

# Tribunale di Milano

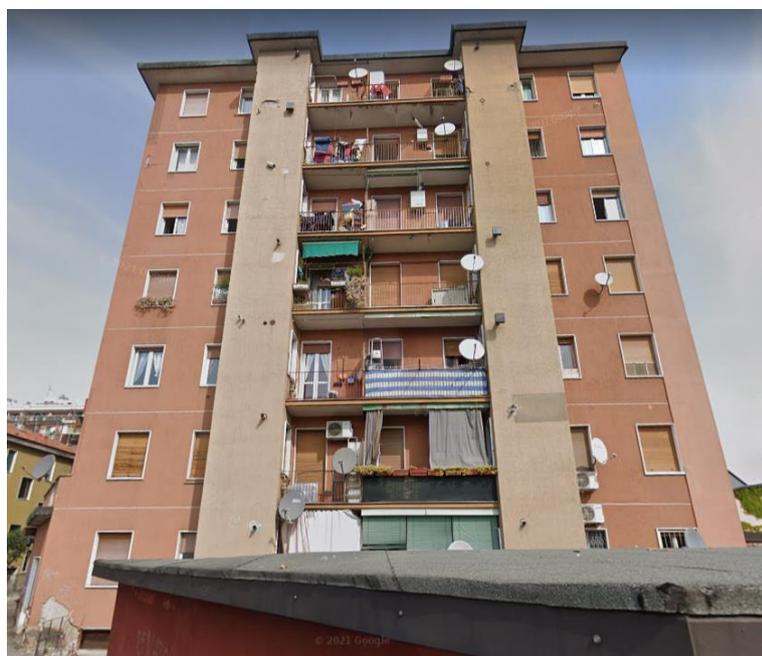
## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 1189/2020 + n. 831/2021

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

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Baranzate (MI) Via Gorizia n. 42



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Baranzate (MI) Via Gorizia n. 42

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 70, particella 150, subalterno 25.

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi.

### Contratti di locazione in essere

Non presenti.

### Comproprietari

Nessuno.

### Continuità delle trascrizioni:

SI.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 34.000,00

da occupato: non ricorre.

1



**LOTTO 001**  
(Abitazione di tipo economico)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

**CORPO: A**

**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Baranzate (MI) - Via Gorizia n. 42 – scala C: appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto, composto di due locali (soggiorno con cucinino e camera), servizio igienico, balcone e con annesso un vano di cantina al piano seminterrato oltre il diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile, in ragione di 29,80 millesimi.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

RGE 1189/2020: pignoramento gravante sulla quota indivisa di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di XXXX nato a XXXX il XXXX C.F.: XXXX di stato civile celibe all'atto dell'acquisto;

RGE 831/2021: pignoramento gravante sulla quota indivisa di 1/2 di piena proprietà dell'immobile di XXXX nata a XXXX il XXXX C.F.: XXXX di stato civile nubile all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno altro oltre i proprietari sopra citati.

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

Intestati: - XXXX Proprietà ½  
- XXXX Proprietà ½

dati identificativi: **fg. 70 part. 150 sub. 25**

dati classamento: z.c. /// – Cat. A/3 – Cl. 1 – cons. 3,5 vani – sup. cat. 40 mq - rendita € 216,91

Indirizzo: Via Gorizia n. 42/58 piano 5/S1

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per 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 (Bollate); trasferito al comune A618 (Baranzate).

**1.4. Coerenze**

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale, all'estratto mappa ed al titolo di provenienza:

- dell'appartamento al piano quinto: dapprima appartamento di terzi al sub. 26 e pianerottolo comune indi altro appartamento di terzi al sub. 21, cortile comune, prospetto su terrazzo dell'appartamento di terzi al sub. 10 infine e, per chiudere, ancora appartamento di terzi al sub. 26;
- del vano cantina al piano seminterrato: dapprima cantina di terzi al sub. 21 indi corridoio comune, altra cantina di terzi al sub. 29, corridoio comune infine e, per chiudere, ancora cantina di terzi al sub. 21.

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.



## 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 10*)

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 presenti nel raggio di 2 km: negozi al dettaglio, bar, farmacia, scuole.

Principali collegamenti pubblici: in Via Milano, a circa 350 m, fermata della linea autobus Z187 (Milano Roserio – Via Grassi – Ospedale Sacco), a 500 metri fermata delle linee ATM 560 (Arese – Milano QT8 M1) e 566 (Paderno Dugnano – Milano Roserio - Ospedale Sacco); a circa 2,4 km stazione FNM di “Novate Milanese” (linee S1 e S3); a 4,3 km stazione di “Rho Fiera” (linee S5 e S6).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,8 Km svincolo di “Palazzolo M.se” della tangenziale nord Milano - A52.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne (*all. 1*)

Edificio di sette piani fuori terra oltre piano seminterrato costruito negli anni '60 del secolo scorso, presenta:

- struttura: in c.a. gettato in opera;
- tamponamenti: doppia muratura di laterizio;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- accesso: cancello pedonale e carraio da una diramazione della Via Gorizia quindi, dal cortile comune, portoncino in profilati di alluminio e vetro;
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini rivestiti in pietra;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: scarse; l'intonaco di facciata è ammalorato e scrostato in più parti.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (*all. 1*)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano quinto della scala C, composto di due locali (soggiorno con cucinino e camera), servizio igienico, balcone ed annesso vano cantina al piano seminterrato.

All'unità immobiliare compete la quota proporzionale degli enti comuni condominiali nella misura di 29,80 millesimi.

#### **Corpo A:**

##### Abitazione

- esposizione: singola a sud su cortile comune;
- pareti: tinteggiate nel soggiorno e nella camera, in ceramica nel servizio igienico e nel cucinino;
- pavimenti: in marmette di cemento nel soggiorno, cucinino e camera, in piastrelle di ceramica nel servizio igienico;



- infissi esterni: in profilati di alluminio e vetrocamera ed avvolgibili in legno in soggiorno, bagno e camera ed in legno verniciato con vetro singolo nel cucinino;
- porta d'accesso: porta in legno ad una anta;
- porte interne: a battente, in legno verniciato con inserti in vetro;
- imp. citofonico: presente e funzionante;
- imp. elettrico: sottotraccia con interruttore differenziale; sono presenti fili esterni;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: in sede di sopralluogo l'occupante ha comunicato che da quando occupa l'immobile - anno 2018 - l'impianto di riscaldamento non è funzionante e vengono utilizzati per la produzione del calore dei termosifoni elettrici; in merito, l'amministratore riferisce che l'impianto condominiale è stato dismesso e che ogni condomino avrebbe dovuto collegare i caloriferi ad una caldaia autonoma; caldaia non rilevata in sede di sopralluogo;
- imp. di produzione di acqua calda sanitaria: con scaldabagno posto nel cucinino;
- servizio igienico: attrezzato con lavandino, vasca, water, bidet ed attacco lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse, presenta finiture ed impianti originari risalenti agli anni '60 essendo stati sostituiti solo gli infissi esterni (tranne quello del cucinino); necessita di una pulizia generale, del collegamento dei caloriferi ad una caldaia autonoma, della verifica ed eventuale adeguamento degli impianti elettrico, idrico e gas, della sostituzione delle finiture (porte, pavimenti, sanitari) e di una tinteggiatura dei locali.

## 2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 42 di Via Gorizia in zona periferica sud-est del Comune di Baranzate ai confini con il territorio del Comune di Milano. 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 attraverso la Via Milano e discretamente servita dai mezzi pubblici di superficie. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali condominiali risalenti agli anni '60 con tipologia in linea (edilizia economico-popolare) e da insediamenti produttivi; l'edificato residenziale confina, a sud, con il complesso dell'Ospedale Sacco di Milano. In sede di sopralluogo si è rilevato che lungo la Via Gorizia sono scarse le aree di sosta e parcheggio; la strada è a senso unico con alta densità edilizia. A circa 5 km è ubicato il Polo Fieristico Milano-Rho e l'ex area Expo ove sono in costruzione il nuovo Ospedale Galeazzi ed un centro ricerca.

## 2.5 Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

## 2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non fornito dall'Amministratore del Condominio. In sede di Visura atti la sottoscritta ha verificato che nel fascicolo degli atti di fabbrica è presente il collaudo statico delle strutture depositato in data 18/05/1962 prot. n. 10410.

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene



Al momento del sopralluogo, effettuato il 18 ottobre 2021, è stato possibile accedere al bene grazie al signor XXXX, occupante l'appartamento con la propria famiglia senza titolo registrato.

### 3. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali danti causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate. **(all. 7):**

## 4 PROVENIENZA (all. 4)

### 4.1 Attuali proprietari

XXXX e XXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 11/09/2008.

In forza di atto di compravendita in autentica Dott. Ciro De Vivo Notaio in Paullo in data 11/09/2008 rep. n. 8733/5460, registrato a Milano il 16/09/2008 al n. 23340 Serie 1T e trascritto a Milano 2^ in data 18/09/2008 ai nn. 131522/81275. Prezzo della compravendita dichiarato in atto: € 120.000,00.

A/c del signor XXXX.

Nota: con quest'atto viene venduto, in Comune di Baranzate, Via Gorizia n. 42 la piena proprietà dell'appartamento al piano quinto della scala "C", composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone, con annessa cantina al piano interrato, il tutto distinto al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 70 mapp. 150 sub. 25. All'unità immobiliare compete la caratura condominiale di millesimi 29,80 sulle parti dell'edificio indicate nell'articolo 1117 del Codice civile e, in particolare, sui locali riscaldamento e i locali portineria con cantina nel seminterrato.

### 4.2 Precedenti proprietari (ante ventennio)

XXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 3/02/2005 al 10/09/2008.

In forza di atto di compravendita a rogito Dott. Enrico Chiodi Daelli Notaio in Milano in data 3/02/2005 rep. n. 159152/27809, registrato a Milano 6 il 4/02/2005 al n. 1490 e trascritto a Milano 2^ in data 7/02/2005 ai nn.15031/7670. Copia della nota di trascrizione dell'atto è allegata alla perizia.

A/c dei signori XXXX e XXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dell'unità immobiliare in Bollate (MI) Via Gorizia n. 42/58 al piano 5/S1 distinta al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 70 mapp. 150 sub. 25. Il bene è stato trasferito nel territorio del Comune di Baranzate in data 22/05/2004 (variazione territoriale n. 35/2007).

XXXX e XXXX – proprietà per la quota di 1/1 dall'11/05/1990 (ante ventennio) al 2/02/2005.

In forza di atto di compravendita in autentica Dott. Massimo Mezzanotte Notaio in Milano in data 11/05/1990 rep. n. 74785, registrato a Milano il 28/05/1990 al n. 13333 Serie 2V e trascritto a Milano 2^ in data 6/06/1990 ai nn. 46468/33423. Copia della nota di trascrizione dell'atto è allegata alla perizia.

A/c delle signore XXXX e XXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dell'unità immobiliare in Comune di Bollate (MI) – Sezione Baranzate - Via Gorizia n. 42 scala C: appartamento composto di due locali oltre servizi, posto al piano quinto, con annesso vano di cantina, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 70 mapp. 150 sub. 25. Il bene è stato trasferito nel territorio del Comune di Baranzate in data 22/05/2004 (variazione territoriale n. 35/2007).

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)



Dalla relazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile, per nominativo dei debitori e dei precedenti proprietari nel ventennio (elenco sintetico senza restrizioni (**all. 6**)) alla data del 27/04/2022 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 il **18/09/2008** ai nn. 131523/28630 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Ciro De Vivo di Paullo in data 11/09/2008 rep. n. 8734/5461;

a favore di XXXX con sede a XXXX XXXX,

contro XXXX nato in XXXX il XXXX C.F.: XXXX e XXXX nata nelle XXXX il XXXX C.F.: XXXX.

Importo ipoteca € 300.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: 30 anni.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Comune di Baranzate (MI) Via Gorizia n. 42 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 70 mapp. 150 sub. 25.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 2/11/2020 rep. n. 13307 trascritto il **16/12/2020** ai nn. 144613/92551 contro XXXX nato in XXXX il XXXX C.F.: XXXX per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX. Corrispondente al procedimento RGE n. 1189/2020.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare Comune di Baranzate (MI) Via Gorizia n. 42 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 70 mapp. 150 sub. 25.

**Pignoramento** del 15/07/2021 rep. n. 1623 trascritto il **21/07/2021** ai nn. 108710/74096 contro XXXX nata nelle XXXX il XXXX C.F.: XXXX per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà in favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX. Corrispondente al procedimento RGE n. 831/2021

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare Comune di Baranzate (MI) Via Gorizia n. 42 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 70 mapp. 150 sub. 25.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.



Eventuali note/osservazioni: ///.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è attualmente amministrato dallo Studio XXXX con sede in Baranzate che ha fornito, in data 23/11/2021, le informazioni che seguono (**all. 9**).

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 29,80.

Millesimi di riscaldamento: autonomo.

### 6.1 Spese di gestione condominiale

Da comunicazione dell'Amministratore dello stabile del 23/11/2021 risulta quanto segue, con precisazione che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 830,00.

Spese condominiali non pagate alla data della perizia: € 2.102,00 in C.T.

- Anno 2021: € 752,00
- Anno 2020: € 1.350,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data del 23/11/2021: € 15,56 (bonus fiscale) + € 242,00 (installazione contatore).

Cause in corso: recuperi crediti per morosità condominiali.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non comunicati,

Eventuali problematiche strutturali: non note da parte dell'Amministratore e non rilevate in sede di sopralluogo.

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 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 dal titolo di provenienza, si rimanda al Regolamento di Condominio allegato alla perizia per il dettaglio delle parti comuni condominiali.

### 6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano quinto raggiungibile da vano scale e vano ascensore, accessibile dal piano rialzato collegato all'atrio d'ingresso da alcuni scalini. Situazione superabile attraverso la posa di una rampa di accesso alla quota del pavimento dell'atrio d'ingresso e, quindi, di un servo-scala per il superamento dei gradini per l'accesso al vano ascensore.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Baranzate in "Area B1" 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):**

- Nulla Osta prot. n. 220A/60 del 10/10/1960 per nuova costruzione ad uso abitazione e rustico.
- Comunicazione opere interne presentata il 20/05/1992 prot. n. 11512, pratica n. 355/92.
- Certificato di Abitabilità del 30/10/1963.

**7.2 Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme al disegno di progetto allegato alla Comunicazione di opere interne del 20/05/1992 Pr. Ed. n. 355/92 fatto salvo per la mancata esecuzione del tavolato divisorio tra il soggiorno ed il disimpegno della zona notte. Tavolato che dovrà essere realizzato al fine di garantire i rapporti aeroilluminanti del locale soggiorno e la presenza del disimpegno tra cucinino e servizio igienico.

Inoltre, la sottoscritta segnala che il disegno di progetto del piano cantinato, allegato al N.O del 10/10/1960, non rappresenta le cantine frazionate ma un ambiente unico.

Situazione regolarizzabile con: presentazione di pratica edilizia di sanatoria (PdC) per regolarizzare la cantina e costruzione del tavolato tra soggiorno e disimpegno zona notte, come denunciato con Comunicazione per opere interne del 20/05/1992.

Costi stimati: € 3.916,00 in Cifra Tonda, di cui:

- € 1.900,00 onorario professionale (€ 1.500,00 onorario+ 4% contributo contributivo+ 22 % IVA);
- € 516,00 acconto oblazione (il rilascio del PdC in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia dell'opera difforme, dovrà, quindi, essere allegato alla pratica un Computo Metrico Estimativo delle opere in difformità sulla cui base verrà quantificata l'oblazione);
- € 1.500,00 costi di ripristino tavolato con porta, compreso di intonaco ed imbiancatura.

**7.3 Conformità catastale**

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava sostanzialmente conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale di impianto presentata in data 2/10/1961 (ultima planimetria in atti) fatto salvo per la distribuzione dei locali interni rappresentati con l'ingresso delimitato dal soggiorno da un tavolato, poi demolito nel 1992.

Situazione regolarizzabile con la presentazione di una denuncia di variazione catastale in aggiornamento per diversa distribuzione degli spazi interni successivamente alla costruzione del tavolato tra soggiorno e disimpegno ed alla definizione della pratica edilizia di sanatoria per la cantina.

Costi stimati: € 1.115,00 di cui:

- € 1.015,00 onorario professionale per la presentazione di due schede catastali ed eventuale elaborato grafico di dimostrazione dei subalterni per i piani quinto e cantinato (€ 800,00 onorario + 4% contributo previdenziale + 22% IVA);
- € 100,00 diritti catastali per due schede.

Totale costi per la regolarizzazione edilizie e catastale: € 5.031,00 = € 5.000,00 in Cifra Tonda.

**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 UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:



Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	39,0	100%	39,0
balconi	mq.	1,5	30%	0,4
cantina	mq.	2,2	25%	0,6
		<b>42,7</b>		<b>40,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 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 (all. 10)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Baranzate

Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA – D1

- valore mercato prezzo min. 950,00 / prezzo max. 1.250,00 (Euro/mq) per abitazioni economiche in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: non rilevati. Si evidenzia, tuttavia, la pubblicazione su Internet di varie offerte di vendita per appartamenti nella zona di Via Gorizia, tra le quali si sono considerate tre offerte quali comparabili nella valutazione.

Considerato attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto minimo 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 bene pignorato in 1.070,00 €/mq. Si allegano le offerte usate come comparabili e la tabella di valutazione.

### 9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	40,00	€ 1.070,00	€ 42.800,00
				<b>€ 42.800,00</b>

### 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

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 42.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.140,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 5.000,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita (830,00 x 2)	-€ 1.660,00

<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 34.000,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 34.000,00</b>

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

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento 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.**

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà procedere all'esecuzione di opere di ripristino (formazione tavolato con porta per definire l'antibagno), presentare pratica edilizia di sanatoria per regolarizzare la cantina e pratica di aggiornamento catastale, inoltre, dovrà 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 agli esecutari 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: 5/05/2022

l'Esperta Nominata  
Arch. Monica Correggi

## ALLEGATI

- 1) **N. 13 fotografie** relative al sopralluogo del 18 ottobre 2021.
- 2) **Stralcio cartografia di zona e viste aeree.**
- 3) **Documenti catastali:**
  - estratto mappa del foglio 70 mapp. 150;
  - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. pignorata nel Comune di Baranzate del 11/10/2021;
  - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. pignorata nel Comune di Bollate del



11/10/2021

- scheda catastale dell'unità pignorata presentata in data 2/10/1961.

**4) Titolo di provenienza:**

- atto di compravendita in data 11/09/2008 rep. n. 8733/5460 a rogito Dott. Ciro De Vivo Notaio in Paullo.

**5) Certificati anagrafici:**

- n. 1 certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia del debitore rilasciato dal Comune di Baranzate il 16/09/2021;
- n. 1 certificato di residenza storico della debitrice rilasciato dal Comune di Vidardo il 4/05/2022;
- n. 1 certificato di stato di famiglia dell'occupante rilasciato dal Comune di Milano in data 26/10/2021.

**6) Ispezioni ipotecarie:**

- n. 2 ispezioni ipotecarie telematiche sui nominativi dei debitori per trascrizioni ed iscrizioni dal 11/09/2008 al 27/04/2022;
- n. 3 ispezioni ipotecarie telematiche sui nominativi dei precedenti proprietari per trascrizioni ed iscrizioni dal 11/05/1990 al 18/09/2008;
- nota di trascrizione compravendita del 7/02/2005 nn. 15031/7670;
- nota di trascrizione compravendita del 6/06/1990 nn. 46468/33423;
- n. 2 ispezioni ipotecarie telematiche sul bene pignorato per trascrizioni ed iscrizioni dal 27/08/1996 al 27/4/2022 in Comune di Baranzate ed in Comune di Bollate.

**7) Documenti per verifica locazione:**

- corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Milano 4 in data 15/09/2021 - 17/09/2021 con lettera in pari data n. 307706 e con l'Ufficio Territoriale di Milano 3 in data 20/09/2021 con lettera in pari data n. 313249

**8) Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:**

- istanza di accesso agli atti presentata al portale del Comune di Baranzate in data 12/10/2021
- estratti del fascicolo atti di fabbrica (Nulla Osta, disegni di progetto, Abitabilità);
- pratica CILA del 20/05/1992n. 355/92 con disegno di progetto;
- estratto PGT.

**9) Documenti condominio:**

- istanza presentata all'Amministratore del Condominio in data 22/11/2021 per verifica spese condominiali;
- risposta dell'Amministratore in data 20/12/2021 con allegato Regolamento di condominio.

**10) Documenti per valutazione:**

- Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona periferica D1 del Comune di Baranzate relativa al 2° semestre 2021;
- n. 3 offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it quali comparabili per la valutazione;
- tabella dei dati rilevati ed analisi dei prezzi marginali, per il calcolo del prezzo medio.

**11) Perizia privacy.**

-

