

**TRIBUNALE DI MILANO****PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.: 961/2019**Giudice dell'esecuzione: **DOTT.SSA MARIANNA GALIOTO**

Debitore: [REDACTED] nato in [REDACTED] il 05/02/1968 C.F. [REDACTED]

Creditore: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,****NOMINA QUALE PROCURATRICE JULIET S.P.A.****NOMINA PROCURATRICE LA SCALA SOCIETÀ TRA AVVOCATI PER AZIONI S.P.A.** con Avv. **Margherita Domenegotti**

Creditore intervenuto: -

Custode giudiziario: **Dott. Milo Sassi**, con studio in Milano, viale Corsica 2Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: **02/03/2020 ore 11.00**Nuova data a seguito di istanza di proroga termini: **28/05/2020 ore 12.30****RAPPORTO DI STIMA IMMOBILIARE RIEPILOGO****LOTTO 001** composto da:

- **Appartamento con solaio**
- Comune di Baranzate (ex Bollate) Via Cividale n.7
- Immobile identificato catastalmente al: Foglio **70**, Mappale **111** Sub. **501**, Piano **2-4**, Categoria **A/3** Classe **3** Consistenza **4 vani** Rendita **€.** **289,22.**

**VALORE STIMATO DELL' IMMOBILE SUL MERCATO - LOTTO 001: €.** **62.200,00**

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001</b> (arrotondato)	<b>€.</b> <b>57.500,00</b>
---------------------------------------------------	----------------------------

**Prezzo al netto delle decurtazioni**Valore di vendita del lotto nello stato di **"libero"**

<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 001</b>	<b>€.</b> <b>49.000,00</b>
-------------------------------------	----------------------------

**Prezzo al netto delle decurtazioni**Valore di vendita del lotto nello stato di **"occupato"****STATO IMMOBILE LOTTO 001: LIBERO**

## INDICE

### 1. DESCRIZIONE DEL BENE

### 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

*2.1 Quote e tipologia del diritto pignorato*

*2.2 Identificazione catastale dell'immobile*

*2.3 Coerenze*

*2.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione*

*2.5 Sopralluogo*

### 3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CONTESTO

### 4. DESCRIZIONE DEL LOTTO

*4.1 Descrizione del complesso condominiale*

*4.2 Descrizione dell'unità immobiliare*

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 6. STATO DI POSSESSO

*6.1 Giudizio di congruità del canone locativo*

### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

*7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*

*7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*

*7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale*

*7.1.3 Atti di asservimento urbanistico*

*7.1.4 Altre limitazioni d'uso*

*7.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura*

*7.2.1 Iscrizioni*

*7.2.2 Pignoramenti*

*7.2.3 Altre trascrizioni*

*7.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti*

### 8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 9. PRATICHE EDILIZIE

*9.1 Conformità edilizia*

*9.2 Conformità urbanistica*

*9.3 Conformità catastale*

### 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

*10.1 Criterio di stima*

*10.2 Fonti di informazione*

*10.3 Valori applicati nella stima*

*10.4 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)*

*10.5 Valutazione del lotto*

*10.6 Giudizio di comoda divisibilità*

*10.7 Adeguamenti e correzioni della stima*

*10.8 Prezzo base d'asta*

*10.9 Criticità da segnalare*

### 11 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI



**LOTTO 001**  
**(APPARTAMENTO CON SOLAIO)**  
 Beni oggetto di stima siti in  
**VIA CIVIDALE N. 7 BARANZATE (MI)**

**1. DESCRIZIONE DEL BENE**

**Oggetto di valutazione:** Nel comune di Baranzate (MI) via Cividale n.7 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da tre locali oltre servizi e vano pertinenziale di solaio posto al piano quarto.

**Stato dell'immobile:** immobile in mediocre stato di manutenzione (appartamento) così il contesto condominiale in cui l'immobile è inserito. Il tutto come documentato dal rilievo fotografico - allegato alla presente relazione di stima -

**2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**2.1 Quote e tipologia del diritto pignorato**

Il pignoramento grava sulla quota pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] C.F. [REDACTED], nato in [REDACTED] il 05/02/1968.

**2.2 Identificazione catastale immobile**

Immobile identificato al catasto Fabbricati (visura storica del 13/11/2019):

- **APPARTAMENTO con solaio:** Immobile identificato catastalmente al: Foglio **70**, Mappale **111** Sub. **501**, Piano **2-4**, Categoria **A/3** Classe **3** Consistenza **4 vani** Rendita **€. 289,22**.

**Categoria catastale A/3 - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO -**

Intestatari attali a catasto: [REDACTED]

**Situazione dell'immobile a catasto** dati derivanti da:

**APPARTAMENTO con solaio - Foglio 70, Mappale 111 Sub. 501 (COMUNE DI BARANZATE)**

Variazione del **09/11/2015** – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI SUPERFICIE

Variazione del **22/05/2004** – VARIAZIONE TERRITORIALE (TRASFERIMENTO DAL COMUNE DI BOLLATE AL COMUNE DI BARANZATE)

**APPARTAMENTO con solaio - Foglio 70, Mappale 111 Sub. 501 (COMUNE DI BOLLATE)**

Variazione del **03/03/1992** – FRAZIONAMENTO

Variazione del **01/01/1992** – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Impianto meccanografico del **30/06/1987**

**2.3 Coerenze**

- **L'appartamento** risulta confinante, da nord in senso orario, con: altra proprietà parti comuni (vano scale) – ancora parti comuni (affaccio cortile interno), altra ditta mappale 195, affaccio su strada pubblica Via Cividale.
- **Il solaio** risulta confinante, da nord in senso orario, con: proprietà di terzi, corridoio comune, altra ditta mappale 195, Via Cividale.

**2.4 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e nota trascrizione**

Nessuna



## 2.5 Sopralluogo

Il prescritto sopralluogo interno all'unità immobiliare oggetto di pignoramento per la prendere visione dello stato dell'immobile e rilevarne la consistenza al fine della redazione della perizia di stima è stato effettuato il giorno **17/01/2020** con il custode giudiziario Dott. Milo Sassi ed ausilio fabbro per accesso immobile.

Nel corso del sopralluogo sono stati inoltre eseguiti il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

**Il bene oggetto di pignoramento è stato correttamente individuato.**

Precedente sopralluogo fatto dall'esperto congiuntamente con custode giudiziario in data **04/12/2019**, non era andato a buon fine.

Da informazioni ricevute dai condomini ed amministratore l'esecutato non è più presente in Italia.



### 3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CONTESTO

**Inquadramento territoriale:** il lotto oggetto di perizia è sito nella città di Baranzate è situata a Nord Ovest di Milano a circa 11 km dal centro del capoluogo

**Importanti centri limitrofi/confinanti:** Bollate, Novate M., Lainate, Milano.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus per Milano

**Infrastrutture:** Il Comune di Baranzate è attraversato dalla Strada Provinciale n. 46 "Rho - Monza". Attualmente tale strada a scorrimento veloce è in attesa di riqualificazione "autostradale" da parte della Provincia di Milano insieme al Comune di Bollate. Con la sua riqualificazione in autostrada, la competenza passerà dalla Provincia di Milano alla Società Milano Serravalle - Milano Tangenziali e sarà collegata ai due peduncoli di Paderno Dugnano e della Nuova Fiera di Rho-Pero per entrare definitivamente nel sistema delle Tangenziali di Milano. Difatti al termine dei lavori l'arteria sarà denominata Autostrada A52 "Tangenziale Nord".

Altra arteria autostradale che interessa il Comune di Baranzate è l'Autostrada A8/A9 "Dei Laghi" con lo svincolo Rho Fiera che la collega con la Strada Statale 233 "Varesina"

Il Comune di Baranzate è inoltre attraversato dalla Strada Statale 233 "Varesina" che collega Milano (il punto di partenza è l'Arco della Pace di Piazza Sempione) a Varese - Ponte Tresa - Confine di Stato con la Svizzera.

**Ferrovie:** Il Comune di Baranzate non è servito da ferrovie, anche se, considerata la vicinanza con il polo espositivo di Fiera Milano, è molto vicina alla nuova stazione della Metropolitana di Rho - Fiera e all'omonima stazione ferroviaria entrata in esercizio nel 2009, dove oltre ai treni delle Linee S del Servizio ferroviario suburbano di Milano S5 (Treviglio -Gallarate/Varese) e S6 (Treviglio - Pioltello - Novara), fermeranno i treni della Nuova Linea.

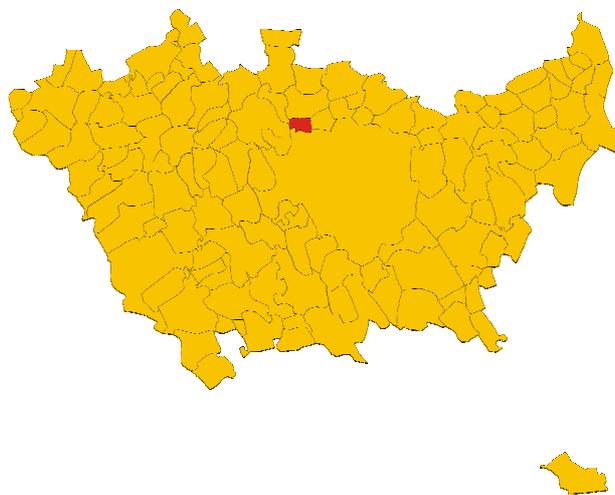
**Aeroporto:** Lo scalo aereo più vicino è l'aeroporto di Milano-Malpensa, raggiungibile dal centro in circa mezz'ora tramite l'Autostrada dei Laghi

**Note:** Baranzate comune autonomo, venne successivamente inglobata a Bollate e trasformata in sua frazione. Nel 2004, con legge regionale, Baranzate viene ricostituito come comune autonomo. Il comune conta circa 11.500 abitanti.

**Caratteristiche della zona:** Zona residenziale ampiamente dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, traffico veicolare prettamente locale con scarsa possibilità di parcheggio.

**Servizi offerti dalla zona:** Nella zona del centro cittadino sono presenti i servizi essenziali quali scuole, uffici pubblici e piccoli negozi. Vari Centri commerciali sulla SS. Varesina.

#### Posizione del comune di Baranzate all'interno della città metropolitana di Milano



## 4. DESCRIZIONE DEL LOTTO

### 4.1 Descrizione del complesso condominiale

Fabbricato di tre piani fuori terra con solai al piano quarto ed interrato ad uso cantina.  
 Struttura edificio: in c.a. e mattoni, solai in laterizio armato, corpo scale in c.a.  
 Facciate: tamponamenti esterni in intonaco tinteggiato.  
 Cortile in battuta di cemento.  
 Accesso cortile portone carraio metallico.  
 Accesso vano scale portoncino in metallo e vetro.  
 Balconi sono in c.a. con ringhiera in metallo.  
 Tetto in laterizio a falde.  
 Il vano scala, ha gradini in pietra e parapetti in ferro.  
 Serramenti in ferro e vetro lungo la parete del vano scala.  
 Il vano scale è sprovvisto di ascensore.  
 Portineria: non presente

*Nota: Il fabbricato in cui l'appartamento oggetto di esecuzione si trova in mediocre stato di manutenzione per le facciate e per le parti comuni.*

**Stato generale mediocre**

### 4.2 Descrizione dell'unità immobiliare

#### Appartamento con solaio

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ubicata al piano secondo, è composta da: ingresso, soggiorno, cucina e camera e bagno areato ed illuminato naturalmente. Locale solaio al piano quarto accessibile dal vano scale.

#### Materiali e finiture

Tavolati in forati intonacati e tinteggiati  
 Plafoni intonacati e tinteggiati.  
 Pavimenti in pistrelle  
 Pavimenti e rivestimenti bagno e cucina in piastrelle  
 Porta di ingresso blindata.  
 Porte interne in legno con inserto vetrato  
 Serramenti in legno con vetro singolo.  
 Sistema di oscuramento con tapparelle in pvc  
 Bagno dotato di: lavabo, wc, bidet, vasca.

**Stato originario in mediocre stato manutentivo da rinnovare**

#### Impianti

impianto citofonico  
 impianto elettrico sottotraccia, 220 V  
 impianto rete gas: tubazioni a vista, alimentazione a metano  
 impianto idrico sottotraccia  
 impianto di riscaldamento condominiale con elementi scaldanti in ghisa  
 Scaldabagno Beretta per la produzione acqua calda sanitaria

**Stato impianti originario da mettere a norma**

**Solaio** al piano piano 4 composto da zona di solaio separata su un lato da altra proprietà da una rete metallica plastificata. Pavimento in battuta di cemento, pareti solaio intonacate e tinteggiate, pannelli di coibentatura copertura lungo le falde del tetto. Solaio accessibile da vano scala condominiale.

**Stato generale mediocre**

*Vedere Allegato 1 - rilievo fotografico – con fotografie condominio ed interne appartamento -*



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese di gestione condominiale: **SI** l'immobile fa parte di un complesso condominiale.

Spese medie annue lotto 001 circa: **€ 800,00**

Spese scadute: **SI**

**Totale spese insolute lotto 001 negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima : € 1.550,00** - come da report amministratore - . *Nota: Art. 63 disp. att. cc, ai sensi del quale "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".*

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

Non accessibile per presenza di una scala di accesso non superabile da persone portatrici di handicap fisici.

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

**Certificazioni impianti:** nel corso del sopralluogo non sono state recuperate certificazioni relative all'installazione di impianti interni all'alloggio.

**Attestazione Prestazione Energetica: NO** – da verifica nella banca dati Cened non risulta per l'immobile in oggetto redatto l' Attestazione Prestazione Energetica.

**Avvertenze ulteriori:** Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ad acquisire presso l'amministrazione condominiale in carica le necessarie informazioni relative agli importi aggiornati agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di trasferimento della proprietà, nonché quote di oneri a suo carico per eventuali lavori di manutenzione effettuati e/o deliberati fino all'assegnazione.

**Studio amministrazione immobili:**

Acip&Juris Srl Via Milano 234 Baranzate (MI)

Tel./ Fax 02/3561245



## 6. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo **17/01/2020** l'immobile è risultato essere **non abitato**

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato **che non sussistono attualmente contratti di locazione o comodato d'uso** aventi ad oggetto l'unità in esame e come soggetto "dante causa" l'esecutato, così come risulta dall'allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.

*OGGETTO: Richiesta esistenza copie contratti di locazione d'uso per  
Procedura Esecutiva n. 961/2019 - R.G.E. contro:  
PAUL Satish Kumar C.F. PLASSH68B05Z222V*

Gentile Arch. Benussi,

con riferimento alla Sua richiesta, riguardante la Procedura esecutiva N° 961/2019, pendente presso il Tribunale di Milano, relativa al Sig. PAUL Satish Kumar C.F. PLASSH68B05Z222V, Le comunico che, a seguito di interrogazioni effettuate all'Anagrafe Tributaria, non risulta registrato nessun contratto di locazione relativo all'immobile oggetto di pignoramento, in cui l'esecutato in oggetto figuri in qualità di dante causa

Per eventuali richieste di chiarimenti, La invito a contattare il funzionario Del Pozzo al n° 0269716879

Distinti saluti

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (\*)  
Giuseppe Crea  
(firmato digitalmente)

L'unità immobiliare in esame è pertanto da considerarsi: **LIBERA AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

*Nella presente relazione saranno comunque indicati i valori del bene sia libero sia occupato.*

### **6.1 Giudizio di congruità del canone locativo**

Non richiesto, non sono presenti canoni locativi



## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**  
7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**  
7.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**  
7.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

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

#### 7.2.1 Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE del 19/09/2006** - Registro Particolare 35387 Registro Generale 142277. Pubblico Ufficiale: Cartucci Dario Repertorio 20047/6163 del 14/09/2006.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO per la complessiva somma di €. 140.000,00.

#### 7.2.2 Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE del 08/07/2019** - Registro Particolare 57592 Registro Generale 88314. Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 18595 del 20/06/2019.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### 7.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

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

**Nessuna**, da ispezione ipotecaria attuale in data **20/11/2019** sui beni non sono emerse nuove formalità post pignoramento.

*Si allega alla presente elenco sintetico delle formalità presenti sull'immobile*



**8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****ATTUALI PROPRIETARI:**

██████████ C.F. ██████████, nato in ██████ il 05/02/1968 **acquista l'immobile oggetto di esecuzione** in forza di Atto di compravendita a rogito del notaio Cortucci Dario in data 14/09/2006, repertorio n. 20046/6162.

**TRASCRIZIONE A MILANO 2** in data 19/09/2006 - Registro Generale n. 142276 Registro Particolare n. 75270

Si allega il presente atto di compravendita e la relativa nota di trascrizione

**PRECEDENTI PROPRIETARI** nel ventennio: - COME DA RELAZIONE NOTARILE -

**Fabio Catarinicchia** nato a Roma (RM) il 30/10/1979, codice fiscale: CTRFBA79R30H501R e **Carlo Capristo** nato a Isola Della Scala (VR) il 10/01/1978, codice fiscale: CPRCRL78A10E349J;

Fabio Catarinicchia nato a Roma (RM) il 30/10/1979, codice fiscale: CTRFBA79R30H501R e Carlo Capristo nato a Isola Della Scala (VR) il 10/01/1978, codice fiscale: CPRCRL78A10E349J divennero proprietari per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà con atto di compravendita del 17/12/2002 ricevuto dal Notaio Aquaro Alfredo in Milano (MI), numero 113798 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 10/01/2003 ai numeri 3683/2702 da Umberto Valerio nato a Foggia (FG) il 24/04/1962, codice fiscale: VLRMRT62D24D643C;

**Umberto Valerio** nato a Foggia (FG) il 24/04/1962, codice fiscale: VLRMRT62D24D643C divenne proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita del 24/03/1992 ricevuto dal Notaio Perillo Luigi in CesanoMaderno (MI), numero 14294/4594 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 01/04/1992 ai numeri 29046/21022, da Maria Giuseppa La Torre nata a Gravina in Puglia (BA) il 16/03/1939, codice fiscale:LTRMRA39C56E155H.

*Si allega alla presente il certificato notarile*



## 9. PRATICHE EDILIZIE

### 9.1 Conformità edilizia:

Si premette che il fabbricato, in cui è presente l'appartamento, è stato edificato prima del **1° settembre 1967**, come da quanto dichiarato nell'atto di compravendita dell'immobile - Atto notaio Cortucci Dario in data 14/09/2006- e da quanto rilevato dal perito nel corso dell'accesso.

Nota: all'atto di compravendita sopra menzionato è allegata la planimetria catastale.

E' stata inoltrata richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Baranzate in data 26/11/2019 (richiesta allegata alla presente) e sono stati effettuati vari solleciti per la visione degli atti amministrativi sia tramite email che telefonici. Non essendo l'esperto riuscito ad effettuare l'accesso agli atti nei termini previsti è stata richiesta una proroga dei termini concessi per il deposito della relazione di stima.

Successivamente causa emergenza sanitaria Covid-19 non è stato possibile accedere agli uffici comunali per la visione delle pratiche edilizie ma si è contattato il responsabile dell'ufficio tecnico nella persona del geom. Villa che ha fornito in data 14/05/2020 una prima pratica relativa al civico 7 di via Cividale pratica 272/62 che da verifica non era relativa all'edificio oggetto di esecuzione ma di altro fabbricato di due piani fuori terra presente nel cortile condominiale. A seguito di richiesta di ulteriori verifiche sono state inviate in data 20/05/2020 altre due pratiche edilizie – pratica 25/72 e 56/77 sempre per via Cividale 7 ma anch'esse non riferite all'immobile oggetto di esecuzione.

Non sono dunque presenti per le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione nè titoli giustificativi, correttivi o pratiche edilizie in corso.

Da quanto rilevato dall'esperto nel corso del sopralluogo l'immobile, confrontato con la planimetria catastale allegata all'atto d'acquisto, non ha subito modifiche dalla data dell'atto ad oggi.

Si dichiara dunque la **conformità edilizia** di un immobile realizzato antecedentemente al primo settembre 1967 e che fino alla data di vendita non ha subito modificazioni, mutamenti di destinazioni d'uso o altro soggetto ad autorizzazione, come da dichiarazione nell'atto di compravendita e che successivamente da quanto rilevato dal perito nel corso del sopralluogo e dai contatti con l'ufficio tecnico comunale non ha subito modifiche o è intervenuta alcuna pratica edilizia o di cambio d'uso.

### **APPARTAMENTO CON SOLAIO STATO – REGOLARE –**

*Si allega alla presente domanda di accesso agli atti amministrativi e copia delle pratiche edilizie inviate dall'ufficio tecnico comunale (nota: non riguardanti l'immobile oggetto d'esecuzione).*



## 9.2 Conformità urbanistica:

**Si dichiara la conformità urbanistica per la vendita di unità immobiliare inserita in edificio edificato precedentemente al "1° settembre 1967".**

Si riportano di seguito le prescrizioni del P.G.T. vigente.

### **COMUNE DI BARANZATE IMMOBILE SITO IN VIA CIVIDALE N. 7**

Strumento urbanistico vigente: **P.G.T.**

Adozione: Delibera n. 49 Seduta Consiliare del 02/12/2014

Aggiornamento a seguito di approvazione controdeduzioni alle osservazione marzo 2015

Zona urbanistica **Insedimenti pluripiano con edifici in linea, a torre ad alta densità**

Norme tecniche di attuazione N.T.A.: **Art. 18. (Città consolidata – "R.Ad." - Insediamenti pluripiano con edifici in linea, a torre ad alta densità)**

Immobile soggetto a convenzione: **NO**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: **NO**

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità: **NO**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari: **NO**

Note sulla conformità urbanistica: **Nessuna**

Si riporta di seguito estratto dalle NTA del Piano delle Regole, relativo all'ambito suddetto art. 18

### **a. Definizione e principi**

1. E' la zona della città consolidata, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e da fronti edilizi compatti. Comprende aree urbanizzate in prevalenza sature dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine, ovvero interamente completata.

2. Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito solo le seguenti:- la realizzazione

di interventi finalizzati al recupero ed al completamento del carattere originario del tessuto edificato;

- il miglioramento della qualità del tessuto urbano a favore di una ricomposizione tipologica dell'isolato, ovvero al consolidamento e recupero degli allineamenti in cortina verso un miglioramento dei caratteri scomposti e di alternanza di pieni e vuoti;

- il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, dei servizi e delle infrastrutture di interesse pubblico, quale obiettivo per un miglioramento della vivibilità dei quartieri.

### **b. Modalità di intervento**

1. Sugli immobili esistenti sono ammessi interventi di demolizione, nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.

2. Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, subordinatamente all'esistenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria.

3. Nei casi di attuazione tramite pianificazione attuativa o nei casi di incremento della dotazione di servizi, ai sensi della norma del Piano dei Servizi dovranno essere reperite le aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria. E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi.

### **c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi**

Vedere N.T.A. allegate

### **d. Destinazioni d'uso**

Vedere N.T.A. allegate

### **e. Prescrizioni particolari**

Vedere N.T.A. allegate

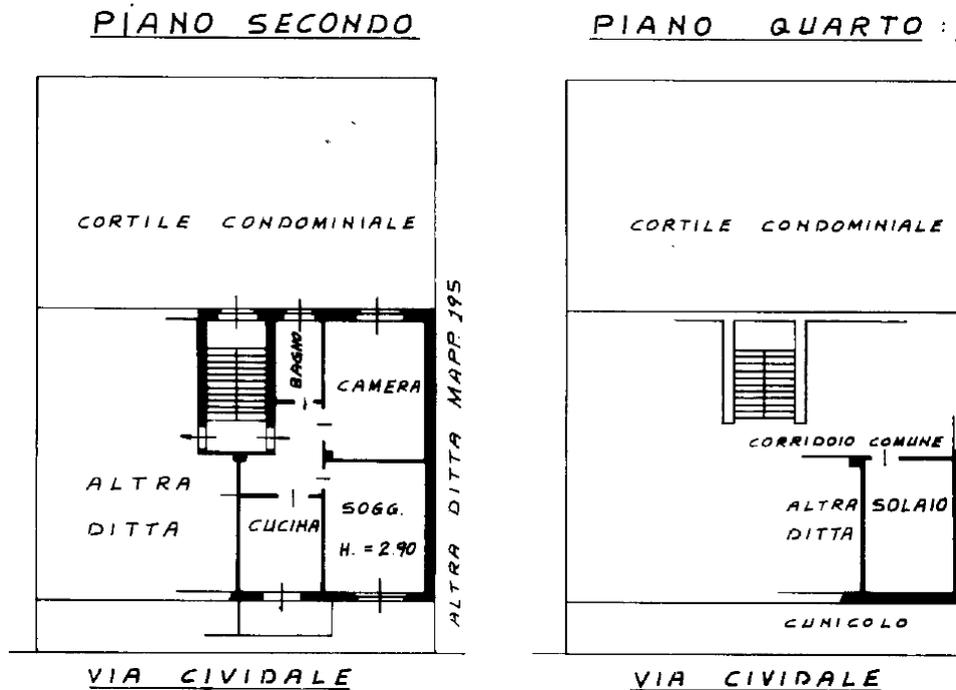
*Si allegano alla presente relazione estratti della zona dal Piano delle regole del vigente P.G.T. e delle N.T.A.*



**9.3 Conformità catastale**

- **APPARTAMENTO con solaio:** Foglio **70**, Mappale **111** Sub. **501**, Piano **2-4** , Categoria **A/3**

In base al raffronto tra l'ultima piantina catastale, recuperata presso l'Agenzia del Territorio, e quanto rilevato nel corso del sopralluogo **non sono** stati effettuati dei cambiamenti nelle disposizioni e nelle consistenze dei locali o sono avvenute variazioni di destinazione d'uso dei locali stessi.



Si dichiara la **conformità catastale** di quanto ispezionato.

*Vedere anche punto 9.1 Conformità edilizia della presente relazione.*



## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

**LOTTO 001** Bene oggetto di valutazione:

- **APPARTAMENTO con solaio:** Immobile identificato catastalmente al: Foglio **70**, Mappale **111** Sub. **501**, Piano **2-4**, Categoria **A/3** Classe **3** Consistenza **4 vani** Rendita **€. 289,22**.

### Categoria catastale A/3 - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO -

Il sottoscritto esperto, 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.

### 10.1 Criterio di stima: Analogico comparativo

Il criterio di stima adottato per la valutazione della proprietà esaminata, è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie commerciale per il valore al metro quadro, ottenuto dalle diverse fonti e tenendo conto dei vari coefficienti correttivi.

Le fonti esaminate per la determinazione del valore base di stima, sono di seguito riportate.

### 10.2 Fonti di informazione

- 1) Banca dati dell'Agenzia del Territorio O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) – **1° Semestre 2019**
- 2) Banca dati Borsino Immobiliare dei comuni della provincia di Milano – **Febbraio 2020**
- 3) Agenzie locali - siti web specializzati in annunci immobiliari – **periodo attuale**

### 10.3 Valori applicati nella stima

#### 1) O.M.I Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio.

Comune di **Baranzate**,

#### Fascia periferica

Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale è di: **€ 1.050/m<sup>2</sup> – 1.250/m<sup>2</sup>**.

Per un valore medio pari ad **€. 1.150,00/m<sup>2</sup>**.

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito fino in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Il valore di vendita al OMI viene considerato per un' immobile in stato conservativo normale valore successivamente abbattuto del 20% considerando che per l'immobile oggetto di stima è da rinnovare nelle sue finiture ed impianti. Per un valore medio pari ad **€. 920,00/m<sup>2</sup>**.

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare un ulteriore correttivo in base allo stato dell'edificio, delle sue dotazioni e la vetustà dell'edificio dello stesso rispetto al valore medio di zona del - 15%.

**Valore OMI nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 782,00/m<sup>2</sup>**



## 2) Borsino immobiliare – banca dati delle quotazioni immobiliari dei comuni della provincia di Milano Anno 2020

Comune di **Baranzate**

Zona: **Filzi, Gorizia, Moncenisio**

appartamenti di edilizia di tipo economico nello stato da ristrutturare è di: **€ 946/m<sup>2</sup> – 1.135/m<sup>2</sup>**.

Per un valore medio pari ad **€. 1.041,00/m<sup>2</sup>**.

Il suddetto valore medio di zona può essere incrementato o diminuito fino in relazione allo stato di conservazione, all'ubicazione ed alla qualità dell'immobile oltre che allo stato e la qualità del fabbricato in cui è inserito.

Su questi valori medi di zona si ritiene congruo applicare un ulteriore correttivo in base allo stato dell'edificio, delle sue dotazioni e la vetustà dell'edificio dello stesso del - 15%.

**Valore Borsino Imm. nella zona applicati i coefficienti correttivi: € 885,00/m<sup>2</sup>**

**3) Agenzie immobiliari della zona**, il sottoscritto ha rilevato che i prezzi di offerta di vendita, per beni consimili per ubicazione, consistenza e tipologia è risultato essere pari ad **€ 1.280/m<sup>2</sup>**.

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, e tenendo conto di uno scarto medio tra quanto richiesto in fase di offerta sul mercato ed il prezzo finale pari al 10% e dedotto il valore del rinnovare nelle sue finiture ed impianti pari al 20% del valore al mq. si applica nella presente stima un valore pari a **€. 896,00/m<sup>2</sup>**

**Valore agenzie della zona applicati i coefficienti correttivi: € 896,00/m<sup>2</sup>**

*Nota: Nel caso di offerte d'immobili nello stesso fabbricato, dell'immobile oggetto di stima, la determinazione del valore di mercato degli immobili nella zona considerata sarà valutato come la media tra le offerte recuperate nello stesso condominio e la media tra i due valori O.M.I e Osservatorio immobiliare della Camera di Commercio di Milano e provincia. Nel caso non fossero presenti offerte di vendita nello stesso fabbricato sarà fatta una media tra i valori di offerta della zona di immobili similari per consistenza e stato e le due medie dei valori ricavati dalle quotazioni O.M.I. e Borsino Immobiliare di Milano e provincia.*

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato dell'immobile, alle effettive condizioni del contesto in cui l'immobile oggetto di stima è inserito, all'edificio nella zona considerata ed alla tipologia edilizia oggetto di stima (appartamento di edilizia economica) ed in base alle effettive condizioni dell'appartamento già valutate nel reperimento dei dati (la necessità di ristrutturazione dell'appartamento è già stata già valutata con un abbattimento dei valori utilizzati OMI o nello stesso reperimento dei valori Borsino Immobiliare) si può individuare il valore di seguito espresso, media tra i valori ricavati dalle diverse fonti, come il più probabile valore di mercato di vendita di un immobile nello stato conservativo appurato e data la tipologia dello stesso.

**Valore finale applicato nella presente stima: € 855,00/m<sup>2</sup>**



## 10.4 Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale Vendibile (SCV)

### LOTTO 001: APPARTAMENTO al piano terreno con solaio

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

#### Superficie commerciale - Le normative di riferimento -

Le norme di riferimento per la stima di un immobile e dunque utili anche al calcolo della sua superficie commerciale, sono essenzialmente due: il **D.P.R. n. 138/98**, allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1° gennaio 2011 dalla **UNI EN 15733/2011**. In entrambe le norme i metri quadrati commerciali di un'abitazione sono comprensivi delle murature interne ed esterne ed alla determinazione del risultato finale concorrono anche le varie pertinenze. La **superficie commerciale, pur volendo essere un parametro di mercato oggettivo** e pur esistendo queste norme di riferimento per il suo calcolo, in realtà **lascia un certo margine di libertà calcolo**, poiché sebbene non vi siano dubbi sulle procedure per quanto concerne il computo delle superfici effettive dell'abitazione, per quanto riguarda invece le varie pertinenze è possibile utilizzare parametri di riferimento diversi, che in taluni casi possono variare anche in maniera consistente il risultato. Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma di:

- **La superficie commerciale principale dell'unità immobiliare principale**
  - **Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.**
  - **Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).**
- la **superficie commerciale di un immobile**, sia esso residenziale, piuttosto che destinato ad altro uso, è dato dalla **somma delle seguenti superfici**, calcolate ciascuna nella misura indicata:

#### 1) Superfici coperte calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale

(comunemente chiamata "superficie coperta lorda"):

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali (ovvero alle scale e/o eventuali ascensori) vengono computati i una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.

#### 2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini

(comunemente chiamate "superfici scoperte") In linea di massima:

- 30% balconi e terrazze scoperte
- 35% balconi e terrazze coperte
- fino a 35% patii e porticati
- fino a 60% verande
- 15% giardini di appartamento
- 10% ville e giardini.

Le percentuali delle superfici scoperte possono variare in relazione alla loro qualità, dimensione e ubicazione.

Se le superfici esterne sono molto estese e/o superano con un valore percentuale importante le superfici coperte, viene applicata una ulteriore riduzione a seconda dei casi.

#### 3) Quote percentuali delle superficie delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti

Anche in questo caso le percentuali utilizzate nel calcolo possono variare a seconda di qualità, dimensione ed ubicazione delle stesse e degli immobili, una differenza sostanziale si registra tra i locali direttamente collegati all'abitazione e quelli invece che non sono in diretta comunicazione. In linea di massima:

- Cantina e/o solaio 20%-50%
- box 40-80%
- posto auto coperto/scoperto 25-50%
- mansarde rifinite 80%
- taverna fino al 60%.

### Dati metrici del bene :

Unità immobiliare: **Appartamento con solaio**

Superficie complessiva dell'unità immobiliare: **70,50** mq

Superficie balcone: **3,00** mq

Superficie solaio: **5,30** mq *nota: si calcola solo la superficie utile maggiore di 150 cm*

Aree esterne di pertinenza: -

Altezza interna appartamento: **2.90** cm

Altezza interna solaio: **230 max - 20 circa min.** cm



### 10.5 Valutazione del lotto 001 (Appartamento piano secondo con solaio)

<b>TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE LOTTO 001</b>					
	<b>Superficie</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. equiv.</b>	<b>€/m2</b>	<b>Valore €</b>
Appartamento	m <sup>2</sup> 70,50	1,00	m <sup>2</sup> 70,50	<b>855,00</b>	60.277,50
Balconi	m <sup>2</sup> 3,00	0,30	m <sup>2</sup> 0,9	<b>c.s.</b>	769,50
Cantina	m <sup>2</sup> -	-	m <sup>2</sup> -	-	-
Solaio	m <sup>2</sup> 5,30	0,25	m <sup>2</sup> 1,33	<b>c.s.</b>	1.137,15
<b>TOTALE</b>				<b>€.</b>	<b>62.184,15</b>
Superficie totale rilevata	<b>m<sup>2</sup> 78,80</b>				
Tot. sup. commerciale			<b>m<sup>2</sup> 72,73</b>		
<b>TOTALE LOTTO 001</b> (arrotondato)				<b>€.</b>	<b>62.200,00</b>

Valore dell'immobile nello stato di fatto e nel contesto in cui si trova:

<b>TOTALE VALORE LOTTO 001</b>	<b>€ 62.200,00</b>
--------------------------------	--------------------

### 10.6 Giudizio di comoda divisibilità:

Non richiesto – vendita dell'intera quota di proprietà dei beni



**10.7 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Regolarizzazioni richieste per la vendita del lotto:

- Abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) per l'assenza di garanzia per vincoli occulti come da disposizione del G.E.:	€ 3.110,00
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 0,00
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica:	€ 0,00
- Rimborso spese condominiali insolute nelle ultime due annualità:	€ 1.550,00
- Spese tecniche di regolarizzazione impianti – certificazioni imp. elettrico e gas (ricomprese nelle spese di rinnovo impianti e finiture immobile):	€ 0,00
- 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 tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise (vendita intera quota dei beni):	€ 0,00

**Totale adeguamenti e correzioni alla stima € 4.660,00**

**VALORE lotto** al netto degli adeguamenti ed abbattimenti nello stato di fatto in cui si trova:

<b>VALORE LOTTO 001</b> (a seguito adeguamenti e correzioni)	<b>€. 57.540,00</b>
--------------------------------------------------------------	---------------------

<b>VALORE LOTTO 001</b> (arrotondato)	<b>€. 57.500,00</b>
---------------------------------------	---------------------



**10.8 Prezzo base d’asta:**

**PREZZO BASE D’ASTA LOTTO 001** (arrotondato)  
**€ 57.500,00**

**Prezzo al netto delle decurtazioni**  
 Valore di vendita del lotto nello stato di “libero”

**PREZZO BASE D’ASTA LOTTO 001** (arrotondato)  
**€ 49.000,00**

**Prezzo al netto delle decurtazioni**  
 Valore di vendita del lotto nello stato di “occupato”

**10.9 Criticità da segnalare**

Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Non presenti**

Si fa presente che le valutazioni sono riferite al periodo precedente l’emergenza sanitaria dovuta a Covid 19, non esistendo dati attuali aggiornati sullo stato del mercato immobiliare, essendo lo stesso fermo dall’insorgere della pandemia.

Il sottoscritto arch. Domenico Benussi, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente ed eventuali creditori intervenuti, oltre che al custode giudiziario se nominato a mezzo posta elettronica e all’esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto 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, 20/05/2020**

**L'Esperto nominato  
 arch. Domenico Benussi**



## 11 ELENCO ALLEGATI DOCUMENTALI

1. Allegato fotografico appartamento - fotografie esterne ed interne -
2. Visura storica attuale appartamento
3. Planimetria catastale attuale appartamento
4. Verifica esistenza certificazione energetica appartamento ed eventuale pratica
5. Avviso di sopralluogo del perito incaricato a custode giudiziario
6. Richiesta indagine contratti Agenzia delle Entrate Risposte Agenzia delle Entrate ed eventuale contratto
7. Copia atto di provenienza/Nota trascrizione atto di provenienza/Certificato notarile
8. Copia atto di pignoramento/Nota trascrizione atto di pignoramento
9. Visura ipotecaria attuale
10. Spese condominiali - report amministratore -
11. Richiesta visura copia atti Comune
12. Estratto P.G.T. /Legenda P.G.T./ Norme di attuazione P.G.T.
13. OMI Banca delle quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate/Borsino Immobiliare Milano e Provincia
14. Dichiarazione del CTU invio copia relazione alle parti.
15. Istanza di proroga termini concessi

