

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 199/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Baranzate (MI) - via Milano n. 234



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Baranzate (MI) Via Milano n. 234
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 67, particella 8, subalterno 7

Corpo B

Beni in Baranzate (MI) Via Milano n. 234
Categoria: C6 [Box autorimessa]
Dati catastali: foglio 67, particella 145.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dai debitori.
Corpo B: al sopralluogo utilizzato come deposito dai debitori.

Contratti di locazione in essere

Non presente.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 133.000,00
da occupato: non ricorre il caso.

Nota: la presente relazione aggiorna la perizia già depositata nel procedimento esecutivo RGE 627/2020, dichiarato estinto nell'udienza del 26/05/2022, che pignorava solo la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà della signora Filoramo Giuseppina.



LOTTO 001
(Abitazione di tipo economico con box auto)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1 Descrizione del bene

In Comune di Baranzate (MI) Via Milano n. 234: appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo della scala "A", composto da due locali (soggiorno con angolo cottura e camera), servizio igienico, disimpegno, guardaroba, balcone e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

- XXXX nata a XXXX il XXXX CF: XXXX di stato civile coniugata in regime di comunione legale dei beni con XXXX all'atto dell'acquisto;
- XXXX nato a XXXX il XXXX CF: XXXX di stato civile coniugato in regime di comunione legale dei beni con XXXX all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate come segue: (all. 3)

Intestati: - **XXXX** Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXXX
- **XXXX** Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXXX

dati identificativi: **fg. 67 part. 8 sub. 7**

dati classamento: Cat. A/3 – Cl. 2 – cons. 4 vani – sup. cat. 72 mq - rendita € 289,22

Indirizzo: Via Milano n. 234 - piano 2 scala A

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione territoriale del 22/05/2004 dall'11/06/2007 L.R. n. 13 (n. 33/2007).

1.4 Coerenze

Dell'appartamento (a corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa): dapprima appartamento di terzi al sub. 6 indi copertura corpo negozi, altro appartamento di terzi al sub. 8, vano scala e pianerottolo comuni ("scala A") infine e, per chiudere, ancora appartamento di terzi al sub. 6.

Salvo errori e come meglio di fatto.

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

Nessuna,

CORPO: B

1.6 Descrizione del bene

In Comune di Baranzate (MI) Via Milano n. 234: box singolo ad uso autorimessa posto in cortile con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.



1.7 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di:

- XXXX nata a XXXX il XXXX CF: XXXX di stato civile coniugata in regime di comunione legale dei beni con XXXX all'atto dell'acquisto;
- XXXX nato a XXXX il XXXX CF: XXXX di stato civile coniugato in regime di comunione legale dei beni con XXXX all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.8 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate come segue: (all. 3)

Intestati: - XXXX Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXXX
- XXXX Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con XXXX

dati identificativi: **fg. 67 part. 145**

dati classamento: Cat. C/6 – Cl. 6 – cons. 12 mq – sup. cat. 12 mq - rendita € 42,76

Indirizzo: Via Milano n. 234 - piano T

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione territoriale del 22/05/2004 dall'11/06/2007 L.R. n. 13 (n. 33/2007).

1.9 Coerenze

Del box (a corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa): dapprima cortile comune al mapp. 8 indi cortile comune al mapp. 147, ragione di terzi al mapp. 41 infine e, per chiudere, ancora cortile comune al mapp. 8.
Salvo errori e come meglio di fatto.

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

Nessuna,

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Baranzate

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 11*)

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione di tipo economico).

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona (raggio di 2 km): negozi al dettaglio, bar/ristoranti, agenzie bancarie, uffici, supermercato, centro sportivo, scuole primarie e secondarie, centro commerciale.

Principali collegamenti pubblici: a 140 mt, in Via Milano, fermata delle linee autobus ATM 560 (Arese – Milano QTE M1) e 566 (Paderno Dugnano FNM – Bollate FNM – Milano Roserio).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 600 metri svincolo di "Baranzate" della tangenziale Nord (Rho-Monza).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio di nove piani fuori terra con negozi al piano terreno ed abitazioni ai piani superiori, costruito negli anni '50 del secolo scorso, presenta:



- struttura: in c.a. gettato in opera;
- tamponamenti: in doppia muratura di laterizio esternamente intonacata e rivestita in marmo (corpo negozi) e piastrelle di clinker;
- accesso: portone dalla Via Milano in profilati di alluminio e vetro;
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

Appartamento ad uso abitazione al piano secondo della scala "A", composto da soggiorno con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera e guardaroba oltre a box singolo ad uso autorimessa in cortile.

Alle unità immobiliari compete la quota proporzionale degli enti comuni condominiali, ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile, nella misura di 19,02 millesimi per l'appartamento e 2,5 millesimi per il box.

Corpo A:

Abitazione

- esposizione: unica a nord-est sul cortile comune verso la Via Milano (Strada Statale n. 233 Varesina);
- pareti: tinteggiate nel soggiorno, disimpegno, guardaroba e camera, in ceramica nel servizio igienico ed angolo cottura;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica formato 33x33 cm;
- infissi esterni: in profilati di alluminio e vetrocamera con avvolgibili esterni in PVC;
- porta d'accesso: porta blindata;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente e funzionante;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- impianto di riscaldamento: centralizzato con caloriferi in ghisa;
- imp. acqua calda sanitaria: autonomo con scaldabagno alimentato a gas metano posto nell'angolo cottura;
- servizio igienico attrezzato con: doccia, lavandino, vaso e bidet;
- impianto di condizionamento: presente uno split in soggiorno con macchina esterna in balcone;
- altezza dei locali: m. 2,85;
- condizioni generali dell'appartamento: buone, dopo l'acquisto nel 2002, l'appartamento è stato oggetto di un intervento edilizio di manutenzione straordinaria finalizzato alla modifica della distribuzione interna dei locali, al rifacimento degli impianti (elettrico ed idraulico), alla sostituzione delle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi).

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui sono comprese le unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 234 di Via Milano, tratto urbano della Strada Provinciale n. 233 Varesina, in zona periferica nord-est del Comune di Baranzate. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie quali Via Milano (SP233) - asse di collegamento tra Milano e Varese - e la tangenziale Nord di Milano, il cui svincolo è posto a breve distanza; è discretamente servita dai mezzi pubblici di superficie. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di tipo condominiale risalenti agli anni '50/'60 e da insediamenti commerciali di recente



edificazione a poca distanza.

2.5 Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15250-000/12 del 25/01/2012 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 273,01 kWh/m²a (**allegato 10**).

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite in sede di sopralluogo.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non fornito dall'Amministratore del Condominio.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo interno ai beni, effettuato il 13 settembre 2021, è stato possibile accedere all'appartamento ed al box grazie alla signora Filoramo Giuseppina, proprietaria e debitrice esecutata, che abita nell'appartamento con il coniuge.

Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il cespite oggetto di procedura ed avente l'esecutata quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate. (all. 7).

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1 Attuali proprietari

XXXX – proprietà per la quota indivisa di ½ e **XXXX** proprietà per la quota indivisa di ½ dal **24/10/2002**.

In forza di atto di compravendita in autentica Dott. Giovanni Roncoroni Notaio in Cesano Maderno in data 24/10/2002 rep. n. 50084/4282, registrato a Milano – Atti Pubblici il 7/11/2002 al n. 5189 e trascritto a Milano 2[^] in data 4/11/2002 ai nn. 13797/80206. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

A/c della società XXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dei seguenti beni in Comune di Bollate, frazione Baranzate, Via Milano n. 234: appartamento posto al piano secondo composto di tre locali e servizi con annesso box al piano terreno, con la corrispondente proporzionale quota di comproprietà nell'area e nelle parti comuni dello stabile in ragione di millesimi 19,02 per l'appartamento e millesimi 2,50 per il box. Il tutto distinto nel N.C.E.U. del Comune di Bollate (ora Comune di Baranzate) al foglio 67 mapp. 8 sub. 7 e fg. 67 mapp. 145.

Precedenti proprietari

XXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal **27/06/2002** al **23/10/2002**.

In forza di atto di compravendita in autentica Dott. Giovanni De Marchi Notaio in Monza in data 27/06/2002 rep. nn. 1725/756, registrato a Milano – Atti Pubblici il 9/07/2002 al n. 3235 Serie 1V e trascritto a Milano 2[^] in data 8/07/2002 ai nn. 85953/50045. Copia della nota di trascrizione è allegata alla perizia.

A/c della società XXXX (già XXXX in virtù di atto di mutamento di denominazione Notaio Villa Pietro del 29/03/1984 rep. n. 190299/12810, trascritto a Milano 2[^] il 18/04/1984 ai nn. 28587/23363).

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà di più beni in Comune di Bollate, Via



Milano n. 234 tra cui l'appartamento al piano 2° distinto al Catasto Fabbricati al fg. 67 mapp. 8 sub. 7 ed il box al piano terreno al fg. 67 mapp. 145.

XXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal **12/07/1983 (ante ventennio)** al **26/06/2002**.

In forza di atto di fusione di società per incorporazione a rogito Dott. Pietro Villa Notaio in Monza in data 12/07/1983 rep. nn. 187923/12606, registrato a Milano – Atti Pubblici il 15/07/1983 al n. 16999 Serie H e trascritto a Milano 2^ in data 25/07/1983 ai nn. 45529/36627. Copia della nota di trascrizione è allegata alla perizia.

A/c della società XXXX

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dal certificato notarile in atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativi dei debitori (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio **(all. 7)**) alla data del 16/01/2023 (ispezione sugli immobili) si evince:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno.

Eventuali note: ///.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2^ il **4/11/2002** ai nn. 137976/31616 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Maria Borlone di Milano in data 24/10/2002 rep. n. 50085;

a favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX;

contro XXXX e XXXX.

Importo ipoteca € 180.000,00 di cui € 90.000.000 di capitale; eventuale durata del vincolo: 20 anni.

Grava sulla quota di 1/1 di proprietà delle unità immobiliari in Bollate (MI) distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 67 mapp. 8 sub. 7 e fg. 67 mapp. 145.

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2^ il **29/01/2018** ai nn. 10894/1651 derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Legnano in data 8/02/2012;

a favore della XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX;

contro XXXX



Importo ipoteca € 60.000,00 di cui € 49.849,11 di capitale; eventuale durata del vincolo: ///.

Grava sulla quota di 1/2 di proprietà delle unità immobiliari in Baranzate (MI) distinte nel Catasto Fabbricati al fg. 67 mapp. 145 e fg. 67 mapp. 8 sub. 7.

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2^ l'8/09/2022 ai nn. 126771/25640 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Maria Borlone di Milano in data 24/10/2002 rep. n. 50085;

a favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX;
contro XXXX e XXXX.

Importo ipoteca € 180.000,00 di cui € 90.000.000 di capitale; eventuale durata del vincolo: ///.
Ipoteca iscritta in rinnovazione dell'ipoteca volontaria reg. part. 31616 del 4/11/2002.

Grava sulla quota di 1/1 di proprietà delle unità immobiliari in Baranzate (MI) distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 67 mapp. 8 sub. 7 e fg. 67 mapp. 145.

• Pignoramenti

Pignoramento del 17/10/2009 trascritto a Milano 2^ il 27/11/2009 ai nn. 158596/99452 a favore del XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX;

contro XXXX e XXXX.

Grava sulla quota di 1/1 di proprietà dell'unità immobiliare in Baranzate (MI) distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 67 mapp. 8 sub. 7.

Pignoramento del 13/07/2020 rep. n. 8725 trascritto a Milano 2^ l'11/08/2020 ai nn. 92281/58339 a favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX;

contro XXXX.

Grava sulla quota di 1/2 di proprietà delle unità immobiliari in Baranzate (MI) Via Milano n. 234, distinte nel Catasto Fabbricati al fg. 67 mapp. 145 e fg. 67 mapp. 8 sub. 7.

Il suddetto pignoramento corrisponde alla procedura esecutiva **RGE n. 627/2020**, estinta nell'udienza del 26/05/2022.

Pignoramento del 22/02/2022 rep. n. 2766 trascritto a Milano 2^ il 30/03/2022 ai nn. 42690/28806 a favore di XXXX con sede a XXXX C.F.: XXXX;

contro XXXX e XXXX.

Grava sulla quota di 1/1 di proprietà delle unità immobiliari in Baranzate (MI) Via Milano n. 234, distinte nel Catasto Fabbricati al fg. 67 mapp. 145 e fg. 67 mapp. 8 sub. 7.

Il suddetto pignoramento, in estensione alla trascrizione n. 58339 dell'11/08/2020, corrisponde alla procedura esecutiva in trattazione, distinta con il numero di **RGE n. 199/2022**.

• Altre trascrizioni

Non risultano.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla società XXXX con sede in XXXX che ha fornito, in data 8/09/2021, le informazioni che seguono **(all. 9)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 19,02 per l'appartamento e 2,5 per il box.

Millesimi di riscaldamento: 21,57.

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.



Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.100,00.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- anno solare 2021: € 1.296,00
- debiti al 31/12/2020: € 20.305,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate all'8/09/2021:

- € 591,00 (condanna sentenza) già scadute;
- € 649,00 (messa in sicurezza fabbricato) già scadute;
- € 192,00 (messa a norma ascensore) già scaduto importo di € 64,00

Cause in corso: non comunicate.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

L'atto di provenienza riporta: *"fra le parti comuni dello stabile vi è compresa l'abitazione del custode, distinta in Catasto Fabbricati, quale bene comune censibile, al foglio 67, mappale 8, sub. 46."*

Si rimanda al Regolamento di Condominio allegato alla perizia per l'identificazione e la descrizione delle parti comuni e degli obblighi derivanti per la manutenzione.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'appartamento non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano secondo raggiungibile da vano scala e da ascensore accessibile al piano rialzato. Il box autorimessa invece, essendo alla stessa quota del cortile, risulta accessibile da persone diversamente abili.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dell'1/09/1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Baranzate in "Ambiti della città consolidata, Tessuti urbani con tipologia insediativa a impianto aperto o libero: insediamento pluripiano con edifici in linea, a torre ad alta densità" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Baranzate (all. 8):

Immobile edificato in forza di:

- Autorizzazione Edilizia in data 5/12/1963 pratica n. 250/63 per costruzione di case d'abitazione.

Risulta dotato del Certificato di abitabilità rilasciato in data 25/01/1968 pratica n. 250/63.

Successivamente è stato oggetto di:

- Domanda di condono edilizio prot. n. 10391 a cui è seguito il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria in data 16/06/1999 pratica n. 1571 per le unità immobiliari di cui al fg. 67 mappali 8, 145, 146, 148 e 149 ubicate in Via Milano 236.

7.2 Conformità edilizia:



Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme al disegno di progetto allegato alla Concessione Edilizia in sanatoria del 16/06/1966 fatto salvo per modifiche interne che hanno comportato, attraverso la demolizione e la ricostruzione dei tavolati, la demolizione dell'ingresso, la formazione di un unico ambiente ad uso soggiorno/angolo cottura e l'ampliamento del locale ripostiglio/guardaroba. Si allega planimetria di rilievo dello stato di fatto con evidenziate le demolizioni (evidenziate in colore giallo) e le costruzioni (evidenziate in colore rosso) rispetto al disegno del condono. Il box autorimessa risulta invece conforme con il disegno allegato alla pratica di condono.

L'articolazione dell'appartamento risulta sanabile con presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria (Accertamento di conformità) in quanto lo stato di fatto è conforme con le prescrizioni del Regolamento edilizio e di Igiene vigenti oggi ed all'epoca della realizzazione (anno 2002). L'aggiudicatario dovrà, quindi, farsi parte attiva e, dopo un'ulteriore verifica presso l'ufficio tecnico, presentare una pratica di sanatoria edilizia entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi degli artt. 46, comma 5, DPR 380/2011 e 40, comma 6, L. 47/85.

Poiché il Comune di Baranzate non accoglie pratiche CILA in sanatoria tardive, l'aggiudicatario dovrà regolarizzare "l'esistente" attraverso una pratica di Permesso di Costruire a sanatoria (Accertamento di conformità ex art. 37 comma 4 del DPR 380/2001). Il Comune di Baranzate applica, quale sanzione amministrativa, la percentuale del 30% dell'aumento di valore o di apprezzamento dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio, calcolata tra un minimo di 516,00 € ed un massimo di 5.164,00 €. Essendo le opere da sanare opere interne si considera la sanzione minima pari a € 516,00.

Costi stimati: € 2.400,00 in C.T. (€ 1.900,00 onorario professionale + 4% contributo Inarcassa + 22% IVA, € 516,00 acconto sanzione).

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 28/04/1988 fatto salvo per una diversa distribuzione interna dei locali. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica di aggiornamento catastale (Docfa) successivamente alla definizione della pratica di sanatoria edilizia.

Costi stimati: € 700,00 (€ 500,00 onorario professionale + 4% contributo Inarcassa + 22% IVA, oltre € 50,00 di diritti catastali).

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

DESTINAZIONE	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie raggugiata
Appartamento	mq	69,00	100%	69,00
Balcone	mq	5,00	50%	2,5
Totale		74,00		71,50
Totale in C.T.				72,00

DESTINAZIONE	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie raggugiata
Box-autorimessa	mq	14,00	100%	14,00
Totale		74,00		14,00

9 STIMA



9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha 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 è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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 del bene.

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.

9.2 Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Baranzate

Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA

- Valore mercato prezzo min. 950,00 / prezzo max. 1.250,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in normale stato conservativo.
- Valore mercato prezzo min. 1.250,00 / prezzo max. 1.800,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in ottimo stato conservativo.
- Valore mercato prezzo min. 650,00 / prezzo max. 1.000,00 (Euro/mq) per box (Cat. C/6) in normale stato conservativo.

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: sul portale dell'Agencia delle Entrate sono pubblicati, nella Banca Dati dei valori immobiliari dichiarati, per l'anno 2022 (da gennaio a settembre) sei atti di compravendita relativi ad appartamenti posti nel raggio di 100 metri dal cespite pignorato con prezzi variabili da 1.480,00 €/mq a 2.300,00 €/mq con una media di € 1.890 €/mq.

Si evidenzia, inoltre, la pubblicazione su Internet di varie offerte di vendita di appartamenti in prossimità di Via Milano, tra le quali si sono scelti per la valutazione tre comparabili per analogia dei beni con l'appartamento da valutare.

Considerato attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto pari al 15% tra l'offerta proposta ed il prezzo di compravendita, ponderate le caratteristiche dei comparabili con quelle del bene da valutare, si stima il valore unitario da attribuire al cespite pignorato in 1.800,00 €/mq per l'appartamento e 1.300,00 €/mq per il box-autorimessa. Si allegano le offerte utilizzate come comparabili e la tabella con l'analisi dei prezzi marginali.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	72,0	€ 1.800,00	€ 129.600,00
Box autorimessa	C6	14,0	€ 1.300,00	€ 18.200,00
				€ 147.800,00

9.4 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	€ 147.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.390,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.100,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita (€ 2.100,00 x 2)	-€ 4.200,00

Prezzo base d'asta PIENA PROPRIETA' LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 133.110,00
arrotondato € 133.000,00

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

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 forfettario 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.

10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

La sottoscritta non considera conveniente porre in vendita il cespite pignorato frazionato in due lotti, corrispondenti all'appartamento ed al box, in quanto l'appetibilità commerciale dell'appartamento, eventualmente privato del box autorimessa, risulterebbe scarsa.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà procedere alla presentazione dapprima di pratica edilizia di sanatoria per regolarizzare la distribuzione interna dei locali dell'appartamento e, quindi, di pratica di aggiornamento catastale e farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute .

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e ai debitori a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta 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: 17/01/2023

L'Esperta Nominata
Arch. Monica Correggi

ALLEGATI

- 1) **N. 15 fotografie** relative al sopralluogo del 13 settembre 2021.
- 2) **Stralcio cartografia di zona, vista aerea ed estratto mappa.**
- 3) **Documenti catastali:**
 - estratto mappa fg. 67 mappali 8 e 145 – Comune di Baranzate;
 - n. 2 visure storiche per immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Baranzate delle u.i. pignorate del 22/03/2021;
 - n. 2 visure storiche per immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Bollate delle u.i.



pignorato del 21/04/2022;

- scheda catastale dell'appartamento pignorato presentata in data 20/06/2002 prot. n. 520295;
- scheda catastale del box autorimessa pignorato presentata in data 28/02/1969.

4) Titolo di provenienza:

- atto di compravendita in data 24/10/2002 rep. n. 50084/4282 Notaio Maria Borlone in Milano.

5) Certificati anagrafici:

- n. 1 certificato di residenza storico della debitrice esecutata rilasciato dal Comune di Baranzate in data 21/04/2021;
- n. 1 certificato anagrafico di stato civile della debitrice esecutata rilasciato dal Comune di Baranzate in data 21/04/2021;
- n. 1 estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori rilasciato dal Comune di Bollate in data 28/04/2021.

6) Ispezioni ipotecarie:

- n. 1 ispezione ipotecaria telematica sul nominativo della debitrice per trascrizioni ed iscrizioni fino al 2/09/2021;
- n. 1 ispezione ipotecaria telematica sul nominativo del debitore per trascrizioni ed iscrizioni fino al 29/03/2022;
- n. 2 ispezioni ipotecarie telematiche sui beni pignorati in Comune di Baranzate per trascrizioni ed iscrizioni fino al 29/03/2022;
- trascrizione pignoramento del 29/01/2018;
- n. 2 ispezioni ipotecarie telematiche sui beni pignorati in Comune di Bollate per trascrizioni ed iscrizioni fino al 29/03/2022;
- trascrizione compravendita dell'8/07/2002;
- iscrizione del 4/11/2002;
- trascrizione del 27/11/2009;
- trascrizione 25/07/1983;
- n. 2 ispezioni ipotecarie aggiornate sugli immobili per trascrizioni ed iscrizioni al 16/01/2023;
- iscrizione dell'8/09/2023.

7) Documenti per verifica locazione:

- corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio DP I Milano – UT Milano 4 in data 22/03/2021 ed 24/03/2021 con lettera in pari data prot. n. 97235.

8) Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:

- istanza di accesso agli atti presentata al Comune di Baranzate con PEC in data 20/07/2021;
- Autorizzazione del 5/12/1953;
- Certificato di Agibilità del 25/01/1968;
- Concessione Edilizia in sanatoria (condono prot. n. 10391) n. 1571 del 16/06/1999 con tavole allegate;
- planimetria dell'appartamento con evidenziate in tinta rossa e gialla le modifiche rilevate in sede di sopralluogo;
- stralcio PGT vigente.

9) Documenti condominio:

- istanza presentata all'Amministratore del Condominio in data 1/09/2021 per verifica spese condominiali;
- risposta dell'Amministratore in data 9/09/2021 con allegato Regolamento di Condominio con Tabelle millesimali.

10) Facsimile Attestato di Prestazione Energetica.

11) Documenti per valutazione:

- Stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona di Baranzate D1 "Periferia" relative al 1° semestre 2022;
- N. 6 dati di atti compravendita registrati sul portale dell'Agenzia delle Entrate per il periodo da gennaio a settembre 2022, tabella riassuntiva con verifica prezzo unitario;
- n. 3 offerte di vendita pubblicate su Internet quali comparabili per la valutazione;
- tabella dei dati rilevati ed analisi dei prezzi marginali.



12) Perizia privacy.

