

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 95/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA GALIOTO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Baranzate (MI) via Redipuglia n. 7



INDICE SINTETICO**Dati Catastali****APPARTAMENTO CON ANNESSO VANO DI SOLAIO**

Bene in Baranzate (MI), via Redipuglia n. 7

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 70, particella 199, subalterno 4

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 29/09/2022, è stato possibile accedere all'appartamento staggito alla presenza dell'occupante l'appartamento, ovvero della sig.ra [REDACTED].

Contratti di locazione in essere

L'Agenzia delle Entrate di Cinisello Balsamo ha comunicato che, "dal riscontro effettuato in anagrafe tributaria in data odierna, non risultano registrati contratti di locazione ancora in essere, in qualità di danti causa, [REDACTED] per quanto riguarda immobili siti in Baranzate, via Redipuglia 72.

In verità in occasione del sopralluogo, l'occupante, sig.ra Grezzi Maria, ha esibito contratto di locazione stipulato con il sig. [REDACTED] e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge n' 431/98, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata".

In data 27/10/2022 presso l'Ufficio FRONT OFFICE – UT MILANO avente oggetto [REDACTED] dal [REDACTED] è stata richiesta la **proroga di tale contratto**.

Comproprietari:

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 52.000,00

da occupato: € 39.000,00 (arrotondato)

LOTTO 001

(APPARTAMENTO CON ANNESSO VANO DI SOLAIO)

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

1.1. Descrizione del bene

APPARTAMENTO CON ANNESSO VANO DI SOLAIO

in Comune di **Baranzate** (Mi) **via Redipuglia n. 7**: appartamento ad uso abitazione al piano rialzato composto da disimpegno d'ingresso, un locale soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un balcone a livello con annesso un vano di solaio al piano quarto sottotetto.

(allegato n. 1: Mappa cartografica)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni al momento dell'atto di acquisto del bene.

Pignoramento **gravante** sulla **quota di 1/2 di piena proprietà** dell'immobile di [REDACTED] coniugata in regime di separazione dei beni al momento dell'atto di acquisto del bene.

A favore di YODA SPV S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV) c.f. 05111630264

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate come segue:

Intestazione:

- [REDACTED] Proprietà ½ in regime di separazione dei beni.

- [REDACTED] Proprietà ½ in regime di separazione dei beni.

APPARTAMENTO CON ANNESSO VANO DI SOLAIO

dati identificativi: **fg. 70, part. 199, sub. 4**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 1, consistenza 3,5, vani, sup. catastale ---, rendita catastale € 216,91

Indirizzo: via Redipuglia n. 7 scala 1, piano T-4

Dati derivanti da: **VARIAZIONE TERRITORIALE** del 22/05/2004 in atti dall'11/06/2007 L.R. n. 13

proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618 (n. 35/2007) - Comune di Baranzate

Annotazioni; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Nella visura catastale non è stata indicata la superficie catastale dell'unità immobiliare.

1.4. Coerenze

Coerenze in contorno: da Nord ed in senso orario

- dell'appartamento: vano scale e pianerottolo comuni da cui si accede, unità di terzi, cortile comune, altra unità di proprietà di terzi, parte comune a chiusura.

- del vano di solaio: solaio di proprietà di terzi, cortile comune, altro solaio di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede a chiusura.

NOTA BENE:

Si segnala che in base al **Certificato di Residenza** rilasciato dal Comune di Milano in data 03/08/2022 che dichiara che "visti i dati registrati dal Comune di Baranzate certifica che nell'Anagrafe della Popolazione Residente il sig. [REDACTED] [REDACTED], ovvero Esecutato, risulta iscritto all'indirizzo via Redipuglia n. 7 - Baranzate".

Si segnala che in base al **Certificato di Stato di Famiglia** rilasciato dal Comune di Milano in data 03/08/2022 che dichiara che "visti i dati registrati dal Comune di Baranzate certifica che nell'Anagrafe della Popolazione Residente all'indirizzo via Redipuglia 7 - Comune di Baranzate risulta iscritta la seguente famiglia: [REDACTED] [REDACTED] ovvero Esecutato.

Si segnala che in base al **Certificato di Residenza Storico** rilasciato dal Comune di Baranzate in data 26/09/2022 che dichiara che "in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente certifica che la storia della residenza in questo Comune [REDACTED] [REDACTED] iscritta in APR il 02/08/2004 per IMMIGRAZIONE da BOLLATE (MI) - pratica numero 1 -- residente in VIA REDIPUGLIA 7 cancellata da APR il 30/09/2014 per MORTE.

(allegato 2: planimetria catastale, visura catastale storica, estratto di mappa)

(allegato 3: Certificati di Residenza e Storico di Residenza dell'esecutata)

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

DALLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IL BENE E' CORRETTAMENTE IDENTIFICATO CATASTALMENTE. SI SEGNALE CHE IL BENE **ATTUALMENTE** E' UBICATO IN TERRITORIO DEL COMUNE DI BARANZATE (MI) IN FORZA DI VARIAZIONE TERRITORIALE.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di BARANZATE (MI)

Fascia/zona: periferica degradata

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: In zona sono presenti un sufficiente numero di filiali bancarie (Banca Unicredit di via Gorizia, Intesa Sanpaolo di via G.B. Grassi in Milano), un supermercato tra cui cito il METRO CASH AND CARRY di via Milano, piccoli supermercati delle catene IN'S di via Baranzate e il Carrefour Express di via Nazario Sauro, a farmacia privata di via 1° Maggio, l'ufficio delle Poste Italiane di via 1° Maggio, strutture scolastiche dell'infanzia, primaria e secondaria distribuite in un ampio raggio del Comune ma agevolmente accessibili, un buon numero di negozi di diversa tipologia merceologica dislocati in massima parte in via Milano che sono localizzati lungo tale via in ragione della loro visibilità per il forte flusso veicolare che transita giornalmente su tale arteria. Dalla zona è agevolmente accessibile la struttura ospedaliera rappresentata dall'ASST Fatebenefratelli - Sacco, luogo di degenza e dotata di poliambulatori nelle diverse specializzazioni mediche e la struttura religiosa (parrocchia Sant' Arialdo) con l'oratorio multi-etnico. Sono presenti inoltre nel territorio di Baranzate numerosi luoghi di ristoro dislocati in diverse zone ma che sono facilmente accessibili in quanto serviti da una buona viabilità ordinaria interna del Comune. Scarse invece la presenza di strutture ricettive che sono per lo più localizzate nell'adiacente fascia Nord del Comune di Milano e comunque dalla zona agevolmente raggiungibili.

Principali collegamenti pubblici: Linee di trasporto della Società AIR PULMANN SPA N. 560 e N. 566 a distanza approssimativamente di circa 300 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4,0 Km circa dello svincolo autostradale di viale Certosa

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed un piano di solaio, costruito nei primi anni sessanta del secolo scorso.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: intonacate al civile e tinteggiate per i piani secondo, terzo e quarto; rivestite in pietra naturale per il piano terra/rialzato e per il piano seminterrato della facciata fronte strada e intonacata e tinteggiata sulla facciata fronte reto;
- accesso condominiale: portone in metallo con specchiature di vetro;
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo;
- ascensore condominiale: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: **sufficienti**

2.3. Caratteristiche descrittive interne

APPARTAMENTO CON ANNESSO VANO DI SOLAIO

in Comune di **Baranzate** (Mi) **via Redipuglia n. 7:** appartamento ad uso abitazione al piano

rialzato composto da disimpegno d'ingresso, un locale soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, un balcone a livello con annesso un vano di solaio al piano quarto sottotetto.

Appartamento:

- esposizione: doppia sui lati est-ovest;
 - pareti: intonacate e tinteggiate; rivestimento in ceramica nel bagno fino ad altezza h= 1,99 m circa e nell'angolo cottura fino ad h= 1,94 m;
 - pavimenti: in piastrelle di ceramica tipo monocottura in tutti gli ambienti;
 - infissi esterni: in legno con doppi vetri atermici;
 - porta d'accesso: in legno tamburata di tipo blindato;
 - porte interne: in legno tamburato con rivestimento in vetro riflettente;
 - impianto citofonico: presente;
 - impianto elettrico: sotto traccia;
 - impianto idrico: sotto traccia;
 - impianto termico: con impianto autonomo con caldaia murale ubicata in soggiorno/angolo cottura e corpi scaldanti costituiti da termosifoni in metallo;
 - acqua calda sanitaria: caldaia murale che fornisce anche calda sanitaria
 - servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e doccia;
 - impianto di condizionamento: assente;
 - altezza dei locali: si segnala che le altezze interne misurate, riferite ai vari locali, sono pari H= 3,10 m circa mentre il solaio ha una altezza interna max di H=2,18 m e H minima di 0,10 circa.
- **condizioni generali dell'appartamento: in un discreto stato di conservazione e manutenzione.**

Vano di solaio:

- porta d'accesso: in legno;
- pareti e plafone: pareti delimitanti in blocchi di cls; pareti non intonacate;
- pavimenti: in battuto di cemento.

(allegato 12: Documentazione fotografica dell'immobile)

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è posto in posizione periferica sud-est del Comune in adiacenza al limite territoriale nord del Comune di Milano. Il Comune di Baranzate è confinante ad ovest con i Comuni di Pero, a nord con il Comune di Bollate, ad est con il Comune di Novate Milanese e a sud con il Comune di Milano. La zona è accessibile dalla 2° circonvallazione di Milano, all'altezza di viale Monte Ceneri, imboccando via Mac Mahon, proseguendo in direzione nord per via Console Marcello e successivamente transitando per via Palizzi, via Mambretti e via G. B. Grassi (da cui ci si può innestare nello svincolo di viale Certosa per confluire nel raccordo per l'autostrada Milano – Venezia/Venezia/Laghi) e continuando per via Milano, posta in territorio di Baranzate, si incrocia via Gorizia di cui via Redipuglia è una trasversale. La zona risulta servita dalle linee di trasporto locali della Società AIR PULMANN SPA N. 560

che, partendo dal Comune di Arese, giunge in via Milano, in Comune di Baranzate, e fa capolinea a Milano in piazza S. Maria Nascente dove è possibile fruire della linea metropolitana M1 (fermata di QT8) e dalla linea N. 566 della stessa Società che partendo dal Comune di Paderno Dugnano (dove si può fruire delle linee delle Ferrovie Nord di Milano) e percorrendo via Milano giunge al capolinea di Roserio-Ospedale Sacco. Dal capolinea di Roserio -Ospedale Sacco- è possibile utilizzare la linea del tram N. 12 che, dopo avere transitato per il centro di Milano, giunge al capolinea di viale Molise; si possono fruire inoltre delle linee tramviarie N. 19 che facendo capolinea a Roserio - Ospedale Sacco termina la corsa a Milano in piazza Castello, in prossimità della linea metropolitana M1 (fermata di Cairoli) e N. 1 che serve le zone centralissime del tessuto urbano del Comune. In zona sono presenti un sufficiente numero di filiali bancarie (Banca Unicredit di via Gorizia, Intesa Sanpaolo di via G.B. Grassi in Milano), di un supermercato tra cui cito il METRO CASH AND CARRY di via Milano, piccoli supermercati delle catene IN'S di via Baranzate e del Carrefour Express di via Nazario Sauro, la farmacia privata di via 1° Maggio, l'ufficio delle Poste Italiane di via 1° Maggio, strutture scolastiche dell'infanzia, primaria e secondaria distribuite in un ampio raggio del Comune ma agevolmente accessibili, un buon numero di negozi di diversa tipologia merceologica dislocati in massima parte in via Milano che sono localizzati lungo tale via in ragione della loro visibilità per il forte flusso veicolare che transita giornalmente su tale arteria. La via Milano è una importante arteria del tessuto urbano che attraversa il territorio del Comune in Direzione nord-sud e si collega a Nord con il Comune di Bollate mentre a sud con via G.B. Grassi in Comune di Milano. Dalla zona è agevolmente accessibile la struttura ospedaliera rappresentata dall'ASST Fatebenefratelli - Sacco, luogo di degenza e dotata di poliambulatori nelle diverse specializzazioni mediche e la struttura religiosa (parrocchia Sant' Arialdo) con l'oratorio multi-etnico. Sono presenti inoltre nel territorio di Baranzate numerosi luoghi di ristoro dislocati in diverse zone ma che sono facilmente accessibili in quanto serviti da una buona viabilità ordinaria interna del Comune. Scarse invece la presenza di strutture ricettive che sono per lo più localizzate nell'adiacente fascia Nord del Comune di Milano e comunque dalla zona agevolmente raggiungibili. Il quartiere dove sorge il fabbricato presenta caratteristiche prettamente residenziali dove è localizzata una forte componente di residenti extra comunitari; è lambita da strade di modeste dimensioni e per lo più a senso unico, con parcheggi ubicati ai margini della strada ed in numero limitato, in gran parte utilizzate dai residenti. Gli spazi a verde pubblico attrezzato nel quartiere sono assai limitati. L'area circostante è completamente urbanizzata. Il contesto urbanistico è caratterizzato da una serie di fabbricati di tipo economico e/o economico popolare uno di fianco all'altro, edificati a partire dagli inizi degli anni '50. L'unità immobiliare è sita al piano piano rialzato (1° F.T.) di un fabbricato residenziale di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed un piano di solaio, dotato di finiture di tipo economico e privo di negozi al piano terra; l'edificio non è dotato di ascensore e non fruisce di servizio di portierato. Si perviene all'accesso del fabbricato direttamente dalla via Redipuglia civico 7 da cui si giunge al portone di accesso del fabbricato, Superato tale portone si percorre l'androne condominiale e a mezzo di alcuni gradini si giunge al pianerottolo del piano rialzato dove è posto l'accesso dell'unità. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di **49,00 mq** di abitazione circa oltre a **6,00 mq** circa di balcone e **7,5 mq** di solaio.

2.5. Certificazioni energetiche:

L'unità risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto [REDACTED] numero di protocollo 152500003318 valido fino al 07/03/2028, classe Energetica "G" di Prestazione Energetica globale pari a 334,11 kWh/m²a.

(allegato N. 4: Attestato di Prestazione Energetica)

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazione di idoneità statica

Assente.

L'Amministratore ha comunicato che non è stata predisposta la certificazione di idoneità statica- (CIS) in quanto non richiesto dal Comune di Baranzate.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 29/09/2022, è stato possibile accedere all'appartamento staggito alla presenza dell'occupante l'appartamento, [REDACTED].

3.2. Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate di Cinisello Balsamo ha comunicato che, "dal riscontro effettuato in anagrafe tributaria in data odierna, non risultano registrati contratti di locazione ancora in essere, in qualità di danti causa, a nome degli [REDACTED] per quanto riguarda immobili siti in Baranzate, via Redipuglia 72.

Si pone a conoscenza che la [REDACTED] (esecutato per la quota di ½) un contratto locativo dell'unità abitativa registrato in data 07/02/2019 N. 002860 serie 3T , in cui si legge "Il contratto è stipulato per la durata di 4 anni, con decorrenza dal 01/02/2019 e scadenza i 31/01/2022 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma I, della legge n' 431/98, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata". In esso è altresì previsto che il canone di locazione ammonta a E. 6000,00 annui da pagarsi in rate mensili di E 500,00

In [REDACTED] è stato richiesto **la proroga di tale contratto.**

Pertanto tale contratto è stato stipulato **antecedentemente alla data del pignoramento.**

(Allegato n. 5: Dichiarazione dell'Agenzia Entrate, contratto locativo e richiesta proroga)

(Allegato n. 6: Contratto locativo e richiesta di proroga)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED] morta il 30/09/2014 ab intestato, **per il diritto di proprietà pro quota di 1/2**
- [REDACTED] **per il diritto di proprietà pro quota di 1/2**

Si pone a conoscenza che l'unità venne acquistata **dai sigg.** [REDACTED] **pro quota di 1/2 ciascuno** in forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio dott. [REDACTED] dal dante causa sig. Grassi Raffaele Arcangelo.

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita era identificato al NCEU di Bollate al foglio 70, mappale 199, subalterno 4.

Successivamente in forza di **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** [REDACTED] in data 30/09/2014 (ATTO AMMINISTRATIVO - Milano II ATTI PUBBLICI.SUCC.RIMB.IVA in data 03/02/2022 rep. 27010/88888/22) la quota di 1/2 del diritto di proprietà della sig.ra [REDACTED] viene acquisita a favore [REDACTED]

(allegato N. 7: Atto di provenienza)

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio l'immobile era di proprietà del sig. [REDACTED] **pro quota di 1/1** per acquisto [REDACTED] in forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio dott. Francesco Ruta - Cantù (CO) in data 19/07/1993 rep. N. 18181/1752, [REDACTED]

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita era identificato al NCEU di Bollate al foglio 70, mappale 199, subalterno 4.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dott. Maria Landolfo, con studio in Napoli alla data del 01/04/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano 2^a e al Catasto di via Manin 27, alla data del 25/07/2022 evince:

(allegato n. 8: Ispezioni ipotecarie)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

- **Misure Penali**

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

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

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il **29/04/2003** ai nn.**67678/12549** derivante da ATTO A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito notaio dott. Luca Zona in Milano in data 18/04/2003 rep. 10832, a favore di [REDACTED] domicilio ipotecario eletto via Framarin n. 18- Vicenza a carico [REDACTED] **pro quota di ½ ciascuno**, Importo ipoteca: € 218.000,00 di cui € 109.000,00 di capitale, durata 20 anni.

La suddetta ipoteca grava sull'immobile identificato al NCEU di Bollate al foglio 70, mappale 199 subalterno 4 ora Comune di Baranzate.

Ipoteca giudiziale -----

Ipoteca legale -----

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 10/03/2022 rep.23819, [REDACTED] **pro quota di ½ ciascuno del diritto di piena proprietà**, a favore di [REDACTED].

La suddetta ipoteca grava sull'immobile identificato al NCEU di Bollate al foglio 70, mappale 199 subalterno 4 ora Comune di Baranzate.

- **Altre trascrizioni**

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo STUDIO ACIP@JURIS – Amministrazione e Revisioni Condominiali via

Milano n. 234 – Baranzate tel/fax: 023561245, che ha fornito in data 22/09/2022 le informazioni che seguono:

- **Millesimi di proprietà: 31 su 1002,00 dichiaratoci dall'Amministratore**
- **Millesimi di riscaldamento: n/d impianto autonomo**

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Gennaio al 31 Dicembre.

- Spese ordinarie **annue medie di gestione** della unità immobiliare pignorata: **€ 950,00**.
- Le spese condominiali insolute **nel solo anno in corso (gestione 01/01-2022 al 31/12/2022) è pari a € 0,00** mentre le spese insolute nell'anno precedente (gestione 2021) è pari a **€ 0,00**.
- **Il totale al 22/09/2022** (secondo la comunicazione dell'Amministratore datata 22/09/2022) **delle spese totali condominiali scadute ed insolute comprensive anche degli anni precedenti**, con riferimento alla unità immobiliare pignorata, ammontano a **€ 0,00**.

-Non vi sono state deliberate spese straordinarie scadute o deliberate e non scadute relative all'unità.

- L'Amministratore ha riferito che non è stato predisposto Il C.I.S., in quanto non richiesto dal Comune di Baranzate, che non sono state segnalate problematiche strutturali e presenza di Eternit.

(allegato n. 9; Dichiarazione dell'Amministratore circa le spese condominiali insolute)

(allegato N. 10: Regolamento di Condominio)

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

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO,

Poiché per raggiungere l'unità pignorata è necessario dall'androne comune alcuni gradini delle scale comuni per giungere al pianerottolo del piano rialzato prive di servo-scala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attualmente è vigente la Variante N. 6 del P.G.T. approvata con Delibera della Consiglio Comunale dell'08/2021 e divenuta efficace dopo la pubblicazione sul B.U.R.L. N. 33 del 18/08/2021. L'area in oggetto ricade in area B2 residenziale normata dall'articolo N. 14 del Piano Delle Regole.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

L'immobile è stato edificato antecedentemente alla data del 01/09/1967 ed è stato edificato in forza di:

-**Nulla Osta edilizio Pratica N. 285/61** rilasciata dal Comune di Bollate in data 15/07/1961.

Successivamente è stata rilasciata relativamente all'unità immobiliare:

-**PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA** Protocollo N. 15861/2003 Pratica N. 145/03 rilasciato in data 22/09/2003 ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 per "modifiche interne in fabbricato residenziale in via Redipuglia n. 7".

Si pone a conoscenza che tale Pratica Edilizia concerne **esclusivamente** l'unità staggita e non concerne il vano di solaio al piano quarto sottotetto.

E' stato realizzato nell'appartamento un ripostiglio in quota nella zona ingresso/disimpegno che non è rappresentata sulla tavola di progetto.

Inoltre sono state demolite le spallette e la porta di accesso tra disimpegno di accesso e soggiorno/angolo cottura indicate nella rappresentazione grafica della Concessione a sanatoria sopra citata

Per riportare l'unità alla regolarità edilizia va demolito il ripostiglio in quota e ripristinate le spallette tra disimpegno d'accesso e soggiorno con angolo cottura.

Costi Stimati: € 1.500,00

-Si pone altresì a conoscenza che per quanto concerne il solaio si evidenzia che all'interno del fascicolo del Nulla Osta sopra indicato sono presenti tavole planimetriche dei diversi piani compresi il piano sottotetto peraltro timbrati esclusivamente dal Direttore dei lavori, Impresa e che la posizione del solaio. In assenza delle tavole depositate con timbro dei competenti organi comunali non è possibile attestare la conformità edilizia ad un progetto depositato del solaio annesso all'appartamento.

Abitabilità

-Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 14/11/1962.

(allegato N. 11: Pratiche edilizie reperite con disegni di progetto, Abitabilità)

7.2. Conformità edilizia: NO

Vedi quanto dichiarato al comma 7.1

7.3. Conformità catastale: NO

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

Le difformità consistono in:

E' stato realizzato un ripostiglio in quota nella zona dell'ingresso **contrariamente** a quanto rappresentato sulla planimetria catastale e che dovrà essere demolito. Inoltre dopo la realizzazione delle spallette dovrà essere presentata una planimetria catastale in aggiornamento con il sistema informatizzato Docfa da parte di un tecnico abilitato in quanto **non rappresentate** sull'attuale planimetria catastale.

Costo **stimato** della regolarizzazione: € 600,00

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 dallo 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.	49,0	100%	49,0
balcone	mq.	6,0	30%	1,8
vano di solaio	mq.	7,5	15%	1,1
		62,5		51,9
		mq. lordi		mq. commerciali

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è 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

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Baranzate

Fascia/Zona: Periferica/periferia

Tipologia prevalente: capannoni industriali

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 950 / prezzo max. 1.250 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,5 / prezzo max. 4,4 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Comune: Baranzate

-Tipologia prevalente: capannoni industriali

-Posizione/zona: semiperiferia

- Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo Euro 1.011 / medio: € 1.137/massimo: € 1.263

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A3	51,9	€ 1.100,00	€ 57.090,00

€ 57.090,00

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	€ 57.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.850,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.100,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 52.050,00
arrotondato	€ 52.000,00
Decurtazione per stato occupativo:	€ 39.200,00

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

L'immobile occupato con contratto **attualmente** oggetto di richiesta di proroga dell'occupante ad un canone annuo di € 6.000 che risulta maggiore di € 3.300 come calcolato dai Valori Omi dell' Agenzia delle Entrate e pertanto può ritenersi complessivamente congruo in un libero mercato e **non risulta vile** ai sensi dell'articolo 2923 comma 1 c.c.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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: 29/10/2022

l'Esperto Nominato
Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Planimetria catastale, visura catastale storica ed estratto di mappa
- 3) Certificato di Residenza e Storico di Residenza dell'esecutata
- 4) Attestato di Prestazione Energetica
- 5) Dichiarazione dell'Agenzia Entrate
- 6) Contratto locativo e richiesta di proroga
- 7) Atto di provenienza
- 8) Ispezioni ipotecarie
- 9) Dichiarazione dell'Amministratore sulle spese condominiali insolute
- 10) Regolamento di Condominio
- 11) Pratiche edilizie reperite con disegni di progetto e Abitabilità
- 12) Documentazione fotografica dell'immobile