

Proprietari in ragione di un mezzo ciascuno del diritto di piena proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio IVALDI di Milano, in data 04/12/2007 rep. 234607/15462, trascritto presso la Conservatoria RR.II. Milano 2 in data 12/12/2007 ai nn. 186643/98381.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 9/89

Intestazione: XXXXXXXX

Per lavori: Nuova Costruzione di casa di civile abitazione per n.5 edifici condominiali

Data di rilascio: 14/02/1989

Abitabilità: non è mai stata richiesta. L'intero compendio immobiliare è ad oggi **PRIVO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA'** (vds par. 7.1 - conformità edilizia)

Tipo pratica: Concessione Edilizia n. 30/89 - Variante in corso d'opera

Intestazione: XXXXXXXX

Per lavori: Variante relativa alla sezione delle palazzine e alla diversa quota di imposta della costruzione

Data di rilascio: 08/06/1989

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

Si evidenzia che l'intero compendio immobiliare, in cui è inserita anche l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è privo del Certificato di Abitabilità.

L'Ufficio Tecnico del Comune riferisce che la domanda di rilascio di Abitabilità non è mai stata richiesta dall'Immobiliare che ha edificato la costruzione.

Visto quanto sopra, occorre depositare presso l'Amministrazione comunale una "Richiesta del certificato di agibilità" ai sensi dell'art. 24 e 25 del D.P.R. n.380/01 relativa all'intero complesso edilizio (n.5 edifici).

A titolo indicativo e non esaustivo, si riporta di seguito l'elenco della documentazione da presentare a corredo della richiesta:

- copia del certificato di collaudo statico;
- ricevuta della presentazione delle variazioni catastali;
- autocertificazione del richiedente e di un tecnico abilitato circa la conformità edilizia delle opere rispetto al progetto approvato, la salubrità degli ambienti, la prosciugatura dei muri e il collegamento agli scarichi alla rete fognaria comunale;
- copia del Certificato di Prevenzione Incendi CPI o Nulla Osta Provvisorio (NOP).
- dichiarazioni di conformità degli impianti.

Allo stato attuale, non è possibile effettuare una stima precisa dei costi da sostenere per l'ottenimento del Certificato di Agibilità in quanto non si è a conoscenza della documentazione presente e delle eventuali dichiarazioni mancanti.

Inoltre, in sede di sopralluogo, è emerso che la disposizione dei tavolati interni non è conforme a quanto indicato negli Atti di fabbrica del 1989. Si rileva la demolizione del tramezzo all'ingresso dell'appartamento e la riduzione del disimpegno di distribuzione.

Da quanto desunto in loco, le difformità riscontrate non appaiono in contrasto con i regolamenti vigenti, pertanto si ritiene che tali opere possano essere sanate mediante presentazione di pratica edilizia in Sanatoria.

Di seguito si indica la stima dei costi da sostenere:

- | | |
|---|-------------------|
| • spese professionali per la redazione della pratica edilizia: | € 700,00 |
| • sanzione amministrativa prevista per realizzazione di opere in assenza di titolo: | € 1.000,00 |

Oneri Totali: € 1.700,00

In alternativa, è possibile ripristinare i luoghi secondo quanto indicato negli elaborati grafici di progetto. In questo caso la stima dei costi da sostenere sarà pari a:

- ripristino tramezzi demoliti: € 1.300,00
- opere varie di finitura (tinteggiature e varie) : € 400,00

Oneri Totali: € 1.700,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia dell'appartamento oggetto del pignoramento.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 31 del 27/09/2012
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato - Ambiti residenziali ad alta densità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio

Per quanto sopra, si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A3]** di cui al punto **Appartamento**

L'appartamento pignorato è inserito all'interno di un più ampio complesso immobiliare costituito da n.5 edifici a torre realizzati alla fine degli anni '80 ubicati nel Comune di Opera in Largo Rovedine rispettivamente ai civici 6-8-10-12 e 14.

Il bene oggetto del pignoramento è inserito all'interno della palazzina ubicata al civico 14.

L'edificio si eleva per sette piani fuori terra a destinazione d'uso residenziale ed un piano interrato in cui risiedono le cantine private.

E' dotato di un cortile interno comune, in parte adibito a verde. Nella parte retrostante le cinque torri sono presenti, in corpo distaccato, i box privati.

Presso il Condominio non è presente servizio di portineria.

Il vano scala è dotato di impianto ascensore, funzionante alla data del sopralluogo e videocitofono.

Complessivamente le finiture interne ed esterne dello stabile si presentano in stato di manutenzione e conservazione discreto.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento consiste in un bilocale sito al primo piano che si compone di soggiorno/pranzo, con angolo cottura, disimpegno di distribuzione, camera da letto e bagno cieco.

Nel disimpegno è stato ricavato un ripostiglio in quota mediante l'abbassamento del soffitto.

L'appartamento è esposto a nord/Est, con affaccio verso il corsello box.

E' dotato di un ampio loggiato, di circa 9 mq di superficie, dotato di zanzariere.

E' presente un piccolo ripostiglio in quota realizzato mediante l'abbassamento del disimpegno.

L'altezza interna dei locali è di circa 2,7m.

I serramenti sono in legno, con doppio vetro.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, uguali in tutto l'appartamento ad esclusione del bagno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con diffusione di calore tramite radiatori in alluminio.

Il generatore di calore è ubicato all'interno, nella zona giorno.

L'immobile è privo di impianto di condizionamento.

E' presente l'impianto di videocitofono, funzionante alla data del sopralluogo.

Complessivamente l'unità sviluppa una superficie commerciale di circa 46mq al netto del balcone loggiato.

L'unità immobiliare è priva di pertinenze (cantina, solaio ecc.).

1. Quota e tipologia del diritto

- **piena proprietà per la sola quota di 1/2 di XXXXXXXXXXXXXXX**

C.F: XXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: Largo Rovedine, 14 - 20090 Opera (MI) - Stato Civile: coniugato dal 27/06/2005 in regime di separazione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

- piena proprietà per la quota di 1/2 di XXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXX - Residenza: Largo Rovedine, 14 - 20090 Opera (MI) - Stato Civile: coniugata dal 27/6/2005 in regime di separazione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXX

NOTE:

Oggetto del pignoramento, e dunque della vendita, è la sola quota di 1/2 di piena proprietà del bene pignorato. Titolare della restante quota di 1/2 è la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX (moglie dell'esecutato), estranea alla presente procedura.

Superficie complessiva di circa mq 49 (compreso aree scoperte)

E' posto al piano: primo di sette

L'edificio è stato costruito nel: fine anni '80

ha un'altezza utile interna di 2,7 m circa

Stato di manutenzione generale dello stabile: Complessivamente l'edificio si presenta in condizioni di manutenzione conservazione discreta.

Condizioni generali dell'unità: Finiture interne e dotazioni impiantistiche originarie, in stato di manutenzione e conservazione sufficienti. Si rileva la necessità di sostituzione delle zanzariere del balcone loggiato nonché della tinteggiatura interna di pareti e plafone.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Finestre	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno, doppio vetro protezione: tapparelle in pvc condizioni: discrete
Porte interne	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: discrete
Porta di ingresso	tipologia: a battente materiale: blindata condizioni: discrete
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: piastrelle condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: discrete

Pareti e plafoni materiale: **intonacati al civile e tinteggiati** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia solo parzialmente** tensione: **220V**
condizioni: **funzionante alla data del sopralluogo** conformità: **non conosciuta**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni:
funzionante alla data del sopralluogo conformità: **non conosciuta**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **funzionante alla data del sopralluogo**
conformità: **non conosciuta**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie di calpestio dell'unità immobiliare, dei muri esterni di proprietà dell'immobile, dei divisori interni e dei vani porte considerata al 100%; superficie muri di divisione tra unità immobiliari e tra l'unità e le parti comuni considerata al 50%; superficie del balcone loggiato considerata al 35%

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
balcone	sup lorda di pavimento	9,00	0,35	3,15
		55,00		49,15

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Comune: OPERA (MI)

Zona: Centrale / CENTRO URBANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.650,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.100,00

Accessori nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La valutazione è stata condotta con il procedimento di stima sintetica comparativa, individuando un valore medio nella zona e comparando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame con le compravendite di beni simili nella zona nell'ultimo semestre.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Opera (MI);
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
Ufficio tecnico di Opera (MI);
Agenzie immobiliari della zona.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo civile [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	49,15	€ 1.900,00	€ 93.385,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.385,00
Valore corpo			€ 93.385,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero (quota di 1/1 del diritto di piena proprietà)			€ 93.385,00

Valore complessivo diritto e quota (quota di 1/2 del diritto di piena proprietà)

€ 46.700,00

Tale riduzione si applica in quanto oggetto del pignoramento è la sola quota di 1/2 di piena proprietà del bene pignorato, in quanto titolare della restante quota di 1/2 è la moglie dell'esecutato, estranea alla presente procedura.

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A3]	49,15	€ 93.385,00	€ 46.700,00

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%) € 2.335,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (quantificate della misura di 1/2 in funzione del diritto e quota dell'esecutato): € 1.175,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Appartamento non divisibile.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto nello stato attuale (quota di 1/2 del diritto di piena proprietà di immobile occupato con titolo):

Valore al netto delle decurtazioni: € 43.190,00

Prezzo di vendita del lotto nell'ipotesi di bene libero da stati occupativi: € 43.190,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato attuale di occupato con titolo (riduzione del valore del 20% sull'importo precedentemente stimato per la determinazione del bene "occupato"): **€ 34.500,00**

8.6 Prezzo base d'asta del lotto nell'ipotesi di vendita della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà:

Come indicato in precedenza, oggetto del pignoramento è la sola quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del bene in esame.

Titolare della restante quota è la moglie dell'esecutato, sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, estranea alla presente procedura, che occupa ed abita l'unità immobiliare unitamente al marito e ai due figli minorenni.

Tuttavia, nella procedura in esame è intervenuto SIENA MORTGAGES 09-6 S.r.l. in quanto creditrice nei confronti di entrambi i proprietari del bene in esame (ipoteca iscritta sull'intera proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento).

Per quanto sopra, si indica di seguito anche il prezzo base d'asta del lotto nell'ipotesi di vendita della quota di un intero del diritto di piena proprietà dell'unità in esame.

In questo caso, poiché entrambi i proprietari sono coinvolti nella procedura, il bene in esame è stato considerato come libero da stati occupativi.

Solo per completezza d'informazione, si indica anche il valore del bene nell'ipotesi di occupato, applicando una riduzione del valore del 20% sull'importo precedentemente.

- Valore complessivo intero del bene	€ 93.385,00
- Riduzione del valore del 5% come da disp. del G.E:	€ 4.669,25
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.350,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
- <u>Prezzo base d'asta del lotto libero da stati occupativi:</u>	<u>€ 86.365,00</u>
- Prezzo base d'asta del lotto nell'ipotesi di occupato:	€ 69.000,00

Allegati

- All. 1: Nomina e Giuramento Esperto Estimatore;
- All. 2: Planimetria catastale e visura;
- All. 3: Iscrizioni e trascrizioni;
- All. 4: Regolarità Edilizia;

- Concessione Edilizia n.9/89 del 14/02/1989 - pratica edilizia e tipi grafici
- Concessione Edilizia Variante in Corso d'opera n. 30/89 del 06/06/1989

All. 5: Documentazione fotografica;

All. 6: Corrispondenza ricevuta dall'Amministrazione Condominiale;

All. 7: Documentazione acquisita presso l'Anagrafe di di Opera (MI);

Data generazione:

18-01-2019

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Raffaele
(f.to digitalmente)