



TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 620/2019

GIUDICE: DOTT.SSA SILVIA VAGHI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO 1: BARANZATE, VIA GORIZIA N. 27



PERITO ESTIMATORE NOMINATO/INCARICATO:

Arch. Federica Palazzetti

con studio in Milano, via Fratelli Morelli 31

e-mail: cp@aassociati.net

INDICE SINTETICO

LOTTO 1

Indirizzo e piano: _____ Baranzate, via Gorizia n. 27
 Categoria: _____ A/3
 Dati Catastali: _____ foglio 70, particella 203, subalterno 1
 Diritto e quota: _____ **Proprietà 1/1**
 Comproprietari _____ nessuno

Stato occupativo: _____ **occupato senza titolo**
 Contratto di locazione _____ **nessuno**

Conformità edilizia: _____ **conforme**
 Conformità catastale: _____ **conforme**

Superficie comm. lorda: _____ **40,00 m²**

Valutazione Lotto 1: _____ **€ 48.000,00**
Prezzo al netto delle decurtazioni:
da libero: _____ **€ 43.000,00**
da occupato: _____ **€ 34.000,00**

2 DESCRIZIONE DEL BENE

2.1 Descrizione della zona

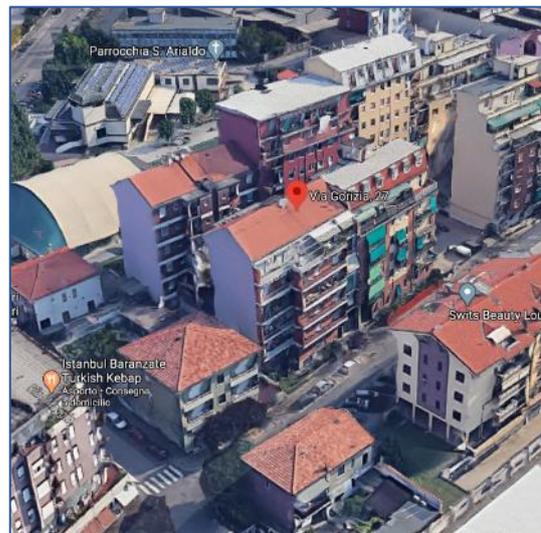
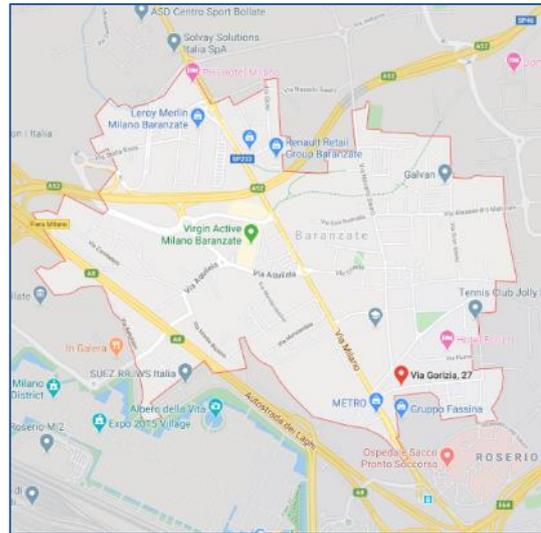
Il bene è ubicato nella zona sud/est del Comune di Baranzate, in Via Gorizia n. 27, in prossimità del confine con il Comune di Milano e nelle immediate vicinanze del sito Expo Milano e dell'Ospedale Sacco di Milano.

La zona è principalmente a destinazione funzionale adibita a residenza ma sono presenti numerose attività commerciali e produttive. Il traffico nella zona è intenso ed i parcheggi sono scarsi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi (nel raggio di 2 km): biblioteca, uffici comunali, centro sportivo, farmacia, ospedale, supermercato, negozi al dettaglio, parco giochi, scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, scuola media superiore, spazi verdi, Polizia Locale.

Principali collegamenti pubblici: Tram distante 500 m (Linee ATM 1, 12); Autobus distante 500 m (Linee ATM 560, 566, Z301); stazione ferroviaria distante 5 km (stazione di Rho Fiera); autostrada distante 5 Km.



2.2 Descrizione esterna del bene

Trattasi di complesso immobiliare costituito da due edifici, uno prospiciente via Gorizia e uno su corte interna comune, di livello civile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima (quello fronte strada) è costituito da sei piani fuori terra ed un piano interrato con accesso pedonale da cancello in ferro e accesso carraio da un secondo cancello a doppia anta in ferro.

L'edificio si presenta in stato manutentivo normale sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

Descrizione delle componenti edilizie dell'edificio:

Cancello di ingresso pedonale: cancello ad anta battente in metallo smaltato.

Cancello di ingresso carraio: cancello a doppia anta battente in metallo smaltato.

Portone di ingresso: portoncino di ingresso agli spazi comuni interni ad anta battente in metallo e vetro.

Pareti esterne: il rivestimento è in mattoni a vista su via Gorizia e in intonaco tinteggiato sul fronte della corte interna.

Pavimentazione esterna: piastrelle di cotto. Si riferisce alla pavimentazione della zona di ingresso pedonale comune.

Pavimentazione esterna: marmo alla palladiana. Si riferisce alla pavimentazione dell'androne comune che porta al cortile interno.

Pavimentazione esterna: in autobloccanti. Si riferisce alla pavimentazione del cortile comune.

Pareti interne: in intonaco tinteggiato.

Scale: rivestimento gradini in marmo.

Pavimentazione interna: in piastrelle.

Copertura: a falde non praticabile.

Manto di copertura: in tegole di cotto.

Solai: in laterocemento.

Strutture verticali: in c.a.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto citofonico: presente e funzionante.

Impianto ascensore: presente e funzionante.



2.3 Descrizione interna del bene

Trattasi di **appartamento** con singolo affaccio (a Sud, su via Gorizia), con accesso da spazi interni comuni, posto al piano rialzato e composto da ingresso, locale giorno/notte con zona cottura e bagno.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,10 m.

Descrizione delle componenti edilizie interne:

Porta di ingresso: ad anta battente in legno tamburato.

Porte interne: ad anta battente in legno e vetro.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Rivestimenti interni: in intonaco tinteggiato e in piastrelle di ceramica (solo in bagno e nel cucinotto).

Plafoni: in intonaco tinteggiato.

Serramenti esterni: in legno a vetro singolo dotati di avvolgibili in PVC.

Impianto Elettrico: sottotraccia.

Impianto termico: centralizzato con radiatori in ghisa dotati di contacalorie e termovalvole.

Impianto di acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia a gas.

Lo stato di manutenzione generale è da considerarsi normale.



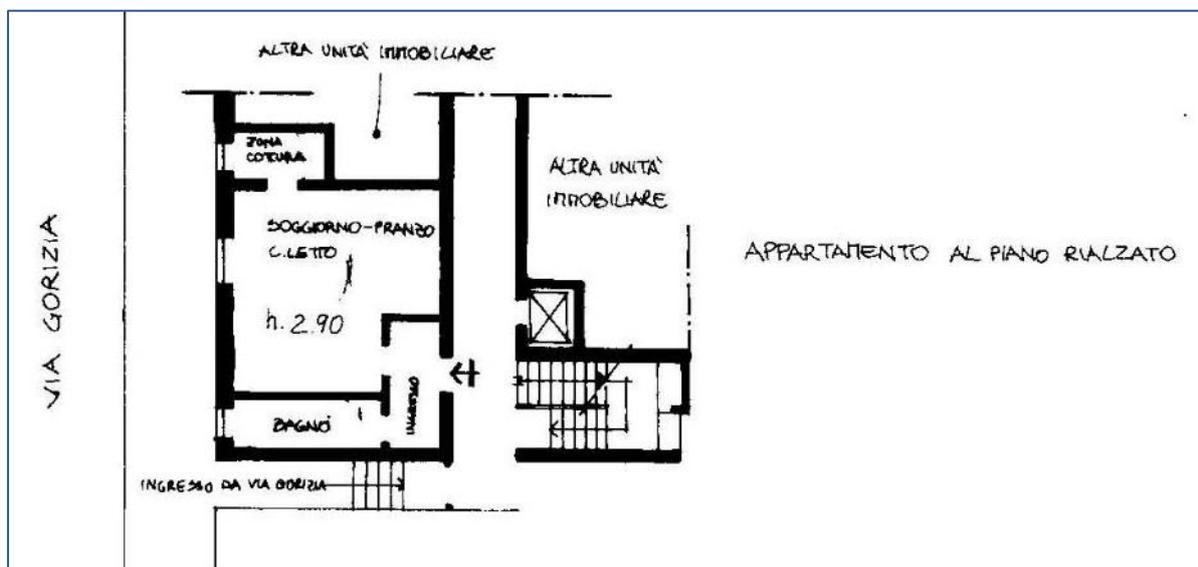


Fig. 1: Estratto della planimetria catastale

2.4 Accessibilità del bene ai soggetti diversamente abili

Il bene oggetto della presente relazione di stima, allo stato attuale, non risulta accessibile ai diversamente abili, poiché per raggiungere il piano rialzato bisogna superare una rampa di sei scalini. Il costo di un montascala a pedana per superare la rampa potrebbe essere di circa € 4.000,00.

2.5 Attestato di Certificazione Energetica (ACE)

L'Attestato di Certificazione Energetica **non** risulta redatto.

2.6 Certificato Idoneità Statica (CIS)

Il Comune di Baranzate non richiede il Certificato di Idoneità Statica.

2.7 Certificazione di conformità degli impianti

Il perito valutatore riferisce di non avere reperito la certificazione di conformità degli impianti.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato in data 02/07/2020 il bene risulta occupato senza titolo dai sigg. ██████████ nata il 16/06/1994 a Colombo (Sri Lanka) e ██████████ nato il 08/09/1987 a Colombo (Sri Lanka) con due minori.

Nota: i soggetti sopra menzionati **non** risultano iscritti nell'anagrafica dei cittadini del Comune di Baranzate.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito ad indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il perito valutatore allega alla presente relazione la richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta (*rif. Allegato E*).

4 PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario

████████████████████ nato in SRI LANKA il 20/06/1984 CF ██████████ proprietà per 1/1 (attuale proprietario dal 12/12/2005), con atto di compravendita del 12/12/2005 ai nn. 6426/2740 di repertorio a firma Notaio Massimiliano Tornambè di Cinisello Balsamo, trascritto il 21/12/2005 a Milano 2 ai nn. 192386/97700.

4.2 Precedenti proprietari

██████████ nata in MAROCCO il 01/02/1974 CF ██████████ proprietario per 1/1 (dal 11/12/2000 al 12/12/2005), con atto di compravendita del 11/12/2000 al n. 183168 di repertorio a firma Notaio Luciano Quaggia di Milano, trascritto il 18/12/2000 a Milano 2 ai nn. 118458/80816.

██████████ nata a MILANO il 15/03/1958 CF ██████████ proprietà per 1/1 (da ante ventennio fino al 11/12/2000).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato notarile (art. 567 comma 2 c.p.c.) redatto il 18/07/2019 dal Notaio Dott. Marco Traspadini di Milano e depositato agli atti, implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate (elenco sintetico senza restrizioni - *rif. Allegato G*) alla data del 31/07/2020, risulta quanto segue:

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

5.1.1 Domande giudiziali, sequestri (anche penali) o altre trascrizioni

Nessuna.

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione della casa coniugale

Nessuna.

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Nessuno.

5.1.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

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

5.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria, atto del 12/12/2005 a firma Notaio Tornambè Massimiliano di Cinisello Balsamo ai nn. 6427/2741 di repertorio, iscritta il 21/12/2005 a Milano 2 ai nn. 192387/52252, a favore di **Unicredit Banca per la Casa Spa** contro **METHISGE Indika Christopher Suranga Obris** per concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 211.200,00

Importo capitale: € 105.600,00

Durata: anni 30

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento

Pignoramento, atto del 04/04/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano al n. 11006 di repertorio, trascritto il 10/06/2019 a Milano 2 ai nn. 73764/48093 a favore di **Condominio via Gorizia 27** contro **METHISGE Indika Christopher Suranga Obris**.

5.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

5.2.4 Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

6 INFORMAZIONI CONDOMINIALI PER L'ACQUIRENTE

Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato:	€ 1.350,00
Eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto (spese per impianto di riscaldamento 2018):	€ 254,00
Posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e all'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile):	€ 2.700,00
Millesimi:	27,00

Nota: Il perito valutatore riferisce di aver acquisito copia del regolamento condominiale.

(Rif. Allegato F. Informazioni condominiali dall'Amministratore).

N.B.: Si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie 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 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.

7 VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

7.1 Pratiche edilizie

Come evidenziato nell'atto di compravendita del 12/12/2005 e in seguito alla presa visione del Fasciolo Edilizio presso il Comune di Baranzate nelle date del 28/07/2020, del 06/08/2020 e infine del 05/11/2020 (richiesta di accesso agli atti a mezzo pec del 04/06/2020), è emerso che l'immobile di via Gorizia n. 27 è stato edificato in forza di:

Licenza Edilizia n. 36/1959 – nulla osta del 07/03/1959 per costruire casa d'abitazione;
Certificato di abitabilità del 24/10/1963 con decorrenza dal 03/04/1963.

Successivamente alla costruzione dell'edificio, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è stata oggetto di **Asseverazione ai sensi art. 26 Legge 47/1985 n. 623/1992 - Prot. 2781 del 21/10/1992** per opere interne (tamponamento e apertura nuova porta).

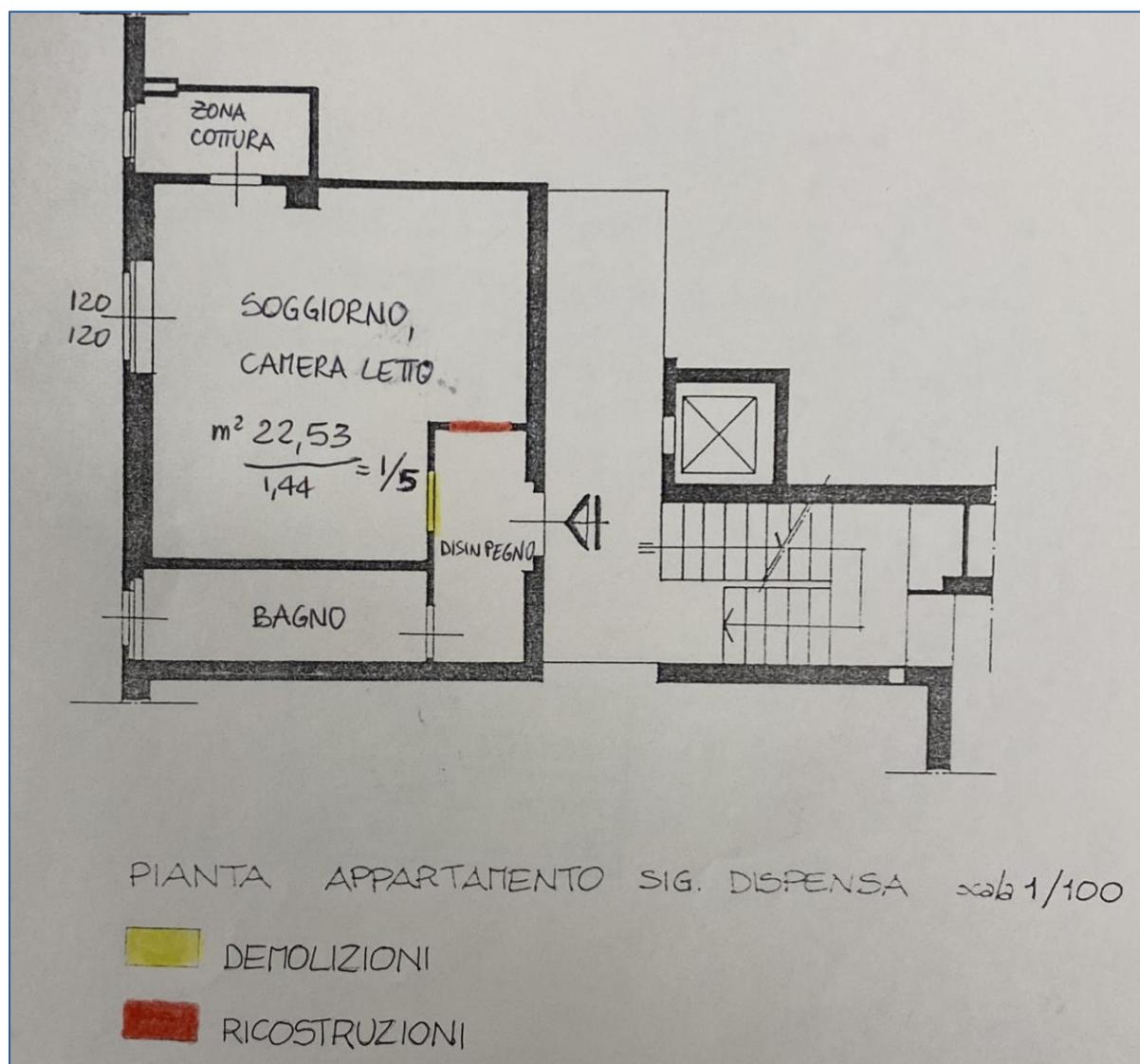


Fig. 2: Estratto della tavola di Asseverazione (ai sensi art. 26 Legge 47/1985) n. 623/1992

7.2 Conformità edilizia

Lo stato di fatto dell'appartamento rilevato in fase di sopralluogo risulta **conforme** rispetto alla planimetria catastale ed all'ultimo titolo edilizio depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baranzate (**Asseverazione ai sensi art. 26 Legge 47/1985 n. 623/1992 - Prot. 2781 del 21/10/1992**).

Il perito segnala tuttavia, per quanto riguarda l'androne di ingresso ed il piano rialzato, che la distribuzione interna e il prospetto su strada, risultano difformi da quanto autorizzato con **Licenza Edilizia n. 36/1959** e reso abitabile con **Certificato di abitabilità del 24/10/1963**.

7.3 Conformità catastale

La planimetria catastale risulta **conforme** rispetto allo stato di fatto rilevato ed alle tavole di progetto depositate presso il Comune di Baranzate (**Asseverazione ai sensi art. 26 Legge 47/1985 n. 623/1992 - Prot. 2781 del 21/10/1992**).

7.4 Situazione urbanistica

Secondo la Variante n. 2 al PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Baranzate adottata in forza di DELIBERAZIONE C.C. N° 49 DEL 02/12/2014 e s.m.i., l'immobile ricade nel Sistema insediativo del Tessuto Urbano Consolidato - ambito della residenza - Città consolidata: tessuti urbani con tipologie insediative a impianto aperto o libero- Insediamento pluripiano con edifici in linea, a torre ad alta densità (R. Ad.) - Art. 18 Piano delle Regole.

7.5 Vincoli paesistico-ambientali e storico-archeologici

In base alle prescrizioni del PGT, Piano Di Governo Del Territorio adottato, l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente, non risulta interessata da alcun vincolo.

L'immobile in oggetto non è sottoposto ad alcun tipo di vincolo paesistico-ambientale e/o storico archeologico.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione	Superficie esterna lorda SEL (m ²)	coefficienti	sup. commerciale lorda (m ²)
Appartamento	40,00	1,00	40,00
totale	40,00		40,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2 Fonti di informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2020
- BARANZATE - Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA.

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di mercato di Abitazioni civili in stato conservativo Normale, compresi tra €/m² 1.200,00 (min) e €/m² 1.400,00 (max).

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2020

Comune: Baranzate - Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA

Valore mercato prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.400,00 (€/m²)

Valore di locazione prezzo min. 4,30 / prezzo max. 4,90 (€/m²/mese)

www.borsinoimmobiliare.it - BARANZATE - Zona Periferia - (consultazione ottobre 2020).

Per la redazione della presente relazione di stima vengono presi in considerazione i valori di vendita di "Abitazioni in stabili di fascia media" che risultano compresi tra €/m² 959,78 (valore minimo) e €/m² 1.337,35 (valore massimo).

Valori relativi al www.borsinoimmobiliare.it

Periodo: ottobre 2020

Comune: Baranzate - Zona: Periferia

valore di compravendita valore minimo 959,78 / valore massimo 1.337,35 (€/m²)

valore di locazione valore minimo 3,45/ valore massimo 4,76 (€/m²/mese)

9.3 Valutazione Lotto 1

Considerando tutti gli elementi precedentemente descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato** al mq (SEL) pari a **1.200,00 €/m²**.

descrizione	sup. comm. lorda (m ²)	prezzo medio unitario di mercato (€/m ²)	valore di mercato intero (1/1)	valore di mercato di diritto e quota (1/1)
Appartamento	40,00	1.200,00	€ 48.000,00	€ 48.000,00
Lotto 1			€ 48.000,00	€ 48.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

VALORE LOTTO 1	€ 48.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	-€ 2.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 0,00
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima (vedi punto 6):	-€ 2.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:	€ 42.900,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni	
LIBERO	€ 42.900,00
arrotondato:	€ 43.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni	
OCCUPATO	€ 34.320,00
Arrotondato:	€ 34.000,00

10 CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione di stima non risulta locato e non è necessario esprimere giudizio sulla congruità del canone.

11 GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Poiché il pignoramento insiste sulla intera quota, non occorre esprimere parere sulla comoda divisibilità del bene.

12 CRITICITA' DA SEGNALARE

Il perito estimatore osserva che non vi sono criticità ostative alla vendita da segnalare.

La sottoscritta Arch. Federica Palazzetti dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 05/11/2020

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- A. Fotografie Lotto 1
- B. Visura catastale storica Lotto 1
- C. Planimetria catastale Lotto 1
- D. Atto di provenienza Lotto 1
- E. Assenza contratti di locazione Lotto 1
- F. Informazioni condominiali dall'Amministratore
- G. Ispezione ipotecaria Lotto 1
- H. Atti edilizi Lotto 1
- I. Certificato anagrafico esecutato