

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 869/2023

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Silvia Vaghi

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Comune di Baranzate, Via Gradisca n. 10

Appartamento al piano quinto (6° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buoniuto**
Codice fiscale Omissis
Studio in Omissis
Telefono Omissis
Email: Omissis
Pec Omissis t

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo 1

Bene in Comune di Baranzate, Via Gradisca n. 10

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 70, particella 164, subalterno 23**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili sono stati resi accessibili dal Sig. Omissis (debitore esecutato) che occupava l'immobile con la famiglia.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

Libero: **Euro 58.000,00**

LOTTO UNICO BENI IN BARANZATE – VIA GRADISCA N. 10

Appartamento al piano quinto (6°f.t.) con annesso vano cantina la piano interrato

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1 Descrizione giuridica del bene (come desunta dall'atto di compravendita)

Unità immobiliare sita in Comune di Baranzate, Via Gradisca n. 10, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto composto da due locali e servizi con annesso vano di cantina al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà del Sig. **Omissis** nato in Sri Lanka (EE) il 19/12/1980, Cod. Fisc. OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

La scrivente segnala che il Comune di Milano non consente più di reperire certificati di residenza o stato di famiglia intestati a terzi tramite procedura telematica. Si rileva tuttavia che il pignoramento risulta recapitato al Sig. Omissis (debitore esecutato) presso il bene oggetto di procedura esecutiva in Baranzate, Via Gradisca n. 10. A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto, si è appurato che lo stesso risultava occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Per approfondimenti circa lo stato occupativo dei beni si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate come segue

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di 1/1;

Dati identificativi: **foglio 70, particella 164, subalterno 23**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 51 m², totale escluse aree scoperte 50 m², rendita Euro 253,06

Indirizzo: Comune di Baranzate, Via Gradisca n. 10 Piano S1 - 5

Dati derivanti da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 11/06/2007 L.R.n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 35/2007);

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 derivante da: superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria presentata il 15/06/1962, prot. n. 000000588.

N.B.: La scrivente precisa che i dati di superficie relativi all'unità immobiliare in oggetto risultano indicati esclusivamente nella visura analitica del bene e non sono riportati nella visura storica per subalterno.

1.4 Coerenze

Da nord in senso orario

dell'appartamento: vano scala, passaggio comune e proprietà di terzi, altra proprietà, cortile comune;

del vano cantina: muro di confine, proprietà di terzi su due lati, corridoio comune.

N.B.: La scrivente precisa che le coerenze, come indicate nell'atto di compravendita (scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data 27.02.2007 n. 231944/12916), non corrispondono in parte con quelle riportate nella planimetria catastale del bene.

(all. 01 - Visura storica per subalterno; all. 02 - Visura analitica sub. 23; all. 03 - Planimetria catastale; all. 04 - Estratto di mappa)

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

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Baranzate

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

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

Principali collegamenti pubblici: a 500 mt. circa dal bus linee 560 e 566; a 900 mt. circa dai tram linee 1 e 12; a 2,4 Km circa dalla stazione ferroviaria di Novate Milanese; a 3,5 Km circa dalla stazione ferroviaria del passante ferroviario di Rho Fiera; a 4,2 Km circa dalla metropolitana Linea MM2 - fermata Rho Fiera.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 2,9 Km dallo tangenziale Nord di Milano (A52).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto si compone di 8 piani fuori terra, oltre a piano interrato destinato a cantine e cortile interno comune. L'accesso pedonale all'atrio condominiale avviene dal civico 10 di Via Gradisca per mezzo di portoncino in alluminio e vetri con anta a battente; l'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro con anta singola a battente che, per mezzo di androne passante, consente di accedere al cortile comune.

- Struttura: c.a.;
- copertura: piana;
- solai: in laterocemento;

- balconi: sul fronte principale sono presenti balconi a loggia con soletta in c.a. e parapetti in ferro; sul fronte rivolto verso il cortile comune sono presenti balconi a sbalzo in c.a. con parapetti in ferro;
- facciate: il fronte principale presenta in parte rivestimento in piastrelline di klinker ed in parte finitura in intonaco oltre a piano terra rivestito in materiale lapideo; il fronte rivolto verso il cortile interno comune presenta finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso pedonale: portoncino in alluminio e vetri con anta a battente ed apertura manuale;
- accesso carraio: cancello in ferro con anta a battente;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: sufficienti.

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulterebbe iniziata a seguito di rilascio di Licenza Edilizia^o 170/1958 del 3.08.1958.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Unità immobiliare sita in Comune di Baranzate, Via Gradisca n. 10, consistente in appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto composto da due locali e servizi con annesso vano di cantina al piano interrato. L'accesso all'unità immobiliare avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta in legno con anta a battente. E' presente balcone accessibile dal soggiorno con affaccio sul fronte Ovest del fabbricato rivolto verso il cortile comune.

In merito all'impianto di riscaldamento, la scrivente precisa che, da informazioni assunte dall'amministratore dello stabile, l'impianto centralizzato risulta scollegato dal 2019 ed alcuni dei condomini hanno provveduto all'installazione di caldaie autonome. Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto risultava sprovvista di impianto di riscaldamento autonomo; si è rilevata presenza di stufe elettriche destinate alla produzione del calore.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo, inerenti la distribuzione interna dei locali, si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

Appartamento

- Esposizione: mono affaccio a Ovest;
- porta di accesso: in legno con anta a battente;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: in legno con anta a battente ad eccezione della porta di accesso alla cucina dal soggiorno, in plastica di tipo a soffietto;

- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: prevalentemente in marmo (tipo palladiana) ed in parquet nella camera da letto;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: si è rilevata presenza di radiatori in ghisa ma l'impianto centralizzato risulta scollegato dal 2019 e l'immobile non risulta dotato di caldaia autonoma – sono presenti stufe elettriche per la produzione di calore;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno a gas installato in cucina;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- bagno: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca – è presente predisposizione carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: h. mt. 2.81;
- condizioni generali: mediocri.

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare è posta al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in legno con anta a battente identificata con il n. "5B". Internamente il vano presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti intonacate ma non tinteggiate.

- altezza dei locali: h. mt. 2.04;
- condizioni generali: sufficienti.

2.4 Certificazioni energetiche: Immobile non censito al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevati.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 26.01.2024; l'immobile è stato reso accessibile dal Sig. Omissis (debitore esecutato) il quale risulta residente presso il bene unitamente alla famiglia con tre figli minori.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura aventi quale dante causa il debitore esecutato, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2 e MI4)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott.ssa Omissis Notaio in Palermo, redatta in data 19.09.2023 (*all. 06*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente (*all. 07*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 08*) valide fino al 13.02.2024, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis

in forza di scrittura privata in autentica del Notaio Omissis in data 27.02.2007 n. 231944/12916 di repertorio, registrata a Milano il 5.03.2007 al n. 3379 Serie 1T e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 6.03.2007 ai nn. 33888/17934 a carico del Sig. Omissis.

(*all. 07- Atto di provenienza*)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 23.05.1990 al 6.03.2007

in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio Omissis in data 23.05.1990 n. 25091 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 8.06.1990 ai nn. 47265/33963 a carico del Sig. Omissis.

Proprietà per 1/2 di Omissis;

Proprietà per 1/2 di Omissis dal 27.04.1965 al 8.06.1990

in forza di atto a rogito del Notaio Omissis in data 27.04.1965 n. 6754 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 21.05.1965 ai nn. 28378/21248 a carico del Sig. Omissis.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile in atti, a firma del Dott.ssa Omissis Notaio in Palermo, redatta in data 19.09.2023 (*all. 06*), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza da parte della scrivente (*all. 07*) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (*all. 08*) valide fino al 13.02.2024, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate

5.1.2 Misure Penali: non rilevate

5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.

5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevate.

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

- Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 6.03.2007 ai nn. 33889/7849 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del Notaio Omissis in data 27.02.2007 rep. nn. 231945/12917.

a favore della Omissis con sede a Milano

contro Omissis Importo ipoteca Euro 280.000,00 Importo capitale Euro 140.000,00,

N.B.: Come riportato nella certificazione notarile in atti, a margine dell'ipoteca sopra indicata, risulta:

- Annotazione ad iscrizione nn. 34706/4734 del 16.03.2022 derivante da cessione dell'ipoteca del 10.03.2022 del Notaio Omissis rep. nn. 134971/45907.

- Pignoramenti

Pignoramento dell'11.07.2023 rep. n. 20440 trascritto a Milano 2 il 13.09.2023 rep. nn. 121233/84938 contro Omissis, a/F della Soc. Omissis con sede a Milano.

Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto

Pignoramento del 3.10.2014 rep. n. 18258, trascritto a Milano 2 il 24.10.2014 rep. nn. 94185/64520 contro Omissis, a/F di Omissis – RG 2958/2014 – **il procedimento risulta ESTINTO ed archiviato in data 18/10/2023.**

Gravante sulla quota di 1/1 dei beni in oggetto.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie su nominativo del debitore e sul subalterno 23 (all. 08) valide fino al 13.02.2024; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 07) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio OMISSIS con sede in Garbagnate Milanese (MI) che ha fornito i seguenti dati:

Millesimi di proprietà: 31,00

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.300,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.640,00

di cui:

- spese esercizio ordinario 2023 pari ad Euro 1.340,00
- spese esercizio ordinario 2024 (preventivo) pari ad Euro 1.300,00

Come precisato nella mail ricevuta dall'amministratore dello stabile "per la gestione 2023 (01.01.23 – 31.12.23) il consuntivo delle spese non è ancora stato elaborato ma le posso anticipare un importo quasi definitivo di intorno ai 1340,00 euro".

Nota: Da informazioni assunte dell'amministratore del condominio, l'impianto di riscaldamento centralizzato risulta scollegato dal 2019 ed alcuni dei condomini hanno provveduto all'installazione di caldaie autonome.

Spese ordinarie e straordinarie deliberate ma non scadute: non risultano.

Cause in corso: non risultano.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di Idoneità Statica): non redatto.

(all. 09 - Spese condominiali insolute e Regolamento di Condominio)

Si segnala che l'eventuale futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute 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 non rilevati

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulterebbe iniziata a seguito di rilascio di Licenza Edilizia^o 170/1958 del 3.08.1958.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Baranzate in:

- aree residenziale;
- area B1 (art, 14 NTA PdR) del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale;
- ambito saturo di risanamento urbanistico ed ambientale con spostamento della capacità edificatoria (art. 18 e 19);
- insediamento pluripiano con edifici in linea, a torre ad alta densità,
- sensibilità paesistica media (Classe 3).

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto visura del fascicolo edilizio a mezzo PEC in data 8.11.2023, Prot. n. 0021319/2023, integrata in data 21.11.2023 Prot. n. 0022144/2023.

Non avendo ottenuto alcun riscontro dall'Ufficio tecnico del Comune di Baranzate, inviava numerosi solleciti mediante mail ordinarie e mediante pec, nelle date del 5.12.2023, 21.12.2023, 4.01.2024, 31.01.2024, rimaste senza alcuna risposta né riscontro telefonico; in data 26.01.2024 la scrivente si recava presso gli uffici tecnici del Comune e sollecitava la richiesta di accesso agli atti al responsabile dell'ufficio, Geom. Omissis, ricevendo assicurazione dell'imminente risposta (a tutt'oggi non ricevuta dalla scrivente).

(all. 10 – Solleciti inviati al Comune di Baranzate per accesso atti)

Si indica di seguito quanto richiesto:

- **L.E. 170/1958 del 9.07.1958 prot. 7472, rilasciata il 3.08.1958 n° 170/1958 -**
Nuova costruzione residenziale, rilasciata per "Costruzione di un caseggiato per appartamenti economici"
- **Condono 1985 prat. C2032 del 24.09.1986 protocollo 21105 -**
Ristrutturazione e cambio d'uso senza slp, "realizzazione in difformità dalla licenza edilizia delle parti comuni condominiali senza incremento del volume assentito CONDONO NON RITIRATO AVVISO DI EMISSIONE PROVVEDIMENTO NON RICEVUTO"
- **Pratica 83A/1986 dell'11.03.1986 protocollo 05394 - rilasciata il 15.04.1986**
Manutenzione straordinaria (art. 3.1, let. b; DPR n. 380/2001), "ristrutturazione dei frontalini e facciata ammalorata con malta cementizia, rivestimento plastico di tipo graffiato del colore esistente sulla facciata"
- **Pratica 516/1995 del 6.10.1995 protocollo 025197 -**
Adeguamento igienico-tecnologico, "sostituzione e prolungamento canne fumarie secondo le norme vigenti è presente provvedimento interlocutorio richiesta integrazione documenti"

Alla data odierna **non è stato possibile effettuare visura degli atti edilizi richiesti come sopra menzionati**; la scrivente provvederà ad integrare la presente qualora il fascicolo edilizio richiesto sia reso disponibile dall'Ufficio.

7.2 Conformità edilizia

La scrivente, non avendo potuto visionare dei fascicoli edilizi richiesti, ritiene di non potersi esprimere in merito alla conformità edilizia del bene.

Riguardo alle difformità riscontrate nel corso dei sopralluoghi la sottoscritta si è basata su quanto rappresentato nella planimetria catastale, presentata in data 15.06.1962.

Si consiglia il futuro eventuale aggiudicatario di ripresentare (mediante ausilio di tecnico professionista) istanza di accesso agli atti, che potrebbero essere in futuro resi disponibili dal preposto ufficio del Comune di Baranzate, al fine di chiarire la regolarità e la conformità edilizia ed urbanistica del bene staggito; in caso di manifesta ed acclarata verifica della carenza di conformità, dovrà provvedere a far redigere pratica edilizia in sanatoria da tecnico abilitato con costi ed oneri (sanzione, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) da verificare presso i competenti uffici.

In merito alla mancata verifica della conformità edilizia ed urbanistica dell'unità immobiliare, si applicherà un coefficiente di decremento del valore pari al 3% (oltre al 5% applicato di prassi, come richiesto dalla Sezione).

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 15.06.1962.

Tali difformità riguardano modifiche di distribuzione interna dei locali, conseguenti ad opere di demolizione e costruzione di tavoli interni ed in particolare:

- demolizione di tavolato interno posto tra la cucina ed un vano presumibilmente destinato a ripostiglio;
- chiusura della porta di accesso al vano "ripostiglio" dal soggiorno.

Per una corretta rappresentazione del bene si rinvia alla figura 2 di seguito riportata.

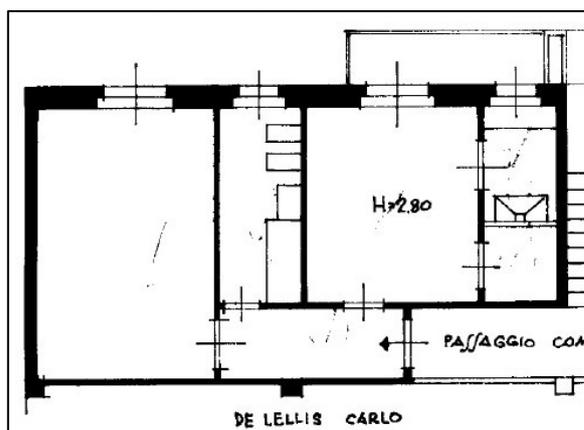


Fig. 1 - Planimetria catastale del 15.06.1962

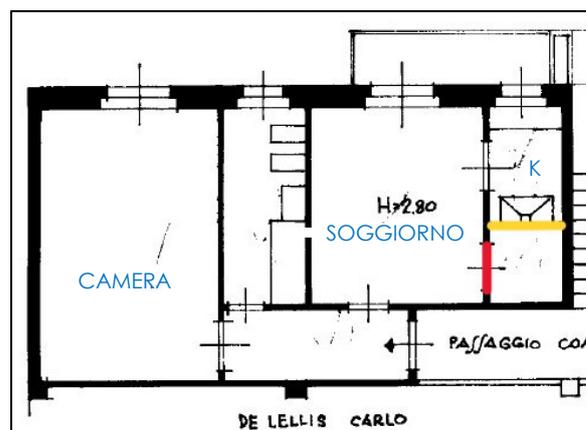


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 26.01.2024

Difformità catastali regolarizzabili mediante

DOCFA per modifiche interne e scorporo del vano cantina.

Presentazione n. 2 DOCFA + diritti catastali: **Euro 1.150,00**

N.B.: Si precisa che dal 1° luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano saio di pertinenza.

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'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 DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue.

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	47,70	100%	47,70
Balcone	mq.	3,67	30%	1,10
Cantina	mq.	3,80	25%	0,95
		55,17 mq. lordi		49,75 mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altre proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili 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 sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2023 – Comune di Baranzate – Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA - Codice zona: D1 – Microzona 0
Quotazioni di abitazioni di tipo civile di stato normale:
valore di compravendita da € 1.000,00/mq. a € 1.350,00/mq
- TeMA - 2° semestre 2023 – Comune di Baranzate - Periferia
Quotazioni di Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare
valore di compravendita da € 700,00/mq. a € 800,00/mq;
- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/3	49,75	€ 1.350,00	€ 67.162,50
				€ 67.162,50

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica adeguamento della stima in detrazione 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, e ulteriore

detrazione del 3% in considerazione dell'incertezza in ordine alla conformità edilizia dell'unità immobiliare, a causa di irreperibilità di pratiche edilizie.

• VALORE LOTTO	€ 67.162,50
• Riduzione del valore del 8% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 5.373,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.150,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 2.640,00
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 57.999,50

ARROTONDATO AD € 58.000,00

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

La sottoscritta Arch. Flavia Maria Buonaiuto dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante e-mail ordinaria e all'esecutato a mezzo posta ordinaria/e-mail.

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.

Milano, 15 febbraio 2024

l'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

ALLEGATI

ALLEGATO Fotografie

all. 01 - Visura storica per subalterno;

all. 02 - Visura storica analitica;

all. 03 - Planimetria catastale;

all. 04 - Estratto di mappa;

all. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI2 e MI4);

all. 06 - Certificazione notarile in atti;

all. 07 - Atto di provenienza;

all. 08 - Ispezioni ipotecarie su nominativo debitore e subalterno;

all. 09 - Spese condominiali insolute e Regolamento di Condominio;

all. 10 – Richiesta accesso atti e solleciti inviati al Comune di Baranzate.