

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 22/2015

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Maria BURZA**

AGGIORNAMENTO DELLA VALUTAZIONE DEL BENE

Unità immobiliare in Liscate Via San Rocco, 10

Foglio 5 Particella 388 Subalterno 501



Liscate – Via San Rocco, 10

Perito estimatore: Arch. Barbara Bedogni
Iscrizione Tribunale Milano n° 5675
Viale Cassala, 34 – 20143 Milano
Indirizzo mail: info@arcadstudio.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in **Liscate (MI) – Via San Rocco, 10 - 20060**

Corpo 1: Villino

Categoria: **A/7** [Abitazione in villini]

Dati Catastali: **foglio 5 particella 388 subalterno 501**

Corpo 2: Box

Categoria: **C/6** [Box]

Dati Catastali: **foglio 5 particella 388 subalterno 502**

Stato occupativo

Al sopralluogo **villino e box occupati dal proprietario esecutato e dai suoi familiari**

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 277.000,00



VILLINO

Foglio 5 Particella 388 Subalterno 501

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Quote e tipologia del diritto pignorato****Foglio 5 Particella 388 Subalterno 501**

1/2 di - Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di Piena proprietà

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Lisate come segue: (all. 1-2)

Intestati:

dati identificativi: **fg. 5 part. 388 sub. 501**dati classamento: **Categoria A/7 Classe 2 Consistenza 7 vani, rendita € 560,36**Indirizzo: **Via San Rocco, 10 - piano S1-T-1**Dati di superficie: Totale **138 m²** Totale escluse aree scoperte **132 m²**

Dati derivanti da:

- **Variazione del 26.11.1993 n° 132128.1/1993 in atti dal 05/05/1994 per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-CLASSAMENTO**

1.2. Coerenze

Nord: Via San Rocco

Est: mappale 389 (altra proprietà)

Sud: mappale 45

Ovest: mappale 387 (altra proprietà)

1.3. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

1.4. Conformità catastaleAl sopralluogo l'appartamento risultava **CONFORME**

BOX

Foglio 5 Particella 388 Subalterno 502

1.5. Quote e tipologia del diritto pignorato

Foglio 5 Particella 388 Subalterno 502

1/2 di - Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Lisate come segue: (all. 1-2)

Intestati:

dati identificativi: **fg. 5 part. 388 sub. 502**

dati classamento: **Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 27 m², rendita € 66.93**

Indirizzo: **Via San Rocco, 10 - piano S1**

Dati di superficie: Totale **27 m²**

Dati derivanti da:

- **Variazione del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO**

1.6. Coerenze

Nord: Via San Rocco

Est: mappale 389 (altra proprietà)

Sud: mappale 45

Ovest: mappale 387 (altra proprietà)

1.7. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna

1.8. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **CONFORME**



3 DESCRIZIONE DEI BENI**Foglio 5 Particella 388 Subalterno 501 (IA/7)**

In Comune di Liscate Via San Rocco 10 l'immobile è una villetta monofamiliare facente parte di un condominio costituito da 10 villette tutte simili tra loro.

Superficie complessiva di circa mq **235,42**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1976; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: BUONO

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buone condizioni, anche il condominio è ben mantenuto ed amministrato

Al piano interrato vi è un box al quale si accede tramite una rampa carrabile con cancello sulla Via San Rocco. Direttamente dal box si accede ad un piccolo ripostiglio ricavato sotto alla scala di accesso. Tramite una porta si accede direttamente al disimpegno scala che collega internamente i tre piani e nel quale si aprono le porte di un locale bagno-lavanderia (areato tramite un piccolo intercapedine) ed un locale utilizzato come studio questi locali hanno un'altezza interna di mt. 1.98. Tutti i pavimenti sono in ceramica, nel bagno sono presenti una doccia, un lavabo, la lavatrice, un pilozzo, un wc ed un bidet. Nel locale studio si apre la porta verso un intercapedine dove è alloggiata la caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria e garantisce un ricircolo dell'aria al locale.

La scala interna di collegamento è rivestita in legno. Al piano terra si accede anche dal piano strada tramite un vialetto gradinato, la porta d'ingresso è del tipo blindata di sicurezza ed immette in un locale ingresso-soggiorno-pranzo, solo la cucina è un locale a sé stante. Nel soggiorno la parete sul giardino interno è interamente vetrata. Al piano primo ci sono tre camere da letto ed un bagno, anche in queste camere le pareti di facciata sono quasi interamente vetrate e si aprono su due balconi profondi circa mt. 1.70 sviluppati lungo tutta la facciata, i serramenti sono in PVC con taglio termico e doppi vetri l'apertura è del tipo scorrevole.

Tutti i pavimenti sono in parquet ad esclusione del locale cucina e dei locali bagno nei quali i pavimenti sono in ceramica.

Tutti i locali, compresi quelli al piano interrato, sono riscaldati, inoltre vi sono due motori per il condizionamento che supportano 4 split situati rispettivamente in cucina, in sala ed in due delle tre camere al piano primo.

Foglio 5 Particella 388 Subalterno 502 (C/6)

Il locale è di grandi dimensioni ampliato ulteriormente con pratica edilizia autorizzata. Misura mt. 5,70x mt. 4,70 altezza mt. 2,00. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica il locale è anche riscaldato. E' chiuso da una basculante a sezioni orizzontali in legno motorizzata.

Nel box si aprono le porte di un piccolo ripostiglio, sito sotto il vialetto d'ingresso gradinato al piano rialzato, e la porta di collegamento con la zona lavanderia-studio del piano seminterrato da cui parte la scala che collega tutti i piani della villetta.

SOPRALLUOGO del 12 Luglio 2023 presso i luoghi in oggetto

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12/07/2023, l'immobile si presenta occupato

Lo stato dei luoghi non si è modificato rispetto a quello rilevato nel sopralluogo precedente effettuato nell'anno 2016, sono stati svolti lavori interni riguardanti la manutenzione ordinaria (imbiancatura e cambio di serramenti più performanti); l'immobile si presenta in buono stato manutentivo.



4 CONSISTENZA

3.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale, il progetto comunale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente. La superficie è comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate tenendo conto dei muri esterni al 100% ed i muri di confine con altre proprietà al 50%. Il piano seminterrato viene computato al 33% come pertinenze comunicanti con la sola esclusione del box che avrà la sua valutazione a parte. I balconi sono computati al 50% mentre il giardino e la fioriera pensile sono equiparate alle pertinenze con un valore pari al 33% come segue:

VILLINO	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Residenziale Piano terra	mq.	56,9	100%	56,9
Residenziale Piano primo	mq.	59,4	100%	59,4
Non residenziale Piano seminterrato	mq.	48,3	33%	15,9
Balconi piano Primo	mq.	20,5	50%	10,3
Giardino	mq.	50,3	33%	16,6
		235,4		159,1
		mq. lordi		mq. commerciali

La superficie lorda commerciale del box è calcolata tenendo conto dei muri esterni al 100% ed i muri di confine con altre proprietà al 50%.

BOX	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box	mq.	28,9	100%	28,9
		28,9		28,9

5 STIMA

4.1. Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto, effettua un aggiornamento della valutazione del bene sulla base dei listini mercuriali e a seguito delle indagini di mercato effettuate.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.



4.2. Fonti d'informazione (all. 3)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2022–
zona B1 – Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Comune: Liscate

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Tipologia: Ville e Villini

Stato conservativo normale prezzo min. 1400 / prezzo max. 1700.(Euro/mq)

Stato conservativo Ottimo prezzo min. 1750 / prezzo max. 2100.(Euro/mq)

Tipologia: Box

Stato conservativo normale prezzo min. 800 / prezzo max. 1150 (Euro/mq)

CAMERA DI COMMERCIO di Milano Monza Brianza Lodi - piuprezzi.it

Periodo: 2° semestre 2022

Zona: Liscate –Periferia settore Est

Appartamenti recenti, ristrutturati

valore di compravendita prezzo min. 1700 / prezzo max. 2000 (Euro/mq)

Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valore di compravendita prezzo min. 800 / prezzo max. 1400 (Euro/mq)

BOX valore di compravendita prezzo min. 14.000 / prezzo max. 17.000

BORSINO IMMOBILIARE del Comune di Liscate

Periodo: Luglio 2023

Zona Intero centro urbano

Ville & Villini quotazioni di Ville e Porzioni di Villa

Valore (Euro/mq) minimo €. 1407 – Valore medio €. 1577 – valore max €. 1746

BOX

Valore (Euro/mq) minimo €. 681 – Valore medio €. 803 – valore max €. 926

ANNUNCIO IMMOBILIARE in Liscate Zona centrale

Data rilevazione: 21/06/2023

Fonte d'informazione: Studio immobiliare Scarniglia Necchi

Indirizzo: Via San Rocco 7

Descrizione: Appartamento trilocale composto da soggiorno con balcone, cucina, bagno, camera matrimoniale e camera singola entrambe con balcone.

Piano secondo mq 110

Offerta di vendita : € 195.000

Come consuetudine si considera una riduzione del 8%/10% in considerazione dell'eventuale trattativa per cui l'immobile potrebbe essere venduto a € 175.500

Di conseguenza si ottiene un valore pari a €/mq 1595,00

Box a parte €. 15.000

ANNUNCIO IMMOBILIARE in Liscate Zona centrale

Data rilevazione: 19/04/2023

Fonte d'informazione: La Corte immobiliare

Indirizzo: Via Wolfgang Amadeus Mozart 28



Descrizione: Appartamento in villa con terrazzo di mq 30, la soluzione è composta da ampio salone affacciato sul terrazzo, cucina abitabile di mq 16, camera matrimoniale e bagno al piano superiore mansarda con 3 camere e bagno.

Piano secondo mq 198

Offerta di vendita : € 390.000

Come consuetudine si considera una riduzione del 8%/10% in considerazione dell'eventuale trattativa per cui l'immobile potrebbe essere venduto a € 359.000

Di conseguenza si ottiene un valore pari a €/mq 1813,00

Box compreso nel prezzo

ANNUNCIO IMMOBILIARE in Liscate Zona centrale

Data rilevazione: 11/07/2023

Fonte d'informazione: Edilmetro

Indirizzo: Via Giovanni Strada

Descrizione: Villa a schiera disposta su due livelli principali oltre il piano cantina; composta da soggiorno su veranda e giardino, cucina abitabile, bagno; al primo piano 3 camere da letto e bagno.

Totale piani mq 150

Offerta di vendita : € 269000

Come consuetudine si considera una riduzione del 8%/10% in considerazione dell'eventuale trattativa per cui l'immobile potrebbe essere venduto a € 247.000

Di conseguenza si ottiene un valore pari a €/mq 1646,00

Box compreso nel prezzo

4.3. Valutazione FOGLIO 5 PARTICELLA 388 SUB 501 (A/7) e FOGLIO 5 PARTICELLA 388 SUB 502 (C/6)

In base alle valutazioni sopra riportate si stima un valore pari a 1650 €/mq per l'unità abitativa mentre per il box si può stimare un valore pari a 1000 €/mq

Valutata la consistenza è possibile esprimere il valore dell'unità in oggetto pari a:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Villino	A7	159,1	€ 1.650,00	€ 262.515,00
Box	C6	28,9	€ 1.000,00	€ 28.900,00
				€ 291.415,00



4.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

- VALORE LOTTO 001 € 291.415,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 14.570,75

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 276.844,25

arrofondato € 277.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni € 0,00
Occupato : Non ricorre il caso

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

La sottoscritta Arch. Barbara Bedogni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione, a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Custode, al Creditore Procedente ed all'esecutato a mezzo posta elettronica.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 19/07/2023

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Visura storica e planimetria aggiornata subalterno 501
- 2) Visura storica e planimetria aggiornata subalterno 502
- 3) Fonti di informazione
- 4) Documentazione fotografica

Arch. BARBARA BEDOGNI
ORDINE ARCHITETTI PROV. MILANO N° 5288
ALBO CONSULENTI TECNICI DEL
TRIBUNALE DI MILANO N° 8675

Barbara Bedogni

