TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
contro:

R.G.E. n.° 1795/2014

Giudice: Dott. C. De Sapia
Custode Giudiziario: SIVAG S.p.A.

ELABORATO PERITALE

Perito Estimatore: Arch. Maria Luisa MARZORATI
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n°. 7199
Iscritto all'Albo del Tribunale al n°. 10519
C.F. MRZMLS66H60F205E - P.IVA N. 03618380962

con studio in Milano - Via Cusani .n.10 – 20121 Milano
Telefono 02878225 - Fax 028052469
e-mail: archmarzorati@tiscali.it
pec: marzorati.7199@oamilano.it

Firmato Da: MARIA LUISA MARZORATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 344063

RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1795/2014

Immobile sito in Baranzate (Mi)
Via Nazario Sauro n. 132

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Sì**
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Sì**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo a corpo:
A. Appartamento (A/3) sito in Baranzate, Via Nazario Sauro n.°132, piano 1° con annessa cantina al piano S1.
L'immobile è composto da un ingresso, due camere, un bagno, una cucina e un terrazzo. Di pertinenza una cantina al piano terra.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale complessiva di 82,14 mq calcolata come da tabella riportata al punto 7.
Confini da nord in senso orario:
- dell'appartamento: a nord appartamento sub. 10, pianerottolo comune e appartamento sub. 8, ad est ancora appartamento sub. 8 e cortile comune, a sud proprietà di terzi, ad ovest Via Nazario Sauro;
- della cantina: a nord cantina sub. 10, ad est cortile comune, a sud cantina sub. 4, ad ovest corridoio comune di acceso.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Baranzate come segue:
Foglio 61, particella 56. sub 9. cat A/3, classe 1, consistenza 4.5 vani, rendita €. 278,89.
Intestazione: nata in i c.f. per l'intera piena proprietà. (allegato – Visura catastale)
Derivante da atto di Compravendita in data n di repertorio Notaio , trascritto a Milano 2 in data 28 maggio 2002 ai nn. 65340/38307.
(allegato – Atto di provenienza)
Per l'immobile descritto è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi e impianti comuni del condominio a norma del regolamento di condominio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: la Via Nazario Sauro è situata nella zona periferica del Comune di Baranzate; (allegato – Estratto di mappa catastale)
Area urbanistica: ha una connotazione urbanistica mista (residenziale, artigianale e commerciale);
Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed in particolare: scuole, chiesa, farmacie e negozi al dettaglio; grandi spazi verdi nelle vicinanze. Buona la possibilità di parcheggio pubblico.
Principali collegamenti pubblici: la zona è servita dai mezzi pubblici.
Attrazioni storiche e paesaggistiche: nessuna.

3. STATO DI POSSESSO:

Da sopralluogo effettuato in data 19 aprile 2016 in presenza del Geom. per la SIVAG S.p.A. in qualità di custode giudiziario e della ou, debitrice, l'immobile risulta occupato dal signor i nato il 4 in con famiglia.
Dalle verifiche effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate, è stato accertato che sussiste un contratti di locazione aventi ad oggetto il bene in esame e come soggetti "dante causa" l'esecutato, così come risulta da mail dell' Agenzia delle Entrate in data 27 aprile 2016 . Contratto registrato telematicamente presso l' Ufficio di Milano 1 in data 09/04/2016 (posteriore alla data del pignoramento) al n. 6836.
(allegato – Dichiarazione dell' Agenzia delle Entrate e Contratto di locazione)
Nella presente relazione verrà comunque indicato il valore del bene sia libero, sia occupato come richiesto dal quesito.
L'immobile è altresì occupato da arredi mobili e fissi di modesto valore economico.
(allegato – Fotografie dell'immobile alla data del sopralluogo)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Firmato Da: MARIA LUISA MARZORATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 344063

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna
Atti di asservimento urbanistico: nessuno
Altre limitazioni d'uso: nessuno

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

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2, in data 28 maggio 2002 ai nn.65341/14682 a favore di , con sede a , contro la suddetta signora o u, debitore non datore di ipoteca, a garanzia di un mutuo di €. 124.000 , con capitale di €. 248.000, concesso con atto in data 24 maggio 2002 n.83325 di repertorio notaio , rimborsabile in anni 20;
- **Ipoteca legale** iscritta a Milano 2, in data 13 maggio 2008 ai nn.61654/15423 a favore di con sede a Milano, contro la suddetta a , a garanzia del credito totale di €. 26.626,76;
- **Ipoteca legale** iscritta a Milano 2, in data 18 maggio 2010 ai nn.62615/14313 a favore di con sede a Milano, contro la suddetta signora , a garanzia del credito totale di €. 47.692,10;
- **Pignoramento:** trascritto il 27 giugno 2014 ai nn.57623/40194 a favore del Condominio di Via Nazario Sauro n.132 con sede in Baranzate (Mi) contro la suddetta signora . a garanzia del credito di €. 12.859,18 oltre accessori.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

- Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità
- Conformità catastale: **non è accertata la regolarità catastale dell'appartamento** (la disposizione dei locali non corrisponde alla planimetria catastale allegata, è stato costruito un tavolato che divide la camera in due locali); la difformità interna all'unità immobiliare è sanabile con una semplice Dichiarazione di Inizio Attività in sanatoria per opere interne; questa irregolarità incide sul valore di mercato dell'immobile in una sanzione amministrativa più il costo del professionista incaricato. (allegato – planimetria da rilievo alla data del sopralluogo)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Da informazione presso l'Amministrazioni , Via , l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie annue è di €. 3.231,07 per la gestione in corso, e per la gestione 2015 il debito ammonta ad €. 3.130,07 per un totale di €. 6.361,97. (allegato – Spese condominiali, estratto conto individuale)
Attestato di Prestazione Energetica: registrato in data 17/01/2014, Classe Energetica G 279,62 kWh/m2a ; soggetto certificatore Maria Giovanna Cilla (allegato – Attestato di Prestazione Energetica).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: (passaggi nel ventennio)

6.1 Attuale proprietario:
- nata in il c.f. per l'intera piena proprietà.

6.2 Precedenti proprietari:
Derivante da atto di Compravendita in data 24 maggio 2002 n.83324 di repertorio Notaio , trascritto a Milano 2 in data 28 maggio 2002 ai nn. 65340/38307 per aver acquistato dal signor nato a il 20 settembre 1942.
- alla parte venditrice l'unità immobiliare di cui sopra era pervenuta in virtù di atto in data 16 novembre 1968 n.2195 di repertorio notaio e depositato negli atti dello stesso notaio con rep. 2197/247, trascritto a Milano 2 in data 22 novembre 1968 ai nn.70065/51912 da acquisto del signor , nato a Pozzuoli il 3 novembre 1897.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 A seguito di controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune si dichiara che le opere relative all'immobile sono avvenute in data anteriore al 1° settembre 1967.
Non è pervenuta da parte del Comune la dichiarazione di agibilità dello stabile.
Non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della L. 28/02/1985 n.47.

Firmato Da: MARIA LUISA MARZORATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 344063

RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1795/2014

Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde alla planimetria catastale allegata.
Non risultano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex art. D.Lgs 42/2004, ecc.

Descrizione appartamento

Piena proprietà per la quota dell'intero di un appartamento (A/3) sito in Baranzate, Via Nazario Sauro n. 132 al piano 1° con cantina.
L'immobile è composto da un ingresso, due camere da letto, un bagno, una cucina e un grande terrazzo al piano di 35 mq. con accesso dalla cucina. Di pertinenza una cantina al piano interrato di 2,7 mq.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale complessiva di 81,93 mq calcolata come da tabella sotto riportata al punto 7. Altezza interna : 277 cm.
Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Baranzate come segue:
Foglio 61, particella 56, sub 9, cat A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita €. 278,89.
Intestazione: nata in il c.f.
per l'intera piena proprietà.
(allegato - Planimetria catastale dell'appartamento)

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):	materiale/tipologia: mattoni pieni, c.a.
Strutture verticali e travi:	materiale: mattoni pieni, c.a.
Solai (struttura):	tipologia: solaio misto condizioni: non rilevate
Muratura perimetrale:	tipologia: mattoni pieni, c.a. rivestimento esterno: piastrelle in klinker e tinteggiatura condizioni: buone
Copertura (struttura e rivestimento):	tipologia: non ispezionata condizioni: non rilevate
Infissi interni:	tipologia: in legno tamburato condizioni : buone
Infissi esterni:	tipologia: ante a battente in legno originali dell'epoca protezioni esterne: tapparelle in plastica condizioni: buone
Plafoni:	intonaco tinteggiato
Pareti (interne):	forati da 8 cm con intonaco colorato
Rivestimento:	ubicazione: bagni - materiale: piastrelle in ceramica ubicazione: soggiorno/cucina – materiale: intonaco e piastrelle in ceramica su parete attrezzata
Pavimenti :	marmette in quasi tutti i locali, piastrelle in ceramica nel disimpegno, in cucina e in bagno. Il terrazzo al momento del sopralluogo non era rivestito perchè si stava sostituendo la guaina di impermeabilizzazione (vedi foto allegate)
Portoncino d' ingresso:	blindato rivestito in legno
Antenna collettiva:	non presente
Antifurto:	non presente
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non presenti
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione 220V condizioni: buone certificazioni: non presenti
Fognatura (impianto):	tipologia: non rilevata fognatura: comunale. condizioni: non ispezionata
Telefonico (impianto):	non presente
Citofonico (impianto):	citofono funzionante
Idrico (impianto):	alimentazione: acquedotto comunale; condizioni : funzionante Un bagno con doccia, lavello, e wc;
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato condominiale con radiatori condizioni: funzionante
Ascensore :	presente

Firmato Da: MARIA LUISA MARZORATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 344063

RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1795/2014

Condizionamento: non presente
Certificazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica: registrato in data 17/01/2014, Classe Energetica G 279.62 kWh/m2a , certificatore Maria Giovanna Cilla.

TABELLA Consistenza analitica e valutazione degli immobili

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.	Valore / mq	Valore tot.
1°	residenza	72,00	1,00	72,00	1.400	100.800
1°	balconi	2,00	0,25	0,50	1.400	700
1°	terrazzo	35,00	0,25	8,75	1.400	12.250
S1	cantina	2,70	0,33	0,89	1.400	1.247
	totale	111,70		82,14	1.400	114.997

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. Il balcone e il terrazzo sono calcolati per ¼ della superficie effettiva, la cantina è calcolata per 1/3 della superficie effettiva.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI:

8.1 Criterio di stima:
La stima si basa sulla media delle quotazioni di mercato correnti desunte da indagini presso le più importanti agenzie immobiliari della zona interessata, dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della C.C.I.A.A. n. 48 – 2° semestre 2015, pubblicati nel mese di marzo 2016, per la zona in esame.
Ottenuta poi una quotazione di massima sono state considerate le effettive condizioni dell'immobile in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed ubicazione.
Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dell'appartamento in **€. 1.400 /mq.** .

8.2. Fonti di informazioni:

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni Immobiliari – 2° semestre 2015 - Comune di Baranzate – Zona: centrale - Codice di zona: B1 – Destinazione residenziale, Abitazioni di tipo economico, Stato conservativo Normale: € 1.200/1.300 al mq.
- Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, periodo 2° semestre 2015, Comune di Baranzate – Zona: periferia, appartamenti vecchi o da ristrutturare 1.250/1.400 €. al mq
- Agenzie immobiliari: appartamenti consimili per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive – € 1.200/1.500 al mq.

8.3. Valutazione commerciale:

ID	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento con cantina	mq. 82,14	€. 114.997	**€. 114.997**
Totale			€. 114.997	**€. 114.997**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:
Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 5.750
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: €. 3.000
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente:
n. 2 cancellazione della ipoteca giudiziale : €. 94 x 2 = €. 188
n. 1 cancellazione ipoteca volontaria: €. 294,
n. 1 cancellazione del pignoramento x €. 294.

Firmato Da: MARIA LUISA MARZORATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 344063

RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 1795/2014

Giudizio di comoda divisibilità: da sopralluogo eseguito, considerando un unico accesso presente all'unità abitativa e l'impiantistica generale, si dichiara che allo stato attuale l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

Valutazione commerciale

Immobile		
Appartamento al piano 1°con terrazzo e cantina	Valore medio ponderale	€. 114.997
	Decurtazione 5%	€. 5.750
		€. 109.247

	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore quota dell'intero
A	Appartamento piano 1° con terrazzo e cantina	€. 109.247	€. 109.247
Totale			

8.5. Prezzo base d'asta del lotto
Intero:

- Valore dell'immobile libero
  al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova €. 109.247
- Valore (arrotondato) **€. 110.000**
- Valore dell'immobile occupato €. 99.000

Confidando di aver assolto l'incarico affidatomi, trasmetto alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione, oltre agli allegati, separati su file in formato pdf; trasmetto altresì copia della stessa al debitore esecutato e alle parti intervenute attraverso posta elettronica o posta ordinaria/ raccomandata.

27 aprile 2016
Arch. Maria Luisa Marzorati

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
MARZORATI MARIA LUISA
architetto
7199

Allegati:

1. Visura catastale per soggetto
2. Titolo di provenienza
3. Estratto di mappa
4. Dichiarazione Agenzia delle Entrate e Contratto di locazione
5. Spese condominiali
6. Planimetria catastale dell' appartamento
7. Planimetria da rilievo alla data del sopralluogo
8. Fotografie dell'immobile al 19 aprile 2016
9. Attestato di Prestazione Energetica

Firmato Da: MARIA LUISA MARZORATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 344063