

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Espropriazione immobiliare post L.80

Omissis

Vs.

Omissis

N. Gen. Rep. **2970/2015**

Giudice: Dott.ssa Simona Caterbi
Custode Giudiziario: - - - -

PERIZIA IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: arch. Alessandra Cavallo
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10477
Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 10582
PEC: cavallo.10477@oamilano.it



RIEPILOGO

Dati catastali degli immobili:

nel Comune di **Baranzate (Mi)**

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Baranzate (Mi), via Gorizia 75, piano 4° - 9°.

Composta da un locale oltre cucina e servizi al piano quarto, con solaio al piano nono sottotetto.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 36,00** circa.

Identificati in Catasto – Comune di Baranzate (Mi) come segue: **intestazione:**

Omissis

Omissis

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Appartamento e solaio:

fg. 70; part. 149, sub. 23, Cat. A/3, classe 1, consistenza vani 3, sup. catastale mq 34,00; escluse aree scoperte mq 34,00; piano 4 - 9, via Gorizia 69 - 83, rendita € 185,92.

Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa:

i beni sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Baranzate (Mi), intestati a:

Omissis

Omissis

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Immobili liberi e/o occupati:

Beni immobili occupati dal debitore e famiglia al momento del sopralluogo.

Dalla verifica nella Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato nessun contratto di locazione dante causa il debitore.

Valore degli immobili liberi e/o occupati:

Valore dell'immobile 1/1

€ **41.000,00**

libero



SOMMARIO

- 1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita**
- 2. Descrizione sommaria**
- 3. Stato di possesso**
- 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
 - 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione
 - 4.1.4. Altre limitazioni d'uso
 - 4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**
 - 4.2.1. Iscrizioni
 - 4.2.2. Pignoramenti
 - 4.2.3. Altre trascrizioni
 - 4.2.4. Altre limitazioni d'uso
 - 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**
 - 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia
 - 4.3.2. Conformità catastale
- 5. Altre informazioni per l'acquirente**
- 6. Attuali e precedenti proprietari**
 - 6.1. Attuali proprietari**
 - 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)**
- 7. Pratiche edilizie**
- 8. Descrizione immobili**
- 9. Valutazione complessiva dei beni**
 - 9.1. Criterio di stima**
 - 9.2. Fonti di informazione**
 - 9.3. Valutazione immobili**
 - 9.4. Prezzo base d'asta del lotto**



**Beni immobili siti in:
Baranzate (Mi)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

nel Comune di **Baranzate (Mi)**

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Baranzate (Mi), via Gorizia 75, piano 4° - 9°.

Composta da un locale oltre cucina e servizi al piano quarto, con solaio al piano nono sottotetto.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 36,00** circa.

**Identificati in Catasto – Comune di Baranzate (Mi) come segue:
intestazione:**

Omissis

Omissis

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Appartamento e solaio:

fg. 70; part. 149, sub. 23, Cat. A/3, classe 1, consistenza vani 3, sup. catastale mq 34,00; escluse aree scoperte mq 34,00; piano 4 - 9, via Gorizia 69 - 83, rendita € 185,92.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 n. 35/2007 in atti dal 11/06/2007 L. R. n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618.

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:

cortile comune su due lati, pianerottolo comune, altra unità immobiliare.

Coerenze del solaio in blocco unico, da nord in senso orario:

corridoio comune accesso, solaio altra proprietà, cortile comune, solaio altra proprietà.

Segnalazioni

Appartamento:

- In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 18/05/1963, non si rilevano difformità.
- Si precisa il numero civico: n. 75



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Comune di Baranzate (Mi)

Caratteristiche zona: decentrata a traffico locale.

Contesto abitazioni mono e plurifamiliari civili e popolari.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e artigianali.

La zona dove è ubicato l'immobile pignorato, è provvista delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Servizi offerti dalla zona: parcheggi pubblici, vicinanze ospedale Sacco, liceo linguistico internazionale, zona commerciale METRO, concessionaria Fassina, Esselunga, Decathlon, Leroy Merlin, strutture sportive, giardini, municipio.

Collegamenti pubblici: dista 11 km da Milano centro, vicinanze svincolo autostrade A4 e A8 zona Milano Certosa;

in automobile: da Milano Roserio SP 233 Varesina;

in autobus: tram linea 12 – 19 fino al capolinea Roserio, per poi proseguire a piedi 500 metri.

3. STATO DI POSSESSO

Beni immobili occupati dal debitore e famiglia con tre figli minorenni al momento del sopralluogo.

Dalla verifica nella Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato nessun contratto di locazione dante causa i debitori.

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. di assegnazione casa coniugale: **nessuna**.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione: **nessuno**.

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: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, contro **omissis**, a favore di **omissis**, atto di mutuo a rogito del Notaio Dott. Isabella Calori – Milano, in data 15/07/2005 repertorio n. 87098/1765, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II in data 25/07/2005 ai nn. 29824/114315.

Riferita limitatamente a: quota 1/1 Diritto: proprietà

Capitale: € 110.000,00

Totale: € 220.000,00

Interesse: 3,95% annuo

Durata: 25 anni



A940 - BOLLATE

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 70, part. 149, sub. 23, A/3, 3 vani, via Gorizia 69/83, piano 4 – 9.

Annotazione: presentata in data 07/07/2010 ai nn. 14898/85941 SURROGAZIONE ai sensi dell'art. 8, comma 2, D.L. 7/2007, notaio Vincenzo D'Oro Lambertenghi (Mi), rep. 112277/20973, surrogazione a favore di omissis.

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare, contro **omissis**, a favore di **omissis**; atto giudiziario Tribunale di Milano, repertorio n. 53694 del 17/12/2015; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. II. in data 19/01/2016, ai nn. 2003/3511.

A618 - BARANZATE

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Foglio 70, part. 149, sub. 23, A/3, 3 vani, via Gorizia 69/83, piano 4 - 9.

Pignoramento immobiliare per l'importo di € 2.203,90 oltre spese legali.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Per quanto riguarda i **costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli**, gravanti sugli immobili pignorati, premesso che:

- la Conservatoria dei RR.II. non rilascia alcuna certificazione in merito;
- la scrivente non risulta abilitata per una precisa valutazione degli stessi, a fronte delle molteplici normative che disciplinano la materia;

si è appreso dalla Conservatoria dei RR.II. che,

- la cancellazione di ogni singolo **pignoramento**, comporta un costo pari a € 262,00 per tasse ipotecarie, imposte e bollo;
- la cancellazione di ogni **ipoteca volontaria** eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo pari a € 35,00 per tasse ipotecarie;
- la cancellazione di ogni **ipoteca giudiziale**, comporta un costo pari a € 94,00 per tasse ipotecarie e bollo, oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso;

resta comunque inteso, che ogni formalità, potrebbe avere specificità tali, da modificare gli importi suddetti, rendendoli difficilmente preventivabili.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: conforme.

4.3.2. Conformità catastale: conforme.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

- quota millesimi proprietà e manutenzione: 11/1000;
- quota millesimi riscaldamento: 12/1000;
- quota millesimi acqua potabile: 4/1000;
- quota millesimi ascensore: 12,57/1000;
- debito esercizio 2014/2015: € 988,00;
- saldo situazione contabile debitore al 30/04/2016: € 2.377,73;
- spese gestione ordinarie annue circa: € 1.127,00 circa;
- cause in corso: altre cause con condomini per recupero crediti;
- spese straordinarie deliberate: nessuna.

Si lascia al Giudice dell'esecuzione, ogni valutazione in merito ad una eventuale decurtazione da applicare alla successiva valutazione dell'immobile pignorato, derivante dalla situazione condominiale.

Cause in corso: nessuna.

Atti ablativi: nessuno.

Informazioni derivanti dall'atto di compravendita:

- prezzo di vendita del 15/07/2005: **€ 95.000,00**;
- omissis.

(cfr. copia atto compravendita 2005 – allegato).

Altre informazioni: nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

Omissis

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

dal 15/07/2005 in forza di:

atto di compravendita a firma del Dott. Isabella Calori (Notaio in Milano), in data 15/07/2005, n. 87097/1764 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 25/07/2005 ai nn. 58844/114314.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.2 Al ventennio l'immobile risultava intestato a **omissis**, per titoli anteriori al ventennio.

6.2.3 Con atto di compravendita in data 28/06/2001, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 27/07/2001 ai nn. 53611/83943, l'immobile è stato trasferito da **omissis**, a **omissis**.

6.2.4 Con atto di compravendita in data 15/07/2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2, in data 25/07/2005 ai nn. 58844/114314, l'immobile è stato trasferito da **omissis** a **omissis**.



7. PRATICHE EDILIZIE

7.1 Le opere originarie relative al fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura, sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 (il fabbricato è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 149/61 del 21/04/1961 ed è stata rilasciata l'abitabilità in data 20/11/1963.

- In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 18/05/1963, non si rilevano difformità.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, si trova, secondo quanto rilevato nel vigente PGT del Comune di Baranzate (Mi) – variante marzo 2015, in ambito funzionale della città consolidata, tessuti urbani con tipologia insediativa a impianto libero, insediamento pluripiano con edifici in linea, a torre ad alta densità (R. Ad), entro il perimetro di un ambito saturo di risanamento urbanistico e ambientale, con spostamento della capacità edificatoria (art. 18 e 19 NtA).

Area pedonale e/o zona a traffico limitato.

8. DESCRIZIONE IMMOBILE

nel Comune di **Baranzate (Mi)**

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Baranzate (Mi), via Gorizia 75, piano 4° - 9°.

Composta da un locale oltre cucina e servizi al piano quarto, con solaio al piano nono sottotetto.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 36,00** circa.

Appartamento e solaio:

fg. 70; part. 149, sub. 23, Cat. A/3, classe 1, consistenza vani 3, sup. catastale mq 34,00; escluse aree scoperte mq 34,00; piano 4 - 9, via Gorizia 69 - 83, rendita € 185,92.

Monolocale ad uso abitazione e solaio - piano 4° - 9°

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita da una camera oltre locale cottura e bagno, ubicata al piano quarto. E' di pertinenza dell'unità principale, un locale solaio al piano nono sottotetto.

L'unità abitativa di ridotta metratura, è situata al piano quarto di uno stabile civile edificato negli anni 60', costituito da 10 piani fuori terra (compreso il sottotetto), in una zona residenziale mista, periferica.

L'accesso pedonale e carrabile al fabbricato, avviene direttamente da via Gorizia.

L'esposizione dell'immobile è su unico fronte Nord, verso il cortile interno.

Le strutture dell'edificio sono in cemento armato, sistema travi e pilastri, con tamponamenti in laterizio, le facciate sono rivestite in mattoncini, si presentato in discrete condizioni di manutenzione.

Copertura a falda inclinata, stato di manutenzione non visibile dal cortile e nemmeno dall'interno del solaio.

Il vano scala e l'atrio d'ingresso, sono in buone condizioni di manutenzione e pulizia.

Ascensore presente e funzionante senza limitazioni e portineria assente.



L'impianto di riscaldamento è centralizzato, la produzione di acqua calda avviene per mezzo di uno scaldabagno a gas installato in bagno.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, nonostante sia occupato da un nucleo familiare di cinque persone, le condizioni attuali sono discrete, le finiture interne molto semplici risalenti alla costruzione, in normali condizioni di manutenzione.

Destinazione	Sup. utile	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Piano 4° - h. 276						
Camera	13,40		1		N	discrete
Cottura	6,10		1		N	discrete
Ingresso	4,50		1		N	discrete
Bagno	3,60		1		NE	discrete
	27,60	32,00		32,00		
Balcone	2,40	2,40	0,30	0,72	N	sufficienti
Solaio - P9° h. media 1,72	2,80	2,90	0,25	0,73	S	sufficienti
				33,50		
Piano 4° - si ascensore			1	34,00		
Comproprietà parti com.			+ 4%	1,36		
Totale				36,00		

Segnalazioni:

Nella determinazione della superficie commerciale/convenzionale, lo scrivente Esperto, ha ritenuto di usare i coefficienti di destinazione e piano, in accordo con la bibliografia tecnica (usi tecnici nella valutazione di immobili - usi e consuetudini della Camera di Commercio di Milano, Codice della Valutazione Immobiliare): le murature interne, sono state valutate senza riduzioni; si consideri un coefficiente d'incremento pari a + 4% per le parti comuni condominiali, mentre per l'ubicazione al piano quarto con ascensore, un coefficiente pari a 1.

Finiture interne e impianti

Destinazione locali	Finiture interne	Condizioni	Impianti
Piano quarto			
Camera Sup. utile = 13,40 mq h. 276	Pavimento in piastrelle di graniglia, pareti tinteggiate, serramento in alluminio con vetrocamera, tapparella e cassonetto legno, portoncino ingresso legno, porta interna legno	discrete	Elettrico, riscaldamento
Cottura Sup. utile = 6,10 mq h. 276	Pavimento in piastrelle di graniglia, rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, serramento in alluminio con vetrocamera, tapparella e cassonetto in legno, porta interna legno e vetro	discrete	Elettrico, idrico e riscaldamento
Ingresso Sup. utile = 4,50 mq h. 276	Pavimento in piastrelle di graniglia, pareti tinteggiate, porta interna legno	discrete	Elettrico, riscaldamento
Bagno Sup. utile = 3,60 mq h. 276	Pavimento in graniglia e rivestimento in ceramica, pareti tinteggiate, porta interna legno	discrete	Elettrico, idrico, gas, riscaldamento, wc, bidet, vasca, lavabo



Balcone Sup. utile = 2,40 mq	Pavimento in ceramica, pareti tinteggiate, parapetto in ferro	sufficienti	----
Solaio – P9° Sup. utile = 2,80 mq h. 1,72	Pavimento in cemento, pareti rustiche in mattoni, altezza variabile copertura inclinata	sufficienti	----

Note: non sono disponibili le certificazioni degli impianti, gli impianti non sono a norma.

APE: dalla consultazione della banca dati del CEER la certificazione APE risulta assente.

Accessibilità disabili: discreta accessibilità, l'immobile è al piano quarto con ascensore. Provenendo dall'esterno, bisogna superare n. 4 alzate per arrivare all'ascensore.

Le dimensioni limitate dei locali dell'appartamento, rendono difficile la manovra di una sedia su ruote.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, confrontando i dati di mercato delle compravendite avvenute recentemente nella stessa zona per immobili simili, con i dati pubblicati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio, e i dati pubblicati nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili" della Borsa Immobiliare di Milano.

Inoltre sono state considerate le caratteristiche dell'immobile, del contesto ambientale e i coefficienti di differenziazione per qualità, stato di manutenzione, conformità.

9.2. Fonti di informazione

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2015;
 - Borsino immobiliare;
- Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2;
- Rassegna quotazioni immobiliari online siti specializzati.

9.3. Valutazione immobili

Per quanto attiene il fabbricato e anche l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, le condizioni attuali sono discrete, non è necessario eseguire opere di manutenzione straordinaria, potrebbe essere auspicabile la verifica degli impianti, la tinteggiatura delle pareti e il rinnovamento delle finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari bagno).



Unità A.**Edificio civile, monocale ad uso abitazione piano 4° - 9°**

Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare "unità A" sita in Baranzate (Mi), via Gorizia 75, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, dedotti i rispettivi coefficienti di differenziazione, pari a:

Baranzate, monocale ad uso abitazione, piano 4°:

€/mq 1.200,00 – 1.400,00 valori riferimento

Coefficienti di merito:

Età	oltre 50	0,70
Tipologia	civile	1,25
Posizione	periferica	1,00
Stato conservazione	normale	1,00

€/mq 1.400,00 x (0,70 x 1,25 x 1,00 x 1,00) = €/mq 1.225,00

€/mq 1.200,00 **valutazione immobile**

nel Comune di **Baranzate (Mi)**

A. Proprietà per la quota di 1/1 di **unità immobiliare ad uso abitazione**, in Baranzate (Mi), via Gorizia 75, piano 4° - 9°.

Composta da un locale oltre cucina e servizi al piano quarto, con solaio al piano nono sottotetto.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 36,00** circa.

Identificati in Catasto – Comune di Baranzate (Mi) come segue:
intestazione:

Omissis

Omissis

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Appartamento e solaio:

fg. 70; part. 149, sub. 23, Cat. A/3, classe 1, consistenza vani 3, sup. catastale mq 34,00; escluse aree scoperte mq 34,00; piano 4 - 9, via Gorizia 69 - 83, rendita € 185,92.

€/mq 1.200,00 x mq 36,00 = € **43.200,00** **valutazione appartamento**

9.3. Valutazione immobili				
n. Lotto	ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale
1	A	Monocale e solaio	36,00	€ 43.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore di stima, così come disposto dal Giudice dell'esecuzione, per assenza garanzia vizi occulti e/o esistenza oneri eventuali gravanti sul bene e non espressamente considerati:

5% **su € 43.200,00** **- € 2.160,00**



- Spese:

- | | |
|---|----------------|
| 1. tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale accertate | nessuna |
| 2. cancellazione delle trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente | nessuna |
| 3. oneri notarili e provvigioni a carico dell'acquirente | nessuno |

Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non è divisibile, pertanto si consideri un unico lotto (lotto 1).

9.4. Prezzo base d'asta del lotto

Lotto 1

Valore dell'immobile libero nello stato di fatto in cui si trova **1/1 € 41.000,00**
(al netto della decurtazione del 5% disposta dal GE)

Valore dell'immobile occupato (- 30%) **1/1 € 28.700,00**

La sottoscritta ritiene di avere esaurito l'incarico conferitole, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti.

ALLEGATI

- 1) estratto di mappa;
- 2) planimetria catastale;
- 3) planimetria rilievo;
- 4) visura storica per immobile;
- 5) copia atto compravendita 2005;
- 6) ricerca contratti locazione;
- 7) documenti condominio;
- 8) ispezioni ipotecarie Milano 2.

Milano, 23/09/2016

L'esperto nominato
architetto Alessandra Cavallo

