

---

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **2858/2011**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-03-2016 ore 10:45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

|  |
|--|
| <p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b><br/><b>Lotto 001</b></p> |
|--|

Esperto alla stima: **Cristina Marchesi**  
Codice fiscale: MRCCST69D44D612L  
Partita IVA: 04864750965  
Studio in: Via Palmieri 49 - Milano  
Telefono: 0256566220 Fax: 0292853236 Cell: 3355873014  
Email: cristinamarchesiarchitetto@gmail.com  
Pec: marchesi.14694@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Aquileia, 12/A– Baranzate - (MI)

**Lotto Unico:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** Fg. 67, Mapp. 116, sub. 41

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Bene: Via Aquileia, 12/A– Baranzate - (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal comodatario dell'immobile

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Bene: Via Aquileia, 12/A– Baranzate - (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Non consentita

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Bene: Via Aquileia, 12/A– Baranzate - (MI)

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** UNICREDIT S.P.A. con sede a ROMA (RM) cf. 00348170101;

**Creditori Iscritti:** UNICREDIT BANCA SOCIETÀ PER AZIONI con sede in BOLOGNA (BO) cf. 12931320159

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Aquileia, 12/A– Baranzate - (MI)

**Lotti:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Aquileia, 12/A– Baranzate - (MI)



**Lotto: 001**  
**Corpo: A**  
**Misure Penali: Nulla**

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene: Via Aquileia, 12/A– Baranzate - (MI)**

**Lotto: 001**  
**Corpo: A**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**8. Prezzo**

**Bene: Via Aquileia, 12/A– Baranzate - (MI)**

**Lotto: 001**  
**Prezzo da libero: € 40.000,00**  
**Prezzo da occupato: € 32.000,00**



**Beni in Baranzate - (MI)  
Via Aquileia, 12/A  
Lotto 001 - Fg. 67, Mapp. 116, Sub. 41**

il seguente rapporto di valutazione viene redatta attraverso l'utilizzo del redattore Efisystem in uso presso la sezione, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A Identificativo corpo: SUB. 41**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Aquileia, 12/A- Baranzate - (MI)**

Unità immobiliare posta al piano quarto composta da due locali oltre servizio igienico, cucina e balcone.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di AK'

iena proprietà

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: / - Regime Patrimoniale: /

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**PREMESSE:** l'immobile in oggetto risulta ancora catastalmente intestato ad un precedente proprietario (GIARDINO Margherita).

**Identificato in Catasto come segue:**

**intestazione:**

Porto Empedocle il 22/09/1933, c.

per proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni;

**Descrizione:**

**Abitazione di tipo economico: Fg. 67, Mapp. 116, sub. 41,** Cat A/3; Classe 2, Consistenza vani 2,5, Sup. Catastale 51 mq - Totale escluse aree scoperte 48 mq; Rendita € 180,76 – VIA AQUILEIA n. 12/A piano: 4;

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 n. 34/2007 in atti dal 11/06/2007 L. R. n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618;

**Coerenze dell'unità immobiliare da nord in blocco unico come da scheda:**

cortile comune su due lati, passaggio comune, altra proprietà.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (03.02.2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 22/10/1966 a meno della seguente modifica:

- Formazione di muratura per chiusura vano porta tra il bagno ed il locale camera ed apertura di nuovo vano porta tra il bagno ed il disimpegno di



ingresso;

(All. N.3: ultima scheda catastale in atti presentata in data 22/10/1966, visura catastale, estratto di mappa)

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

### **Caratteristiche zona:**

Il bene in oggetto è ubicato a Baranzate, già Baranzate di Bollate, Comune posto a nord del circondario milanese, in prossimità della via Milano, in zona sud-ovest dal centro, in area a carattere prevalentemente industriale e artigianale. I servizi essenziali, negozi, ecc., sono ubicati verso il centro del Comune.

### **Area urbanistica:**

A traffico locale con media possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziale ed industriale

**Principali collegamenti pubblici:** Il Comune è interessato dall'Autostrada dei Laghi con lo svincolo Rho Fiera che la collega con la Strada Statale 233 "Varesina", è inoltre attraversato dalla Strada Statale 233 e dalla Strada Provinciale n. 46 "Rho - Monza". I trasporti urbani di Baranzate sono assicurati da ATM, quelli interurbani vengono svolti con autolinee gestite da Air Pullman.

**Servizi offerti dalla zona:** I servizi essenziali, negozi, ecc., sono ubicati verso il centro del Comune.; buona la presenza di spazi a verde nelle prime vicinanze

## 3. STATO DI POSSESSO:

### **Identificativo corpo: SUB. 41**

### **Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Aquileia, 12/A- Baranzate - (MI)**

Il sopralluogo è stato effettuato solo in data 03.02.2016 con il Custode nominato Sivag Spa nella persona del Sig. Nigrelli.

In data 22/01/2016, come da accordi con la Sivag spa, la sottoscritta ed il Sig. Nigrelli, accompagnati dalla Polizia municipale, si recavano sul posto senza tuttavia riuscire ad effettuare il sopralluogo in quanto nessuno era presente all'interno dell'immobile che però risultava evidentemente abitato. In quella circostanza, pertanto, si conveniva di non effettuare l'accesso forzoso ma di lasciare un foglio sotto la porta con il quale si chiedeva di poter essere contattati per effettuare il sopralluogo. A seguito quindi di successivi contatti tra l'occupante dell'immobile ed il Sig. Nigrelli, veniva fissata una nuova data per il sopralluogo per il giorno 03/02/2016. Pertanto il giorno 03.02.2016 alle ore 15.30 la sottoscritta (presente il Sig. Nigrelli) si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico, all. N. 1.

(Verbale di sopralluogo all. N. 1)

Il bene è risultato, al momento del sopralluogo, occupato dalla Sig. ra .....  
quale comodataria dell'immobile ed ex compagna del Sig.  
..... al quale è intestato il contratto di  
comodato mostrato dalla signora alla scrivente. La Sig. ....  
dichiarato  
alla scrivente di vivere nell'immobile con la figlia minorenni di anni 7, che il Sig.  
.....  
non vive più con loro e che i Carabinieri di Baranzate  
ne sono al corrente.

✓ Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, alla data



25/01/2015, non risultano contratti di locazione in essere, a nome del debitore quale Dante Causa;

- ✓ Risulta un contratto di "comodato" a tempo indeterminato, a nome del debitore quale Dante Causa, posteriore la data del pignoramento, dante causa l'esecutato ed a favore del Sig. \_\_\_\_\_

Fernando, registrato c/o l'Ufficio Territoriale di Saronno come segue:

- Contratto di comodato registrato in data 28/05/2013 al n. 2209 serie 3 tra il Sig. \_\_\_\_\_ nato a Galle \_\_\_\_\_ il 16/03/1969 residente a Settimo Milanese (MI) in via Cadore n.1 ed Sig. \_\_\_\_\_ + Gihan \_\_\_\_\_ (SPIANKA) il 27/02/1978 residente c \_\_\_\_\_ in via Matteotti n. 3 C.F. \_\_\_\_\_

(ispezione agenzia entrate, risposta uffici competenti e contratto di comodato n. 2209 serie 3 del 28/05/2013 ricevuto dall'Agenzia di Saronno, all. N.5)

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 31/01/2016, si rileva quanto segue:

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Iscrizione a Milano 2: in data 19/09/2006 ai nn. 142425/35416** relativa ad **Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di Mutuo** costituita con atto in data 15/09/2006 rep. N. 229784/10885 a favore di UNICREDIT BANCA SOCIETÀ PER AZIONI con sede in BOLOGNA (BO) cf. 12931320159 a carico del debitore esecutato /

per una somma Complessiva di Euro 328.800,00 di cui Euro 164.400,00 per Capitale, durata 30 anni, tasso interesse annuo 5,1%, gravante sull'immobile in oggetto, correttamente identificato;



#### 4.2.2 Pignoramenti:

**Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 05/07/2011 rep. n. 13144 promosso da **UNICREDIT S.P.A.** con sede a ROMA (RM) cf. 00348170101, Trascritto a Milano 2 in data 10/11/2011 ai nn. 218068/78351, contro - gravante sulla piena proprietà dell'immobile in oggetto, correttamente identificato.

Note: nulla

*(nota di trascrizione del pignoramento, all. N.1)*

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

*(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica + note aggiornata alle date del 31/01/2016, all. N.4)*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### **Identificativo corpo SUB. 41:**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Aquileia, 12/A- Baranzate - (MI)**

Spese di gestione condominiale:

**Spese medie annue:** non fornite dall'amministratore

### **Spese scadute:**

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio, Acip & Juris Srl, le eventuali pendenze condominiali maturate negli ultimi due anni per il bene in capo al debitore (ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile).

Si riporta, come da comunicazione ricevuta dall'Amministratore ed alla quale si rimanda, che, alla data del 26/01/2016, l'amministratore ha unicamente indicato il debito totale in Euro 8.368,56; non ha fornito inoltre i dati relativi ai millesimi dell'unità immobiliare in oggetto richiesti, né le spese medie annue richieste, né il Regolamento di Condominio richiesto.

L'amministratore specifica solo quanto segue: "ai sensi e per gli effetti della legge 220 del 2012 (riforma del Condominio), che i contributi dovuti per le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione sono prededucibili con richiamo all'art. 111 del regio decreto 16 marzo 1942 n. 267 e successive modifiche".

*(richieste inviate dalla scrivente, mail di risposta con lettera ricevuta dall'Amministratore, all. N.5)*

**Millesimi di proprietà Appartamento:** NON indicati dall'amministratore

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica unità sub.41:** assente al momento del sopralluogo.

L'immobile oggetto della presente, al momento del sopralluogo effettuato dalla scrivente (03/02/2015), è risultato sprovvisto di caldaia autonoma per il riscaldamento.



Secondo quanto previsto nel punto 3, lettera a) dell'Allegato alla Delibera 3868/2015 Regione Lombardia, che recepisce i Decreti interministeriali del 26 giugno 2015 attuativi del D.Lgs 192/2005 così come modificato dalla L. 90/2013 "... rientrano nell'obbligo di dotazione della certificazione energetica anche le unità immobiliari e gli edifici che siano privi di impianti rilevanti ai fini della certificazione energetica, in quanto suscettibili di essere energeticamente parametrati alla corrispondente unità immobiliare o al corrispondente edificio "di riferimento". Tali unità, pertanto, anche quando privi di impiantistica rilevante ai fini energetici, qualora oggetto di atti di trasferimento a titolo oneroso, sono sottoposti alla disciplina che prevede l'obbligo di allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, negli stessi termini e alle medesime condizioni e con le stesse eccezioni previste per gli edifici o singole unità immobiliari provvisti di impianti."

Tuttavia, secondo quanto previsto rispettivamente nel punto 3, lettera b) e nel punto 4, lettera a) dell'Allegato alla dgr. 3868/2015 del 17.07.15 Regione Lombardia, che recepisce i Decreti interministeriali del 26 giugno 2015 attuativi del D.Lgs 192/2005 così come modificato dalla L. 90/2013, si legge:

"..l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali." e "...L'obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari in occasione della pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la loro vendita o locazione..... resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3."

Inoltre, nel Decreto n. 224 del 18/01/2016 relativo a "integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto 6480 del 30/07/2015", si legge che:

- " con dgr. 3868 del 17.7.2015 sono state approvate le Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed il relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con l. 90/2013";

e che: - " con decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015 è stato approvato il suddetto "testo unico", con i relativi allegati";

e che: - "rilevato che la concreta applicazione della disciplina approvata con il suddetto decreto ha posto in evidenza la necessità di chiarire gli adempimenti necessari in relazione ad ulteriori fattispecie, nonché di correggere alcuni refusi; considerata la necessità di integrare le disposizioni approvate con decreto n. 6480/2015 per recepire quanto sopra rilevato nonché per fornire ulteriori precisazioni.....; .....Visto il documento allegato, relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015;

Dato Atto che il presente provvedimento rientra tra le competenze della UO Energia e Reti Tecnologiche, individuate dalla DGR n° 87 del 29 aprile 2013 e dal decreto del Segretario generale n° 7110 del 25 luglio 2013;

DECRETA di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente decreto, l'allegato documento relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015."

Al punto 1.1 dell'allegato documento si legge:

"E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali. E' abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, per non gravare di ulteriori costi la procedura, si demanda all'III.mo Signor Giudice in merito alla redazione o meno dell'Attestato, restando comunque a disposizione qualora il Tribunale ritenesse necessario dover acquisire tale documento.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nulla

**Avvertenze ulteriori:**

**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni ne-



cessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. Attuali proprietari:

..... (in atto dichiaratosi coniugato in regime di separazione dei beni) per piena proprietà in ragione di 1/1 in forza di atto di compravendita dai Sigg. ri .....

....., con atto a rogito Notaio Riccardo Ivaldi di Milano, in data 15.09.2006, rep. 229783/10884, **trascritto a Milano 2 in data 19/09/2006 ai nn. 75329/142424**. In atto si legge quanto segue: "appartamento a piano quarto di due locali e servizi, tra le coerenze: cortile comune su due lati, int. 45 Censito al N.C.E.U. al fg. 67 mappale 116 sub. 41 p. 4 categoria A/3 classe 2 vani 2,5 euro 180,76 è rappresentato graficamente nella planimetria qui allegata sotto A, le cui misure sono indicative. 2) La vendita comprende tutte le accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni e la quota parte degli enti e spazi condominiali a' sensi dell'art. 1117 C.C....."

Prezzo stipulato per la vendita Euro 125.000,00

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia atto ricevuto dal notaio rogante, all. N.2)

### 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

**6.2.1.** ai Sigg. ri ..... e ..... , l'immobile pervenne per compravendita dalla Sig. ra Margherita, con atto in data 30/07/2003 n. 13160 di repertorio a rogito Notaio Nicola Grimaldi di Milano, **trascritto a Milano 2 in data 01/08/2003 ai nn. 119925/71732**;

**6.2.2.** dalla GIANNINA ..... l'immobile pervenne per compravendita dalla società "IMMOBILIARE STELLA – SPA", con atto in data 27/03/1981 n. 81734 di repertorio a rogito Notaio Gianfranco Franchini di Milano, **trascritto a Milano 2 in data 27/04/1981 ai nn. 26639/20743**.

(note di trascrizione dei titoli, all. N.2)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile facente parte della presente relazione è stato edificato in data **anteriore al 1 settembre 1967** in forza dei seguenti titoli, come rinvenuti dagli Uffici preposti:

- ◆ Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili pratica n° 178/63 del 2/9/1964 rilasciata dal Comune di Bollate;
- ◆ Ordinanze Sindacali 193/194/195/1999 emanate dal Comune di Bollate, recepite anche dal Comune di Baranzate (attualmente competente per territorio), con le quali veniva ordinata la messa in sicurezza dei ballatoi di distribuzione orizzontale e l'interdizione all'uso dei balconi pertinenziali delle singole unità immobiliari con pe-



rimetrazione transennature al suolo per impedire l'avvicinamento e l'utilizzo delle parti prospicienti il fabbricato;

- Non risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità.
- Successivamente, per l'immobile di cui alla presente relazione, non sono state rinvenute, dagli uffici preposti, ulteriori pratiche edilizie per le modifiche come descritte al punto 1.A. della presente

(Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili pratica n° 178/63 del 2/9/1964 + tipi grafici significativi, Ordinanze Sindacali 193/194/195/1999, all. N.3)

## 7.1 Conformità edilizia + 7.2 Conformità urbanistica:

### **Identificativo corpo SUB. 41:**

#### **Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Aquileia, 12/A- Baranzate - (MI)**

Alla data del sopralluogo (03.02.2016) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale presentata al NCEU in data 22/10/1966 ed ai tipi grafici allegati agli atti di fabbrica a meno della seguente modifica:

- Formazione di muratura per chiusura vano porta tra il bagno ed il locale camera ed apertura di nuovo vano porta tra il bagno ed il disimpegno di ingresso;

Inoltre la scheda catastale dell'immobile in oggetto è risultata corrispondente ai tipi grafici allegati agli atti di fabbrica a meno della seguente modifica (oltre alla sopra citata):

- Formazione di tavolati con vano porta a creazione del cucinino nel locale giorno/cottura originario.

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario, potrà provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, mediante la presentazione di una pratica a Sanatoria, ricordando inoltre che andrà riposizionata una porta nel cucinino atta a disimpegnare la zona cottura dal bagno come stabilito dalla vigente normativa edilizia e di igiene.

Tale documentazione compresa di oblazioni, opere edili, aggiornamento catastale, voltura catastale e parcelle professionali di tecnici abilitati, ha un costo indicativo di Euro 2.500,00

Il comparto edilizio riferito a Via Aquileia 12/A prevede la destinazione: ARU 18 (Piano delle regole Capo 3. Ambiti di riassetto urbano per insediamenti integrati) art. 23 del Piano delle Regole.

### **Descrizione :Abitazione di tipo economico [A3] al SUB.41**

Il complesso residenziale è sito nel Comune di Baranzate ed è ubicato in posizione periferica rispetto al centro cittadino in Via Aquileia 12/A. Il complesso edilizio, realizzato a metà degli anni '60 del secolo scorso, è costituito dal 6 torri denominate A;B;C;D;E;F per un totale di 11 piani fuori terra oltre spazi comuni non recintati. L'insieme urbanistico e edilizio appare in evidenti condizioni di degrado. Il complesso immobiliare è stato oggetto di alcune Ordinanze Sindacali (N° 194-195-193 del 1999 (all. N.3) in base alle quali il Sindaco di Bollate, all'epoca competente del territorio in cui è ubicato l'immobile, ordinava la messa in sicurezza dell'immobile e degli spazi circostanti posti al piano terra con delimitazione delle aeree e divieto di transito.

Le parti comuni poste al piano terra facenti parte del complesso condominiale e che dovevano



costituire in parte spazio cortile e in parte aree destinate a posti auto di carattere privato, sono inaccessibili in quanto transennate per garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone. La parte destinata ai posti auto viene comunque utilizzata in maniera indistinta; non è presente alcuna perimetrazione dei posti auto privati.

Dalla strada si accede direttamente ad unico androne nel quale lo sbarco degli ascensori e dell'unico corpo scala. Le torri sono servite da un unico corpo scale e blocco ascensori che distribuiscono tutti i piani. Tutte le unità immobiliari sono servite da ballatoi che partono dall'unico blocco corpo scala e ascensori.

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari; i servizi essenziali, negozi, ecc., sono ubicati verso il centro del Comune.

Il Comune è interessato dall'Autostrada dei Laghi con lo svincolo Rho Fiera che la collega con la Strada Statale 233 "Varesina", è inoltre attraversato dalla Strada Statale 233 e dalla Strada Provinciale n. 46 "Rho - Monza". I trasporti urbani di Baranzate sono assicurati da ATM, quelli interurbani vengono svolti con autolinee gestite da Air Pullman.

L'unità immobiliare oggetto della presente è posta al piano quarto del fabbricato con doppia esposizione, a nord-ovest su spazi comuni ed a sud-est sul ballatoio di accesso; è composta da un piccolo ingresso aperto direttamente sul locale giorno, una piccola cucina, un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e doccia) ed un balcone accessibile sia dal locale giorno che dalla camera.

Altezza interna utile 2.80 mt. circa.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq **50.00** circa.

Superficie lorda complessiva di circa mq **58,00**

Stato di manutenzione generale: scarse

Condizioni Generali dell'immobile: scarse

#### **Caratteristiche descrittive Sub. 41**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione scarso.

**N.B.:** Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. elettrico ecc..) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

|  |  |
|--|--|
| <i>Strutture verticali (non verificabili):</i> | travi in cemento armato; strutture portanti verticali in cemento armato;;  |
| <i>Solai (non verificabili):</i>               | Si presume struttura in latero cemento o cemento armato;   |
| <i>Plafoni (componente edilizia):</i>          | finitura: intonaco + mani di pittura con finitura a civile;<br>condizioni: scarse con presenza di muffa in tutti i locali    |
| <i>Pareti (inteme):</i>                        | finiture: intonaco + mani di pittura<br>condizioni: scarse, sono presenti intonaci scrostati e muffa in quasi tutti i locali |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i>     | Rivestimento in piastrelle di ceramica dim 20x20 cm;<br>ubicazione: bagno e zona cottura<br>condizioni: modeste              |



|  |  |
|--|--|
| <i>Pavim. Interna</i>                                    | <p>materiale: piastrelle in ceramica dim 30x30 cm circa;<br/>                 ubicazione: ingresso, locale giorno e camera<br/>                 condizioni: modeste</p> <p>materiale: piastrelle di ceramica dim 20x20 cm;<br/>                 ubicazione: bagno<br/>                 condizioni: modeste</p>                               |
| <i>Infissi esterni:</i>                                  | <p>tipologia: doppia anta a battente<br/>                 materiale: ferro con vetri singoli<br/>                 condizioni: scarse<br/>                 protezione: tapparelle in pvc<br/>                 condizioni: sufficienti</p>   |
| <i>Infissi interni:</i>                                  | <p>tipologia: a battente in legno;<br/>                 condizioni: modeste</p>  |
| <i>Porta di primo ingresso:</i>                          | <p>tipologia e materiale: anta a battente in legno di tipo semplice con;<br/>                 condizioni: scarse</p>   |
| <i>Impianti:</i>   |  |
| <i>Elettrico (impianto):</i>                             | <p>tipologia: sottotraccia ed a vista<br/>                 condizioni: NON a norma (pessime)<br/>                 Certificazioni NON rinvenute</p>   |
| <i>Citofonico (impianto):</i>                            | <p>Tipologia: audio<br/>                 Condizioni: non funzionante al momento del sopralluogo<br/>                 Certificazioni: non conosciute</p>  |
| <i>Idrico (impianto):</i>                                | <p>tipologia: sottotraccia<br/>                 alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari</p>  |
| <i>Aria/Condizionata (impianto):</i>                     | <p>assente</p>   |
| <i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>                 | <p>tipologia: Autonomo<br/>                 Boiler elettrico per la produzione di ACS ubicato in bagno<br/>                 Certificazioni: non rinvenute</p>  |
| <i>Termico (impianto):</i>                               | <p><u>Assente</u>: l'unità immobiliare è risultata sprovvista di impianto di riscaldamento in quanto l'impianto centralizzato condominiale è stato disattivato.<br/>                 diffusori: elementi radianti (caloriferi)</p>   |
| <i>Rivestimento facciata (componente edilizia):</i>      | <p>Facciate: intonacate e verniciate di colore grigio chiaro;<br/>                 condizioni: in cattivo stato di conservazione e manutenzione;<br/>                 balconi: parapetti in muratura intonacati e verniciati di colore grigio chiaro;<br/>                 condizioni: in cattivo stato di conservazione e manutenzione;</p> |
| <i>Scala interna condominiale (componente edilizia):</i> | <p>tipologia: rampe parallele<br/>                 rivestimento: in piastrelle di ceramica<br/>                 Condizioni: scarse</p>   |
| <i>Portone di ingresso:</i>                              | <p>tipologia: anta a battente in alluminio ottonato e vetro;<br/>                 condizioni: modeste</p>  |
| <i>Portineria:</i>                                       | <p><u>assente</u></p>  |
| <i>Ascensore (impianto):</i>                             | <p>presente (funzionante al momento del sopralluogo)</p>   |



Stato di conservazione  
interna del bene:

Scarse.

In generale si rileva che le componenti edilizie di finitura interne ed impiantistiche sono quelle originali dell'epoca di costruzione e manifestano condizioni di degrado e vetustà.

NOTE:

Si rileva presenza di evidenti muffe a parete in tutti i locali.

Si riporta infine che, al momento del sopralluogo, l'allacciamento con il gas è risultato staccato e che l'occupante utilizzava pertanto bombole a gas per il riscaldamento e per cucinare.

Stato di conservazione  
e manutenzione parti  
comuni:

Scarse.

Tutte le parti comuni si presentano in cattivo stato di conservazione manutenzione e necessitano di lavori di manutenzione.

Nel complesso le parti comuni manifestano degrado anche strutturale tanto che il Comune di Bollate aveva emesso un'Ordinanza Sindacale 195/1999 (all. N. 3), recepita anche dal Comune di Baranzate (attualmente competente per territorio), con la quale veniva ordinata la messa in sicurezza dei ballatoi di distribuzione orizzontale e l'interdizione all'uso dei balconi pertinenziali delle singole unità immobiliari con perimetrazione transennature al suolo per impedire l'avvicinamento e l'utilizzo delle parti prospicienti il fabbricato.

\*\*\*\*\*

**Consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, di circa **50 mq** 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 (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

| Destinazione      | Parametro              | Superficie reale/potenziale lorda mq circa | 1 Coeff. | Superficie equivalente lorda mq circa |
|-------------------|------------------------|--|----------|---------------------------------------|
| Unità Immobiliare | sup lorda di pavimento | 47,00                                      | 100%     | 47,00                                 |
| Balconi           | sup lorda di pavimento | 11,00                                      | 30%      | 3,3                                   |
|                   |                        | <b>58,00</b>                               |          | <b>50,3</b>                           |

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, dell'esposizione e del piano, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico - sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità



dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare pesantemente il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di forte crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari per unità consimili nella microzona; Portale Aste Tribunale di Milano per immobili nella micro-zona e nello stesso fabbricato
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 1° semestre 2015 – Osmi Borsa Immobiliare Milano
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agazia del Territorio - 2° semestre 2014 e 1° semestre 2015 piazza di Baranzate.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, non divisibile, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto del particolare contesto in cui è ubicata, dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, la cui ricerca non è inclusa, peraltro, nell'incarico ricevuto), con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:



**8.3 Valutazione corpi:****A. Sub. 41**

| <b>Destinazione</b> | <b>Superficie Equivalente</b> | <b>Valore Unitario</b> | <b>Valore Complessivo</b> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| UNITÀ IMMOBILIARE   | 50.00                         | € 900,00               | € 45.000,00               |
| <b>TOT</b>          | <b>50,00</b>                  | <b>€ 900,00</b>        | <b>€ 45.000,00</b>        |

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Valore corpo                       | € 45.000,00 |
| Valore accessori                   | € 0,00      |
| Valore complessivo intero          | € 45.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 45.000,00 |

| <b>ID</b>  | <b>Immobile</b> | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Valore intero medio ponderale</b> | <b>Valore diritto e quota</b> |
|------------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A- SUB. 41 |                 | 50,00                   | € 45.000,00                          | € 45.000,00                   |

Attenendosi al modello in uso alla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima nella misura del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di sanatoria e catastali

-€ 2.250,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative

-€ 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 40.250,00

Arrot. € 40.000,00

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "occupato":

La sottoscritta al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 32.000,00

**Prezzo base d'asta del lotto nello stato di "libero":**

**€ 40.000,00**

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza  
Milano, 05 febbraio 2016

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi

Si allegano i seguenti documenti:

**Allegati N.1**

Nota di trascrizione del pignoramento;  
Verbale di sopralluogo

**Allegati N.2**

Copia Conforme Atto di provenienza reperito in Conservatoria, note di trascrizione dei titoli.

**Allegati N.3**

Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili pratica n° 178/63 del 2/9/1964 + tipi grafici significativi,  
Ordinanze Sindacali 193/194/195/1999 emanate dal Comune di Bollate.

**Allegati N.4**

Ispezione Agenzia Territorio Milano 2 per nominativo e per immobile mediante servizio di consultazione telematica alla data del 05/02/2016

**Allegati N.5**

Ispezione Agenzia delle Entrate e risposta uffici competenti + Contratto di comodato ricevuto dall'Agenzia di Saronno;  
Pendenze Condominiali;

**Allegati N.6**

Fotografie esterne ed interne.

Attestazione dell'invio della perizia alle parti

