

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 2135/2009

Preg.mo G.E. Dott.ssa Galioto

OGGETTO: Perizia di stima giurata di beni immobili siti in Comune di Vanzaghello (MI), Catasto Fabbricati Fg. 8 mapp. 442 sub. 7, 10, 12, 13, 17, siti Via Gorizia e Via U. Foscolo (R.G.E. 2135/2009)

Criterio di stima e fonti di informazione

Il criterio di stima qui adottato per pervenire al più probabile valore del bene in oggetto è stato individuato dopo aver espletato le opportune indagini sul mercato immobiliare locale, assumendo i dati urbanistici di rito presso l'Ufficio Tecnico Comunale, vagliando le domande/offerte attuali nella zona, le transazioni reali ed i prezzi tendenziali; s'è fatto inoltre riferimento alle quotazioni riportate dal "Bollettino Immobiliare Editto dalla Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi per la piazza di Milano e Provincia" (ultimo rilevamento disponibile - 2° semestre 2020) ed dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (ultimo rilevamento disponibile - 2° semestre 2020). In particolare I valori così assunti sono stati poi opportunamente adattati allo specifico stato di fatto degli immobili de quo, in base all'età, allo stato conservativo dei luoghi riscontrati ed a quant'altro possa influire sulla determinazione del

più probabile valore di mercato. La valutazione dei beni è stata effettuata nell'ipotesi di immobili liberi. Dalle suindicate analisi, dalle risultanze degli accertamenti effettuati e dai computi metrici delle superfici (calcolate al lordo dei muri perimetrali e dei tavolati interni e per la quota di metà dei muri di separazione con altre proprietà) ho tratto la seguente stima.

Descrizione del contesto

I beni immobili in oggetto sono situati nel Comune di Vanzaghello (MI), all'estremo nord/ovest della Provincia di Milano ed ai confini con la Provincia di Varese. Il nucleo urbano in oggetto dista da Milano circa 45 km ed è agevolmente collegato ad esso attraverso l'autostrada A4 MI-TO ed attraverso la A8 MI-VA. Gli immobili oggetto di stima sono localizzati in un unico edificio di pianta rettangolare, orientato approssimativamente con direzione nord/sud, situato ad est del centro storico, a ridosso della linea delle Ferrovie Nord e prospiciente le Vie Roma, Gorizia e Foscolo rispettivamente a sud, a est e a nord. L'edificio di cui sopra è situato in Zona B, "Aree residenziali esistenti e di completamento" (art. 22 N.T.A. del Piano delle Regole), ai sensi del P.G.T. approvato con Deliberazione del C.C. n° 4 del 08/02/2008.

Descrizione del fabbricato

Edificato come cinematografo anteriormente il 1967, l'edificio è stato successivamente oggetto di una profonda ristrutturazione (P.E. n.2/85 e successive varianti n.47/86, n.8/88, n.138/88 e n.15/90) che ne ha comportato la modifica in edificio a destinazione mista, residenziale, commerciale e terziaria; consta di n° 2 piani fuori terra e di una piccola porzione al piano interrato. L'immobile presenta fondazioni e strutture portanti verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato, solai e copertura in latero-cemento, tamponamenti esterni costituiti da doppia parete di laterizi con intercapedine, divisori interni in mattoni forati: la copertura a falde è in lamiera grecata, mentre la copertura piana, presente nella porzione di immobile affacciata su Via Roma, è piastrellata. L'edificio nel complesso presenta un aspetto staticamente solido e privo di fessurazioni o cedimenti strutturali ed appare in buone condizioni manutentive. Il piano terra dell'immobile è costituito da vani a destinazione commerciale, le unità immobiliari residenziali oggetto di stima (sub. 13 e 17) sono localizzate al piano 1° rispettivamente alle estremità sud e nord dell'edificio, mentre le rimanenti unità oggetto di stima (sub 7, 10, 12), a destinazione commerciale e terziaria, sono localizzate nella

parte centrale e all'estremità nord. L'immobile nel suo complesso è allacciato alle utenze di gas, rete elettrica, rete telefonica e rete fognaria.

LOTTO 3: Unità immobiliare in Vanzaghello Via Gorizia, 11

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1 Identificazione catastale

Fg.8 mapp.442 sub.7 Via Gorizia 11 – piano T – categoria C/1 – classe 6 – consistenza 78 mq – rendita € 1861,10

1.2 Descrizione del bene

Trattasi di unità immobiliare costituita di uno spazio principale utilizzato come sala da bar/bancone avente superficie pari a circa 77 mq e di due spazi accessori utilizzati rispettivamente come bagni e come locale per la preparazione/ripostiglio alimenti, aventi superficie complessiva pari a circa 30 mq. Il vano principale presenta n° 2 vetrate in alluminio prospicienti su Via Gorizia e n° 1 vetrata verso Via Foscolo; il locale ad uso ripostiglio alimenti presenta anche accesso indipendente da Via Foscolo. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori e a pompa di calore, finitura a gesso per pareti e plafoni, con pavimenti e rivestimenti bagni in ceramica. Il tutto in buone condizioni manutentive.

1.3 Coerenze

In senso orario da N: area mapp.442 e mapp.816 - Via Gorizia - sub.6 e sub 10 - sub.705 - sub.17 e sub.703 - corridoio comune;

2 CONFORMITÀ

2.1 Conformità catastale

E' verificata la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'unità e la scheda catastale.

2.2 Conformità edilizia

L'unità in oggetto risulta conforme agli elaborati progettuali (P.E. n.2/85 e successive varianti n.47/86 e n.8/88) e corredata di Certificato di Agibilità rilasciato in data 16/03/1988.

2.3 Certificazione Energetica

L'unità risulta censita al catasto energetico al n. 15249-000099/13 del 23/09/2013 classe energetica F con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 56,31 kWh/mca

3 STIMA

3.1 Consistenza

Dalle suindicate analisi, dalle risultanze degli accertamenti effettuati e dai computi metrici delle superfici (calcolate al lordo dei muri perimetrali e dei tavolati interni e per la quota di metà dei muri di separazione con altre proprietà) ho tratto la seguente stima.

vano principale e acc.= 106,00 mq x 1,00 = 106,00 mq

totale superfici ragguagliate = 106,00 mq

3.2 Valutazione

valore dell'immobile = mq 106,00 x 1.300,00 €/mq = **€ 137.800,00**

arrotondato a = **€ 138.000,00**

3.3 Adeguamenti e correzione della stima

Si riporta adeguamento della stima del 5% come richiesto dalla sezione 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

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi

= € 6900

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni = **€ 131.100,00**

arrotondato a = **€131.000,00**

3.4 Stato occupativo

L'unità al momento del sopralluogo era occupata da un'attività di bar e il custode giudiziario mi riferisce che il contratto (prima scadenza 1999) non è stato mai autorizzato dal giudice.

LOTTO 4: Unità immobiliare in Vanzaghello Via Gorizia, 7

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1 Identificazione catastale

Fg.8 mapp.442 sub.10 Via Gorizia 7 – piano T – categoria C/1 – classe 6 – consistenza 65 mq – rendita € 1550,92

1.2 Descrizione del bene

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale sita al piano terra, con ingresso al civico 7 di via Gorizia disimpegnato da androne comune. Consta di unico vano open space, di un disimpegno ed un servizio igienico. Termoautonomo a radiatori, presenta serramenti in alluminio con doppi vetri normali, finitura a gesso per pareti e plafoni, pavimentazione in ceramica, in buone condizioni manutentive.

1.3 Coerenze

In senso orario da N: sub.705, 7 e 6 - Via Gorizia e andito comune – andito comune, scala comune e sub.11 – cortile mapp.442;

2.CONFORMITA

2.1 Conformità catastale

E' verificata la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'unità e la scheda catastale.

2.2 Conformità edilizia

L'unità in oggetto risulta conforme agli elaborati progettuali (P.E n.2/85 e successive varianti) e corredata di Certificato di Agibilità rilasciato in data 15/07/1991.

2.3 Certificazione Energetica

L'unità risulta censita al catasto energetico al n. 15249-000107/13 del 05/10/2013 classe energetica G con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 75,29 kWh/mca

3 STIMA

3.1 Consistenza

Dalle suindicate analisi, dalle risultanze degli accertamenti effettuati e dai computi metrici delle superfici (calcolate al lordo dei muri perimetrali e dei tavolati interni e per la quota di metà dei muri di separazione con altre proprietà) ho tratto la seguente stima.

vano principale e acc.=95,00 mq x 1,00 = 95,00 mq

totale superfici ragguagliate = 95,00 mq

3.2 Valutazione

valore dell'immobile = mq 95,00 x 1.300,00 €/mq = **€ 123.500,00**

arrotondato a = **€ 124.000,00**

3.3 Adeguamenti e correzione della stima

Si riporta adeguamento della stima del 5% come richiesto dalla sezione 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

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi

= € 6200,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni = **€ 117.800,00**

arrotondato a = **€ 118.000,00**

3.4 Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'unità era libera

LOTTO 6: Unità immobiliare in Vanzaghello Via Gorizia, 3/5

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1 Identificazione catastale

Fg.8 mapp.442 sub.12 Via Gorizia 3 – piano T-1° – categoria A/10
– classe 2 – consistenza 3 vani – rendita € 875,39;

1.2 Descrizione del bene

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale (PIZZERIA DA ASPORTO) sita al piano terra e al piano 1°, con ingresso al piano terra al civico 3 di via Gorizia disimpegno da androne comune. Consta di due vani, piano terra e piano 1°, situati l'uno sopra l'altro, connessi da una scala a chiocciola interna; attualmente risulta un tramezzo provvisorio a chiusura dello sbarco della scala a chiocciola al piano 1°. Il vano al piano 1° che risulta vuoto è raggiungibile anche da altra scala comune con accesso al piano terra dal civico 5 tramite il medesimo androne comune di cui sopra. Il vano al piano terra è provvisto di wc e piccolo locale per ripostiglio alimenti. Il locale risulta termoa autonomo, presenta serramenti in alluminio con doppi vetri normali al piano terra ed in legno al piano 1°, finitura a gesso per pareti e plafoni, pavimentazione in ceramica. In discrete condizioni manutentive. Nel certificato di Agibilità l'unità in oggetto è classata come

“negozi/ufficio”; l'attuale uso e l'attuale classamento catastale non sono in contrasto con quanto sopra.

1.3 Coerenze

In senso orario da N (p.T): sub.10, scala comune e andito comune - Via Gorizia – sub.704 - sub.11;

In senso orario da N (p.1°): scala comune e sub.15 - Via Gorizia – sub.13 - sub.14;

2.CONFORMITA

2.1 Conformità catastale

Non è verificata la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'unità e la planimetria catastale in quanto è presente un tramezzo provvisorio a chiusura dello sbarco della scala a chiocciola al piano 1° non indicato sulla planimetria.

2.2 Conformità edilizia

L'unità è dotata di Certificato di Agibilità rilasciato in data 15/07/1991. Risulta presente tramezzo provvisorio realizzato successivamente a chiusura dello sbarco della scala a chiocciola al piano 1° non conforme agli elaborati progettuali (P.E. n.2/85 e successive varianti n.138/88 e 15/90). Il costo per la relativa rimozione è valutato nell'ordine di 1500,00 €.

2.3 Certificazione Energetica

L'unità risulta censita al catasto energetico al n. 15249-000095/13 del 23/09/2013 classe energetica G con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 86,88 kWh/mca

3 STIMA

3.1 Consistenza

Dalle suindicate analisi, dalle risultanze degli accertamenti effettuati e dai computi metrici delle superfici (calcolate al lordo dei muri perimetrali e dei tavolati interni e per la quota di metà dei muri di separazione con altre proprietà) ho tratto la seguente stima.

vani principali e acc. = 97,00 mq x 1,00 = 97,00 mq

totale superfici ragguagliate = 97,00 mq

3.2 Valutazione

valore dell'immobile = mq 97,00 x 1.200,00 €/mq = **€ 116.400,00**

spese di regolarizzazione = **- € 1.500,00**

arrotondato a = **€ 115.000,00**

3.3 Adeguamenti e correzione della stima

Si riporta adeguamento della stima del 5% come richiesto dalla sezione 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

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi

= € 5750,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni = **€ 109.250,00**

arrotondato a = **€ 109.000,00**

3.4 Stato occupativo

Al momento del sopralluogo il lotto era in uso per una attività di pizzeria da asporto. Il custode giudiziario mi riferisce che l'ultima scadenza contrattuale era febbraio 2020.

LOTTO 7: Unità immobiliare in Vanzaghello Via Gorizia, 1

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1 Identificazione catastale

Fg.8 mapp. 442 sub. 13 - Via Gorizia, 1 piano T-1°-2°-S1 – categoria A/2 – Classe 2 – consistenza 10 vani – rendita € 903,80;

1.2 Descrizione del bene

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale sita al piano 1°, servita da vano scala di proprietà che ne disimpegna l'ingresso al piano terra (civico 1 di Via Gorizia) e l'accesso al piano interrato. Il vano scala di cui sopra è dotato di ascensore. Il vano ad uso abitazione situato al piano 1° è caratterizzato da finiture di buona qualità, dotato di impianto di condizionamento, di serramenti in legno con doppi vetri normali e persiane, in buono stato conservativo. E' costituito da una zona giorno con cucina abitabile, ampio soggiorno e piccolo ripostiglio, e una zona notte con corridoio di disimpegno, n.2 camere, n.2 bagni entrambi finestrati, locale ad uso guardaroba. All'interrato trovano posto la centrale termica dell'unità, e vani accessori costituiti da n.2 ripostigli ed n.1 ampio locale anch'esso a destinazione ripostiglio, muniti di serramenti in alluminio con doppi vetri normali e pavimentazione in ceramica, in buone condizioni manutentive.

Al piano 2° infine trovasi un ampio lastrico solare pavimentato, raggiungibile da scala interna e corredato di piccolo servizio igienico, in discrete condizioni manutentive. Sul terrazzo sorge una pergola in legno.

1.3 Coerenze

In senso orario da N (pS1): terrapieno su tutti i lati;

In senso orario da N (p. T): sub. 704 - Via Gorizia - Via Roma - sub. 704;

In senso orario da N (p. 1°): sub. 14 e sub. 12 - Via Gorizia - Via Roma - cortile mapp. 442;

In senso orario da N (p. 2°): copertura altra u.i.u. - Via Gorizia - Via Roma - cortile mapp. 442;

2 CONFORMITA

2.1 Conformità catastale

E' verificata la corrispondenza tra stato di fatto e scheda catastale ad eccezione della pergola in legno realizzata sul terrazzo al piano 2° non indicata in planimetria e del piccolo servizio igienico sempre al piano 2° indicato come ripostiglio.

2.2 Conformità edilizia

L'unità immobiliare in oggetto risulta conforme agli elaborati

progettuali (P.E. n. 2/85 e successive varianti) e corredata di Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 19/07/1991. La pergola in legno presente sul terrazzo è realizzata senza titolo alcuno: previa verifica della possibilità di sanatoria, la stessa comporterebbe il pagamento di una sanzione minima (determinata dal Comune e comunque non inferiore a € 516,00), l'aggiornamento catastale e le spese tecniche, quantificabile nell'ordine di € 2.500,00 circa. Il ripristino a ripostiglio del piccolo servizio igienico (non autorizzato) presente sul terrazzo tramite rimozione della rubinetteria/sanitari è quantificabile nell'ordine di € 500,00.

2.3 Certificazione Energetica

L'unità risulta censita al catasto energetico al n. 15249-000108/13 del 05/10/2013 classe energetica G con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 272,41 kWh/mqa.

3 STIMA

3.1 Consistenza

Dalle suindicate analisi, dalle risultanze degli accertamenti effettuati e dai computi metrici delle superfici (calcolate al lordo dei muri perimetrali e dei tavolati interni e per la quota di metà

dei muri di separazione con altre proprietà) ho tratto la seguente stima.

abitazione = mq 186,00 x 1,00 = 186,00 mq

balconi = mq 37,00 x 0,25 = 9,25 mq

terrazzo = mq 122,00 x 0,25 = 30,50 mq

interrato = mq 120,00 x 0,30 = 36,00 mq

totale superfici ragguagliate = 261,75 mq

3.2 Valutazione

valore dell'immobile = mq 261,75 x 1.300,00 €/mq = **€ 340.275,00**

spese di regolarizzazione = - **€ 3.000,00**

arrotondato a = **€ 337.000,00**

3.3 Adeguamenti e correzione della stima

Si riporta adeguamento della stima del 5% come richiesto dalla sezione 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

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi

= € 16850

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni = **€ 320.150,00**

arrotondato a = **€ 320.000,00**

3.4 Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'unità era abitata dalla moglie di uno degli esecutati.

LOTTO 11: Unità immobiliare in Vanzaghello Via Ugo Foscolo, 14

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1 Identificazione catastale

Fg.8 mapp. 442 sub. 17 - Via Gorizia, 1 piano T-1°-2° - categoria A/2 – Classe 2 – consistenza 7,5 vani – rendita € 677,85;

1.2 Descrizione del bene

Trattasi di unità immobiliare al civico 14 di Via U. Foscolo (in visura catastale riporta ancora Via Gorizia 1) a destinazione residenziale termoautonoma sita al piano 1°, servita da vano scala ed androne comune che ne disimpegnano l'ingresso al piano terra. Il vano abitativo è costituito da cucina a vista, ampio soggiorno, n.2 camere, n.2 bagni di cui uno finestrato ed uno cieco, locale guardaroba. Al suo interno il vano in oggetto presenta una scala interna che conduce a sottotetto soprastante non abitabile destinato a ripostiglio (h min. 170 cm, h max. 245 cm) e con locale lavanderia. Il tutto è caratterizzato da finiture di discreta qualità, dotato di impianto di condizionamento, di serramenti in legno con doppi vetri normali e persiane, in buono stato conservativo. Al piano terra è presente piccolo ripostiglio di proprietà.

1.3 Coerenze

In senso orario da N (p.T): corridoio comune e sub. 703 - sub. 7 -

sub. 7 - sub. 705;

In senso orario da N (p.1°): area mapp. 442 e 816 – Via Gorizia – sub. 15 – sub. 703 e pianerottolo comune;

In orario da N (p. 2°): area mapp. 442 e 816 – intercapedine stessa unità – copertura sub.15 – sub. 703;

2 CONFORMITA

2.1 Conformità catastale

E' verificata la corrispondenza tra stato di fatto dell'unità e scheda catastale.

2.2 Conformità edilizia

L'unità immobiliare in oggetto risulta conforme agli elaborati progettuali (P.E. n. 2/85 e successive varianti) e corredata di Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 19/07/1991.

2.3 Certificazione Energetica

L'unità risulta censita al catasto energetico al n. 15249-000111/13 del 05/10/2013 classe energetica G con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 184,05 kWh/mqa

3 STIMA

3.1 Consistenza

Dalle suindicate analisi, dalle risultanze degli accertamenti effettuati e dai computi metrici delle superfici (calcolate al lordo dei muri perimetrali e dei tavolati interni e per la quota di metà dei muri di separazione con altre proprietà) ho tratto la seguente stima.

abitazione = mq 125,00 x 1,00 = 125,00 mq

ripostiglio = mq 8,00 x 0,25 = 2,00 mq

balcone = mq 18,00 x 0,25 = 4,50 mq

sottotetto = mq 67,00 x 0,60 = 40,20 mq

totale superfici ragguagliate = 171,70 mq

3.2 Valutazione

valore dell'immobile = mq 171,70 x 1.250,00 €/mq = **€ 214.625,00**

arrotondato a = **€ 215.000,00**

3.3 Adeguamenti e correzione della stima

Si riporta adeguamento della stima del 5% come richiesto dalla sezione 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

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi

= € 10750,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni = **€ 204.250,00**

arrotondato a = € 204.000,00

3.4 Stato occupativo

Allo stato del sopralluogo il lotto era abitato da uno degli esecutari e famiglia

Riepilogo

Si ritiene pertanto di valutare le unità immobiliari inerenti il pignoramento n. 2135/2009 R.G.E. come segue:

LOTTO 3: u.i.u. a destinazione commerciale – Via Gorizia, 11

Fg. 8 mapp. 442 sub. 7 **€ 131.000,00**

LOTTO 4: u.i.u. a destinazione commerciale – Via Gorizia, 7

Fg. 8 mapp. 442 sub. 10 **€ 118.000,00**

LOTTO 6: u.i.u. a destinazione commerciale/terziario – Via Gorizia, 3/5

Fg. 8 mapp. 442 sub. 12 **€ 109.000,00**

LOTTO 7: u.i.u. a destinazione residenziale – Via Gorizia, 1

Fg. 8 mapp. 442 sub. 13 **€ 320.000,00**

LOTTO 11: u.i.u. a destinazione residenziale – Via Ugo Foscolo, 14

Fg. 8 mapp. 442 sub. 17 **€ 204.000,00**

In aderenza al mandato ricevuto rimetto pertanto la presente stima.

Milano 26/04/2021

Andrea Barzaghi Ingegnere