

Dott. Arch. Mariangela Sirena
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9388
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11523
C.F. SRNMNG66S51F205S – P.IVA 12054360156

con studio in Milano – Largo V Alpini n. 1
Telefono 02 4120786 - Cellulare +39 335 5470992
e-mail: mariangela.sirena@pct.pecopen.it – arch.sirena@libero.it

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 316/2019

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Simona Caterbi
sostituita dalla **Dott.ssa Flaviana Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Baranzate (Mi)

Via Achille Grandi n. 6



INDICE SINTETICO

****L'esperto fa presente di aver inserito i beni oggetto di pignoramento in un lotto unico, in quanto sono stati acquistati con un unico atto di compravendita in autentica Notaio Massimo Mezzanotte di Milano Repertorio n. 174090 Raccolta n. 23406 del 07.05.2008 e poiché gli appartamenti (Corpo A e Corpo B), accatastati su due schede differenti ma comunicanti tramite una porta, allo stato di fatto visionato si presentano come un unico appartamento, il quale è stato ristrutturato con la finalità di un'unica unità, avente destinazione a zona giorno nel Corpo A e destinazione a zona notte nel Corpo B.****

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Baranzate (Mi) Via Achille Grandi n. 6
 Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
 Dati Catastali: foglio 65, particella 563, subalterno 709

Corpo B

Beni in: Baranzate (Mi) Via Achille Grandi n. 6
 Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
 Dati Catastali: foglio 65, particella 563, subalterno 710

Corpo C

Beni in: Baranzate (Mi) Via Achille Grandi n. 6
 Categoria: C2 [Magazzini e locali di deposito]
 Dati Catastali: foglio 65, particella 563, subalterno 703

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla debitrice e famiglia anagrafica
Corpo B: al sopralluogo occupato dalla debitrice e famiglia anagrafica
Corpo C: al sopralluogo occupato dalla debitrice e famiglia anagrafica

Contratti di locazione in essere

Corpo A: nessuno
Corpo B: nessuno
Corpo C: nessuno

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo A – B – C:
 da libero: € 160.000,00
 da occupato: € -----

LOTTO 001

(N. 2 appartamenti + cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

Piena proprietà di **appartamento** ad uso abitazione posto al piano secondo, con porta di ingresso indipendente e composto da due locali, servizi, una loggia ed un balcone, contiguo e comunicante per mezzo di porta interna al corpo **B**; compresa la proporzionale quota di comproprietà negli enti e parti comuni dell'intero stabile, quale risultante dalla tabella millesimale attualmente in vigore.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

PRINCIPE ROSANNA nata a Milano il 17.12.1964 CF: PRNRNN64T57F205M coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto - dalla documentazione anagrafica reperita risulta coniugata a Bollate (Mi) il 11.10.1986 con COCOMAZZI PIO nato a San Giovanni Rotondo (Fg) il 04.05.1963 CF: CCMPIO63E04H926Y.

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:  Piena proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 65, part. 563, sub. 709**

dati classamento: Categoria A3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 55 mq. (totale escluse aree scoperte 53 mq.), Rendita € 289,22

indirizzo: Via Anchille Grandi n. 6 piano 2

Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;

- 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. 36/2007).

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Via Grandi; mapp. 141; parti comuni; altra unità immobiliare stessa proprietà sub. 710 (Corpo B).

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

Nessuna

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di **appartamento** ad uso abitazione posto al piano secondo, con porta di ingresso indipendente e composto da due locali, servizi e un balcone, contiguo e comunicante per mezzo di porta interna al corpo **A**; compresa la proporzionale quota di comproprietà negli enti e parti comuni dell'intero stabile, quale risultante dalla tabella millesimale attualmente in vigore.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

[REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto - dalla documentazione anagrafica reperita risulta coniugata a Bollate (Mi) [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: [REDACTED] Piena proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 65, part. 563, sub. 710**

dati classamento: Categoria A3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 53 mq. (totale escluse aree scoperte 52 mq.), Rendita € 289,22

indirizzo: Via Achille Grandi n. 6 piano 2

Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- 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. 36/2007).

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Via Grandi; altra unità immobiliare stessa proprietà sub. 709 (Corpo A); parti comuni; mapp. 139.

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

Nessuna

CORPO: C

1.1. Descrizione del bene

Piena proprietà di vano di **cantina** posto al piano seminterrato; compresa la proporzionale quota di comproprietà negli enti e parti comuni dell'intero stabile, quale risultante

dalla tabella millesimale attualmente in vigore.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

[REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni all'atto del acquisto - dalla documentazione anagrafica reperita risulta coniugata [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati: [REDACTED] piena proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 65, part. 563, sub. 703**

dati classamento: Categoria C2, Classe 5, Consistenza 8 mq., Superficie catastale totale 10 mq., Rendita € 12,81

indirizzo: Via Achille Grandi n. 6 piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- 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. 36/2007).

1.4. Coerenze (da nord in senso orario)

Corridoio comune; mapp. 563; scala comune; corridoio comune.

1.5. 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 (Mi), nato nel 2004 per scorporo dal comune di Bollate, situato a nord ovest di Milano, a circa 11 km dal centro, con una superficie di circa 3 kmq. per una popolazione di circa 12.300 abitanti; confina con i comuni di Bollate, Milano e Novate Milanese.

Fascia/zona: Centrale/Centro Urbano.

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Servizi offerti dalla zona: nel Comune sono presenti alcuni istituti di istruzione scolastica, tra cui due scuole dell'infanzia statali e una paritaria, una scuola primaria statale, una scuola secondaria di primo grado statale, tra cui un Istituto Comprensivo Statale "G. Rodari", che raggruppa scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado, e una scuola secondaria di secondo grado paritaria; nel vicino Comune di Bollate si trovano 4 scuole secondarie di secondo grado statali; per quanto riguarda il verde e i giardini sono presenti il Parco di Via Merano e il Parco di Via Trieste; dal punto di vista socio-culturale, sono presenti diverse associazioni, in ambito culturale, sociale, sportivo e di volontariato, una biblioteca Comunale "Il quadrato di Baranzate" e il Campo Sportivo comunale "G. Raffin"; il carcere di Bollate, nonostante il nome, si trova sul territorio dei comuni di Baranzate e di Milano; dal punto di vista commerciale sono presenti quattro farmacie, tre banche, alcuni negozi al dettaglio, bar, ristoranti/pizzeria, oltre al Parco Commerciale di Baranzate, lungo la strada statale Varesina, e il Baranzate Retail Park, che raggruppa diversi negozi.

Principali collegamenti pubblici: i trasporti urbani di Baranzate sono assicurati da ATM, mentre quelli interurbani vengono svolti con autolinee gestite da Air Pullman; a pochi metri dall'immobile fermata dell'autobus 566 (Bollate/Paderno); a circa 3 km stazione ferroviaria di Bollate Centro, posta sulla linea Milano-Saronno e servita anche dalla linea S1 (Saronno-Milano Passante-Lodi) e S3 (Saronno-Milano Cadorna) del servizio ferroviario suburbano di Milano gestito da Trenord, che collega il Comune con il centro della città di Milano.

Collegamento alla rete autostradale: il Comune è interessato dall'Autostrada dei Laghi, con lo svincolo Rho Fiera che la collega con la Tangenziale Nord di Milano, che ha uno svincolo apposito per il comune di Baranzate all'innesto con la ex Strada Statale 233 "Varesina", che lo attraversa oltre alla S.P. 46 Rho-Monza.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 6)

Il Condominio è composto da tre fabbricati (A-B-C) - gli immobili della debitrice (Corpo A-B-C) sono localizzati nel fabbricato C, come indicato sul regolamento condominiale.

Fabbricato C. di tre piani fuori terra, oltre piano seminterrato e piano sottotetto, costruito negli anni '50/'60 del secolo scorso:

- struttura: solai misti laterizio e c.a. tipo SAP; corree e trave in c.a.; copertura in legno e tegole marsigliesi
- facciate: rivestimento in intonaco terranova di colore bianco/grigio e rosa;
- accesso: da portone in ferro di colore nero e vetro;
- scala interna: a rampa rettilinea con gradini in c.a. e rivestimento in lastre di marmo;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete/mediocri.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 6)

Appartamento di tipo economico al piano secondo, composto da un Corpo A e un Corpo B, contigui e comunicanti per mezzo di porta interna, ciascuno con porta di ingresso indipendente (porta di ingresso Corpo A utilizzata - porta di ingresso Corpo B non utilizzata, in quanto all'interno è nascosta da un mobile nel locale ripostiglio) e così composti:

Corpo A: ingresso, pranzo con loggia, cucina, soggiorno con balcone e bagno con antibagno.

Corpo B: disimpegno, bagno, ripostiglio, camera da letto con balcone e camera da letto con lavanderia.

CORPO: A

- esposizione: doppia;
- pareti: imbiancate o rivestite in ceramica in cucina (pareti attrezzate), nel bagno fino ad h. 2.00 m. circa;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti i locali; in piastrelle antigelive nel balcone e nella loggia;
- infissi esterni: in legno e vetro singolo; zanzariere; avvolgibili in pvc;
- porta d'accesso: in legno con inserto in vetro non blindata;
- porte interne: in legno essenza tipo noce;
- imp. citofonico: videocitofono su strada, citofono nell'appartamento (cucina);
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno a gas – Marca Junkers presente nel locale cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: solo predisposizione;
- altezza dei locali: m. 2,90 circa e ribassamenti ad altezze differenti;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

CORPO: B

- esposizione: doppia;
- pareti: imbiancate o rivestite in ceramica nel bagno fino ad h. 2.20 m. circa e nella lavanderia fino ad h. 1.60 m. circa;
- pavimenti: in parquet nel disimpegno, nelle camere e nel ripostiglio; in piastrelle di ceramica nel bagno e nella lavanderia; in piastrelle antigelive nel balcone;
- infissi esterni: in legno e vetro singolo; zanzariere; avvolgibili in pvc;
- porta d'accesso: in legno con inserto in vetro non blindata;
- porte interne: in legno essenza tipo noce;
- imp. citofonico: non verificato;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sotto traccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno a gas – Marca Junkers presente nel locale lavanderia;
- servizio igienico: bagno attrezzato con n. 2 lavabi, w.c., bidet e doccia; lavanderia attrezzata con lavatoio;
- impianto di condizionamento: solo predisposizione;

- altezza dei locali: m. 2,90 circa e ribassamenti;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

CORPO: C

Vano di cantina al piano seminterrato.

- pareti e plafone: intonacati non imbiancati;
- pavimento: battuto di cemento;
- porta d'accesso: in alluminio naturale;
- condizioni: discrete.

2.4. Breve descrizione della zona

Semi-centrale a traffico moderato con parcheggi scarsi nelle zone limitrofe.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione di conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non è stata reperita alcuna certificazione di idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 14.07.2021 alla presenza del solo Geom. Pio Cocomazzi, coniuge della debitrice, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rinvenuto che gli immobili risultano occupati dalla debitrice e dalla propria famiglia, come da certificazione anagrafica reperita **(all. 7)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano **(all. 8)**.

4 PROVENIENZA (all. 9)

4.1. Attuali proprietari

[REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà dal 07.05.2008.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Massimo Mezzanotte di Milano in data 07.05.2008 Repertorio [REDACTED]

A/c della Sig.ra (per la quota di 1/1 di piena proprietà)

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] acquisizione con [REDACTED]

- atto di divisione in autentica [REDACTED]

- atto di successione registrato a Milano [REDACTED] e trascritto a Milano il 2 [REDACTED] 7 e successivamente dichiarazione rettificativa registrata a Milano [REDACTED] nato a [REDACTED] il 03.04.1921 e deceduto il 12.06.1997 con testamento olografo pubblicato con verbale a rogito [REDACTED]

Atto di accettazione tacita di eredità in autentica Notaio Alberto Lepri in data 13.06.2007
Repertorio [REDACTED] [REDACTED] a Milano il 11.09.2011 n. [REDACTED] 58381.

- atto in autentica [REDACTED] scritto a Milano in data [REDACTED] (per la quota di 1/2 di piena pro-

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Giuseppe Brunelli Notaio in Perugia alla data del 09/04/2019, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle ispezioni per immobile effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Milano (**all. 10**) alla data del 15/10/2020 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**

Nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 29.05.2008 al [redacted]
derivante da contratto di mutuo fondiario a rate [redacted]

[redacted]
2000,000 anni 1000 sono [redacted]

a favore di [redacted]
se [redacted]

contro (datore di ipoteca) [redacted]

mutuatario (non datore di ipoteca) [redacted]

Importo ipoteca € 315.000,00 di cui € 210.000,00 di capitale – durata 25 anni

Grava per la quota dell'intero degli immobili in oggetto.

Ipoteca giudiziale

Nessuna

Ipoteca legale

Nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento [redacted]

n. 157334 e Reg. Part. n. [redacted]

Pignoramento del 26.01.2019 [redacted]

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Manager Stabili S.r.l. con sede in Bollate – Via G. Leopardi n. 1 Bollate Tel. 02 40702363, e-mail: info@managerstabili.it che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 11**).

CORPO: A-B-C

Millesimi di proprietà degli immobili pignorati: 182,484/1000

Millesimi di riscaldamento degli immobili pignorati: 238,1/1000

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 Settembre al 31 Agosto.

Spese ordinarie annue di gestione immobile – consuntivo 2019/2020: € 2.934,43

Spese ordinarie annue di gestione immobile – preventivo 2020/2021: € 3.894,08

Totale spese condominiali non pagate alla data della perizia: € 11.363,97

Spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (anno in corso e anno precedente): € 2.934,43 + € 3.894,08 - € 3.600,00 versate = € 3.228,51

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera delgravanti sull'immobile per €: non comunicate

Cause in corso: non comunicate

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Indicati nel Regolamento Condominiale.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no – barriere architettoniche accertate negli immobili oggetto della procedura, in quanto sono presenti rampe di scale prive di ascensore per accedere al piano secondo, dove si trovano gli appartamenti dotati di locali bagno, anch'essi non accessibili.

Il presumibile costo per la rimozione o superamento delle barriere architettoniche, ossia per la fornitura e posa di n. 1 servoscala (dal piano strada al piano secondo) e per l'adattabilità di n. 1 locale bagno è pari a € 10.000,00 circa.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967; in particolare è stato realizzato con Nulla Osta del 15.04.1959 e relativo Certificato di abitabilità del 13.07.1959.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Baranzate nel perimetro della città storica – ambito della città storica e degli edifici rurali.

Conforme/non conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione: il Comune di Bollate rilasciava il Certificato di abitabilità in data 13.07.1959 in merito alla realizzazione del piano secondo (sopralzo) e la Concessione Edilizia in Sanatoria in data 27.05.1996 – pratica edilizia n. 526 istanza prot. n. 5605 per opere abusivamente eseguite in alcune unità immobiliari (ampliamento e ristrutturazione edificio residenziale piano secondo).

Conformità attuale dell'immobile dal punto di vista urbanistico: dal punto di vista urbanistico l'appartamento è conforme alle prescrizioni del PGT vigente del Comune di Baranzate.

Certificato di destinazione urbanistica (in caso di stima di terreni, che si allega): -----

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: perimetro della città storica; è presente un elettrodotto interrato in prossimità dell'immobile (Via Umanità).

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 12):

- Nulla Osta del 15.04.1959 e relativo Certificato di abitabilità del 13.07.1959 – sopralzo di n. 1 piano (piano secondo) ad uso comune abitazione;
- Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Bollate in data 27.05.1996 – pratica edilizia n. 526 istanza prot. n. 5605 per opere abusivamente eseguite in alcune unità immobiliari (ampliamento e ristrutturazione edificio residenziale piano secondo);
- Altra unità immobiliare: Richiesta di Condono edilizio Prot. 19077 del 25.10.1985 - costruzione di un bagno senza finestra con aerazione forzata, spostamento ed erezione di pareti;
- Altra unità immobiliare: Concessione Edilizia pratica n. 334/79 prot. n. 18291/1500 del 29.09.1979 per formazione di finestra a balcone con relativo terrazzo prospiciente sul cortile di proprietà (piano 1°).

7.2. Conformità edilizia:

CORPO: A

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 27.05.1996 – pratica edilizia n. 526 istanza prot. n. 5605.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- nell'ingresso è stata aperta la porta di comunicazione al corpo B;
- è stata demolita buona parte della parete, con relativa porta, tra il locale pranzo e l'ingresso ed è stato realizzato solo un muretto ad altezze m. 1,00/1,20 c.ca; è stato inoltre realizzato un ribassamento nell'ingresso ad altezza di m. 2,40, con ripostiglio a soppalco avente aperture nel locale bagno;
- è stata demolita buona parte della parete tra il locale pranzo e il locale camera da letto (ora locale soggiorno), con relativa chiusura della porta, con la creazione di una quinta con un arco, di una struttura con mensole e di un muretto con ripiani;
- nel locale cucina sono stati realizzati dei ribassamenti estetici ad altezza di m. 2,50;
- sulla loggia (esterno) sul lato altra proprietà è presente una contro-parete, da rappresentare graficamente, e sul lato finestra cucina è stata realizzata una contro-parete, che contiene

le tubazioni dell'impianto di condizionamento;

- è stato realizzato il locale antibagno, dotato di porta, ribassato ad altezza m. 2,22; il locale bagno è ribassato ad altezza di m. 2,83 con struttura in alluminio.

CORPO: B

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria del 27.05.1996 – pratica edilizia n. 526 istanza prot. n. 5605.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo edilizio) consistono in:

- nell'ingresso è stato realizzato un locale ripostiglio, con relativa porta, ed è stata aperta la porta di comunicazione al corpo A;

- è stata spostata la parete tra il bagno e la camera da letto, così che il bagno risulta più grande ed all'interno dello stesso sono stati realizzati due muretti ad altezza m. 1,00, dove alloggiavano i sanitari;

- il locale pranzo è destinato a locale camera da letto ed il locale cucina è destinato a locale lavanderia, al cui interno sono stati realizzati dei ribassamenti estetici ad altezza di m. 2,50.

CORPO: A e CORPO: B

L'esperto evidenzia che, nella pratica edilizia reperita, gli immobili sono divisi in due unità non comunicanti tra loro, ma, poiché allo stato di fatto visionato si presentano come un unico appartamento, il quale è stato ristrutturato con la finalità di un'unica unità, avente destinazione a zona giorno nel Corpo A e destinazione a zona notte nel Corpo B, occorre presentare un'autorizzazione in sanatoria con l'unione delle due unità.

L'esperto evidenzia che i rapporti aero-illuminanti di tutti i locali abitabili sono verificati e che l'immobile risulta conforme ai Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune di Baranzate.

sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili.

Costi stimati: € 2.500,00 presentazione autorizzazione in sanatoria.

CORPO: C

Non è possibile esprimere un giudizio di conformità edilizia in merito alla cantina, in quanto l'esperto non reperiva alcuna relativa planimetria.

7.3. Conformità catastale

CORPO: A

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 08.02.2001.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo catastale) consistono in:

- è stata demolita buona parte della parete, con relativa porta, tra il locale pranzo e l'ingresso ed è stato realizzato solo un muretto ad altezze m. 1,00/1,20 c.ca; è stato inoltre realizzato un ribassamento nell'ingresso ad altezza di m. 2,40, con ripostiglio a soppalco avente aperture nel locale bagno;

- nel locale pranzo è stata creata una quinta con un arco, una struttura con mensole e un muretto con ripiani;

- nel locale cucina sono stati realizzati dei ribassamenti estetici ad altezza di m. 2,50;

- sulla loggia (esterno) sul lato altra proprietà è presente una contro-parete, da rappresentare graficamente, e sul lato finestra cucina è stata realizzata una contro-parete, che contiene le tubazioni dell'impianto di condizionamento;

- il locale antibagno è stato ribassato ad altezza m. 2,22 e il locale bagno è stato ribassato ad altezza di m. 2,83 con struttura in alluminio.

CORPO: B

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale del 08.02.2001.

Gli abusi rilevati (confronto effettuato tra lo stato di fatto visionato e quello assentito nel suddetto titolo catastale) consistono in:

- nel locale bagno sono stati realizzati due muretti ad altezza m. 1,00, dove alloggiavano i sanitari;
- nel locale camera è stata demolita la parete con porta e la nuova parete è stata realizzata in posizione differente, di conseguenza il bagno non è più all'interno della camera;
- nel locale lavanderia sono stati realizzati dei ribassamenti estetici ad altezza di m. 2,50.

CORPO: A e CORPO: B

L'esperto evidenzia che gli immobili sono accatastrati su due schede differenti ma comunicanti tramite una porta, ma, poiché allo stato di fatto visionato si presentano come un unico appartamento, il quale è stato ristrutturato con la finalità di un'unica unità, avente destinazione a zona giorno nel Corpo A e destinazione a zona notte nel Corpo B, occorre realizzare una fusione catastale.

sono/non sono sanabili mediante:

- sono sanabili.

Costi stimati: € 1.000,00 presentazione fusione e nuova scheda catastale

CORPO: C

Al sopralluogo la cantina risultava conforme alla planimetria catastale del 08.02.2001.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata, facendo riferimento alla pianta catastale, sulla base del 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:

CORPO: A

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO SECONDO				
appartamento	mq.	55,1	100%	55,1
loggia (cortile interno)	mq.	5,5	2/3	3,7
balcone (via Grandi)	mq.	1,8	50%	0,9
		62,4		59,7
		mq. lordi		mq. commerciali

CORPO: B

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO SECONDO				
appartamento	mq.	54,1	100%	54,1
balcone (via Grandi)	mq.	1,8	50%	0,9
55,9				55,0
mq. lordi				mq. commerciali

CORPO: C

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
PIANO SEMINTERRATO				
cantina	mq.	8,3	33%	2,8
8,3				2,8
mq. lordi				mq. commerciali

9 STIMA**9.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto esperto, 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 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.

9.2. Fonti d'informazione (all. 13)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio:

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Baranzate (Mi)

Fascia/Zona: Centrale/Centro Urbano

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale:

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.350,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,1 / prezzo max. 4,7 (Euro/mq x mese)

- TeMA MILANO

Valori relativi alla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi:

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Baranzate (Mi)

Zona: Centro

Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio:

valore di compravendita prezzo min. 1.900,00 / prezzo max. 2.000,00 (Euro/mq)

Appartamenti residenziali di tipologia media di 70 mq. circa non arredati:

valore di locazione prezzo min. 55,00 / prezzo max. 65,00 (Euro/mq/anno)

9.3. Valutazione LOTTO 001

CORPO: A

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con una loggia e un balcone (piano secondo)	A3	59,7	€ 1.500,00	€ 89.550,00
				€ 89.550,00

CORPO: B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con un balcone (piano secondo)	A3	55,0	€ 1.500,00	€ 82.500,00
				€ 82.500,00

CORPO: C

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Cantina (piano seminterrato)	C2	2,8	€ 1.500,00	€ 4.200,00
				€ 4.200,00

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	€ 176.250,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.812,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.500,00
• Spese condominiali scadute e insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente	-€ 3.228,51
• Spese per opere di demolizione/costruzione (incluso smaltimento alle PP.DD. e relativi ripristini) per rendere a norma l'immobile secondo i Regolamenti Edilizio e di Igiene del Comune - indicative:	
- nessuna	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 160.708,99
arrotondato	€ 160.000,00

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 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Nessuna

Il sottoscritto Arch. Mariangela Sirena dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia a mezzo PEC al Creditore Procedente e all'esecutata, tramite e-mail fornita dal marito (**all. 14**).

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: 22/07/2020

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1a) Verbale di nomina esperto e custode giudiziario
- 1b) Accettazione incarico e giuramento esperto
- 2) Contatti tramite posta elettronica con il custode giudiziario
- 3) Visure storiche
- 4) Estratto di mappa
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Documentazione fotografica relativa all'esterno ed all'interno del bene
- 7) Documentazione anagrafica
- 8) Ricerca contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate ed esito ricerca
- 9) Atto di provenienza
- 10) Ispezione ipotecaria
- 11a) Informazioni condominiali
- 11b) Regolamento di condominio
- 12a) Richiesta visura pratiche edilizie Comune di Baranzate
- 12b) Pratiche edilizie reperite
- 13a) Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, edito dalla Camera di Commercio Milano Monza Brianza Lodi
- 13b) Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- 14) Attestazione di invio alle parti della perizia