
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **158/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-06-2016 ore 10:10

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. SIMONA CATERBI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Flavia Balestri**

Codice fiscale: BLSFLV62R60E463H

Studio in: Via Bartolini 18 - 20155 Milano

Email: balestri.flavia@gmail.com

Pec: flavia.balestri@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pordenone 6 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A3 abitazioni economiche

Dati Catastali: Comune di Baranzate, foglio 70 mappale 202 sub. 18, Via Pordenone 6 piano 4-S1 cat. A3 classe 1, vani 4,5, rendita 278,89

2. Stato di possesso

Bene: Via Pordenone 6 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dai debitori eseguiti con quattro figli minori di anni 11, 7, 4 e 2.

Da richieste avanzate dalla sottoscritta all'Agenzia delle Entrate, non sono risultati in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto di pignoramento (**all. 1**).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pordenone 6 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pordenone 6 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Pordenone 6 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Pordenone 6 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pordenone 6 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Pordenone 6 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 70.000,00

Prezzo da occupato: € 55.000,00

Beni in **Baranzate (Milano)**
Località/Frazione
Via Pordenone 6

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in , Via Pordenone 6

Note: Appartamento al **quarto piano** composto da ingresso, cucina, soggiorno, bagno e camera con disimpegno zona notte, due balconi. Annessa cantina al piano interrato.

Quota e tipologia del diritto:

proprietaria per 1/2, in regime di separazione dei beni

proprietario per 1/2, celibe

Eventuali comproprietari:

nessuno

Note sulla conformità catastale: La rappresentazione catastale dell'unità immobiliare non è conforme allo stato di fatto in quanto nella scheda presentata in data 11/02/1969 dall'Ing. Ermanno Specchiulli non è stata disegnata la finestra della cucina. Necessita presentazione di nuova planimetria per migliore identificazione grafica. Il costo relativo alla pratica è stato indicato in stima alla voce "Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale" (all. 2).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento al piano quarto di fabbricato in condominio, con annessa cantina a piano interrato

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti centri limitrofi: a circa 10 minuti di strada a piedi dal centro del comune di Baranzate e a circa mezz'ora con mezzi pubblici da Milano (Viale Certosa).

Caratteristiche zone limitrofe: miste commerciali/artigianali/industriali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: autobus 560 Arese-Ospiate-Baranzate-QT8 (Milano) fermata di Via Milano a pochi minuti di cammino a piedi, autobus 566 Paderno-Bollate-Milano Roserio fermata di Via Milano a pochi minuti di cammino a piedi.

Servizi offerti dalla zona: Presenza di Ospedale L. Sacco (MI) a km. 1,3 (buono), scuola primaria, scuola materna e scuola dell'infanzia (raggiungibili a piedi in pochi minuti),

Istituto omnicomprensivo G. Rodari (a distanza di 1,5 km raggiungibile a piedi in 20 m),
presenza magazzino METRO cash&carry a 800 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori esecutati con quattro figli di minori di anni 11, 7, 4
e 2., in qualità di proprietari dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di
contro
garanzia mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 350.000; Importo capitale: €
175.000

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 2.800,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 28.515,43

Millesimi di proprietà: proprietà 40,33 ascensore 62,64 unitarie 1,00 piano centro Milano Energia 40,33 certificazioni energetiche 1,00 millesimi ammortamento a scalare 40,33, millesimi riscaldamento 41,87, persone acqua potabile 5, millesimi caldaia 40,33, numero radiatori 4, millesimi ammortamento 40,33 **(all. 3)**

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Esistente e allegata **(all. 4)**

Indice di prestazione energetica: F 171,02

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla data del 15/06/2009 a tutto il 21/04/2015 data della trascrizione del pignoramento:

in forza di atto di compravendita in autentica di firme n. 10366/6839 di rep. Trascritto a Milano II in data 19/06/2009 ai nn. 75141/45070.

Fino al 15/06/2009

proprietari per 1/10 ciascuno, in forza di successione legittima in morte di la cui

denuncia di successione è stata registrata a Milano il 04/07/2008 al n. 1252/2008/8 trascritta a Milano II con nota in data 10/09/2009 ai nn. 119021/75432 (accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Milano II con nota in data 18/03/2008 ai nn. 36546/19847 ed accettazione tacita di eredità trascritta a Milano II con nota in data 19/06/2009 ai nn. 75140/45069).

proprietario per la quota di 1/10 in forza di successione in morte di (dati sopra riportati) ed in forza di acquisto da con atto notaio del 24/04/1974 n. 235890 di repertorio, registrato e trascritto a Milano II con nota in data 16/05/1974 ai nn. 25194/21765 per la quota di 5/10.

era divenuta proprietaria della quota di 5/10 in forza di acquisto dalla signora , effettuato con l'atto già citato in autentica Notaio del 24/04/1974 n. 235890 di repertorio, registrato e trascritto a Milano II con nota del 16/05/1974 ai nn. 25194/21765.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica 70/62 comune di Bollate (la Via Pordenone si trova ora in comune di Baranzate) - **(all. 5)**

Intestazione: Imm. Cividale

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Autorizzazione per esecuzioni lavori edili del 24-10-1962 e del 06-11-1963 per varianti al progetto

Abitabilità rilasciata dal Comune in data 21/09/1965

Numero pratica: Sanatoria N° 2047 **(all. 6)**

Intestazione: Edificio Via Pordenone 6

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Rilascio in data 05-05-1998

NOTE: La pratica di Condono Edilizio era finalizzata a concessione in sanatoria per le sole parti condominiali, essendo il fabbricato realizzato in difformità alle tavole grafiche presentate con pratica 70/62. In particolare, la pratica di Condono riguardava: lievi modifiche dell'assetto plani-volumetrico della costruzione, difformità dei prospetti e modifica forma finestre bagni, difformità piano cantinato (dove è presente anche il vano ENEL, il vano rifiuti solidi è più ampio, il corridoio è diverso così come la rampa delle scale), dal piano rialzato al piano quarto la scala è stata spostata dall'esterno all'interno, il pianerottolo d'arrivo è più grande così come la rampa delle scale, al quinto piano il pianerottolo d'arrivo è più grande, al piano sottotetto esiste la sala motore ascensore e l'ingresso di un appartamento che non figuravano nel progetto originario. La pratica di condono, dalla sottoscritta esaminata, era corredata di elaborati fotografici risalenti al 1986 e che sono conformi all'attuale conformazione dell'immobile.

7.1 Conformità edilizia:

NO – lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta difforme rispetto al progetto originario licenziato con pratica 70/62 (ma conforme alla planimetria catastale).

La pratica di Condono edilizio riguardava le sole parti comuni e non sanava la difforme distribuzione interna delle singole uu.ii. rispetto alle planimetrie di progetto presentate.

Le opere realizzate in difformità del progetto originario, dovranno essere sanate ed anche la planimetria catastale, a seguito della sanatoria, dovrà essere ripresentata (comprendendo anche la migliore identificazione grafica con la rappresentazione della finestra della cucina).

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

nessuna

Riscontrata conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **A**

Appartamento al quarto piano di edificio in condominio dotato di ascensore. Finiture di tipo economico. Piccola cantina al piano interrato.

1. Quota e tipologia del diritto

Proprietari dal 15/06/2009 in forza di atto di compravendita in autentica di firme Notaio n. 10366/6839 di rep. Trascritto a Milano II in data 19/06/2009 ai nn. 75141/45070.
Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **79,00**

Stato di manutenzione generale: sufficiente, considerato l'attuale stato di occupazione da due adulti e quattro bambini, con necessità di alcuni lavori di piccola manutenzione (sistemazione tapparelle, finestre, tinteggiature).

Condizioni generali dell'immobile: stato di conservazione discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata determinata la consistenza in metri quadri dell'unità immobiliare, considerando la superficie lorda calpestabile incluse le murature interne, la totalità della superficie occupata dalle murature perimetriche ove non confinante con altre unità immobiliari e la metà della superficie di quelle confinanti con vani di altra proprietà.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento balconi	77,50	1,00	77,50
		6,20	0,30	1,86
		83,70		79,36

Criteri estimativi

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare di tipo economico parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio (OMI)

Periodo: 2/2015

Zona: Baranzate

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

Accessori:

A.1 Cantina identificata al n. 18 posta al piano interrato composta da un vano -
Sviluppa una superficie complessiva di 3 mq - Destinazione urbanistica:
cantina
Valore a corpo: € **2500**

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento: risalente all'epoca della costruzione

Impianto a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: la realizzazione dell'impianto, con cavi canalizzati sottotraccia, è relativa all'epoca di costruzione e non sono presenti certificazioni

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato con termosifoni in ghisa

Stato impianto: normale

Potenza nominale: non dichiarata

Epoca di realizzazione/adeguamento: risalente all'epoca di costruzione del fabbricato

Impianto a norma.

Non è stata prodotta la dichiarazione di conformità

Pavimentazione interna:

in marmo a breccia uniforme in tutti i locali in normali condizioni di manutenzione

Infissi esterni:

porta d'ingresso in legno tamburato in carenti condizioni di manutenzione, da sostituire;

finestre e porte finestre in legno e vetro semplice in carenti condizioni di manutenzione

Infissi interni:

porte in legno tamburato e vetro in condizioni di manutenzione sufficienti

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto NCEU di Milano, comune di Baranzate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;

Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Baranzate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
F.I.M.A.A. Rilevazione prezzi degli immobili periodo dati: II semestre
2015 pubblicato nel Marzo 2016

Agenzie immobiliari della zona di Baranzate

Parametro medio per tipologia immobile €/mq 1500

Osservatorio del Mercato Immobiliare (II° semestre 2015);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Abitazioni di tipo economico stato di conservazione "normale"

€/mq da 1050 a 1200.

8.3 Valutazione corpi:

A. Appartamento

Stima comparativa

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	79,00	€ 1.100,00	€ 86.900,00

Valore Corpo € 86.900,00

Valore Accessori

A.1 cantina € 2.500,00

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento	79,00	€ 86.900,00	€ 86.900,00
A.1	Cantina	3,00	€ 2.500,00	2.500,00
				89.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **10%**, dovuta all'immediatezza della
vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da
disp. del G.E. (min.5%)

€ 8.940,00

Riduzione 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

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale inclusi oneri:	€ 4.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.460,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 70.000,00

Data generazione:
16-05-2016

L'Esperto alla stima

Geom. Flavia Balestri



Allegati:

- A – elaborato fotografico
- 1 – risposta Ag. Entrate
- 2 – visura e planimetria catastale
- 3 – millesimi e estratto conto condominio
- 4 – certificazione APE
- 5 – documentazione Comune Baranzate
- 6 – domanda condono parti comuni