Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

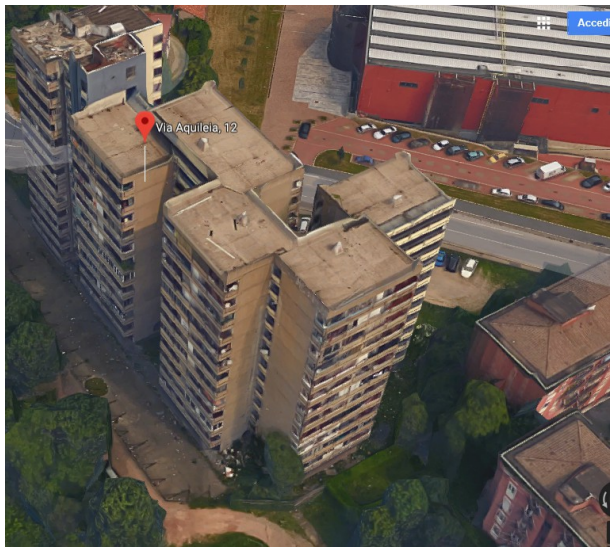
promossa da: **.....**

contro: **.....**

N° Gen. Rep. **2423/2017**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 30/10/2018 ore 11,15

Giudice delle esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Beni in **BARANZATE via Aquileia, 12/A**
Foglio 67 mappale 116 sub 79-152-176

Esperto alla stima:	**Mariella Sporzon**
Codice fiscale:	SPRMLL61R61I602Q
Partita IVA:	07059160965
Studio in:	Via Leone XIII, 9 - Bollate
Telefono:	329 7504308
Email:	arch.mspo@libero.it
Pec:	sporzon.7746@oamilano.it

Lotto: 001 corpo A

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGLIMENTO DELL'INCARICO

Punto a) del verbale di giuramento:
comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: SI

Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:
Esami l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: /

Creditore procedente:
debitori:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobile sito in BARANZATE Via Aquileia, 12/A

Quota e tipologia del diritto del CORPO A
1/2 di
Per il diritto di proprietà
1/2 di
Per il diritto di proprietà

identificazione catastale:
Appartamento, Nuovo catasto edilizio urbano di Baranzate
data presentazione 22/10/1966 scheda n. 1733052
Foglio 67 mappale 116 sub 79
A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 180,76 – superficie catastale mq 51 -piano 7

posto auto
data presentazione 18/03/1981
Foglio 67 mappale 116 sub 152
C/6, classe 4, consistenza mq 25 rendita € 64,56 - piano T (identificato con il numero 17)

posto auto
data presentazione 18/03/1981
Foglio 67 mappale 116 sub 176
C/6, classe 2, consistenza mq 10 rendita € 18,59 - piano T (identificato con il numero 41)

Note:
dal sopralluogo sono emerse lievi modifiche interne non rilevanti ai fini catastali.
Si dichiara la conformità catastale del CORPO A composto da appartamento e due posti auto.

Derivante da:
agli attuali proprietari ..... da .....per ATTO DI COMPRAVENDITA Rep. n. 7022/4995 del 25/02/2014 Notaio Tagliaferri Vera di Crema trascritto a Milano 2 il 26/02/2014 ai nn. 16207/11423.

Confini dell'appartamento : corridoio comune, appartamento di terzi e cfortile comune su due lati;
Confini del posto auto (sub 152): via Aquileia, mappale 12, posto auto di terzi, cortile comune;
Confini del posto auto (sub 176): cortile comune, posto auto di terzi, cortile comune e posto auto di terzi;

Millesimi di proprietà: 5,89%

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: il bene in oggetto è ubicato a Baranzate, Comune posto a nord del circondario milanese, in prossimità delle via Milano, in zona periferica sud-ovest dal centro, in area a carattere prevalentemente industriale e artigianale, i servizi essenziali, negozi, ecc. sono ubicati vero il centro cittadino.
Area urbanistica: mista
Importanti centri limitrofi: /
Caratteristiche zone limitrofe: prevalentemente residenziale ed industriale
Attrazioni paesaggistiche: buona presenza di spazi a verde nelle vicinanze.
Attrazioni storiche: /
Principali collegamenti pubblici: il Comune è interessato dall'Autostrada dei Laghi con lo svincolo di Baranzate che la collega con la Strada Statale 233 "Varesina"; è inoltre attraversato dalla ex Strada Provinciale n. 46 Rho Monza. I trasporti urbani sono assicurati da ATM, quelli interurbani vengono svolti con autolinee gestite da Air Pullman.
Servizi offerti dalla zona: La zona è dotata dei principali servizi urbanizzativi. E' presente un centro commerciale Esselunga, Decathlon e Leroy Merlin, una sede delle palestre Virgin Active e un albergo nelle immediate vicinanze dell'ingresso Autostrade.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo immobile CORPO A
sito in Via **Via Aquileia, 12/A Baranzate**
al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da uno dei proprietari.

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate UT Rho, Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, in capo ai debitori esecutati, quale Dante Causa, al 05/03/2018 nessun contratto di locazione e/o di comodato, risulta registrato in quell'ufficio e neanche presso altre Agenzie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI dell'intero immobile:

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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nulla di rilevato

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nulla di rilevato

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nulla di rilevato

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

come da Certificati ipotecari in atti:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria n. 16208/2415 del 26/02/2014 trascritta all'ufficio provinciale di Milano 2 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA spa con sede in Parma (02113530345) e contro ..... debitori esecutati, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma di € ....., durata 30 anni, tasso interesse annuo 5,711% costituita con atto notaio Tagliaferri Vera di Crema del 25/02/2014 n. rep. 7023/4996;

4.2.2 Pignoramento:

Trascritto all'ufficio provinciale di Milano 2 il **11/12/2017** ai nn. 148694/95549 a favore di CREDIT AGRICOLE CARIPARMA SPA sede Parma (02113530345) e contro ..... debitori esecutati, per la quota di proprietà di ½ ciascuno, derivante da ATTO GIUDIZIARIO del TRIBUNALE DI MILANO del **19/10/2017** Rep. n. 39380.
Note: Sezione D – per la somma di € ..... oltre interessi e spese
Dati precedenti relativi al CORPO A

4.2.3 Altre trascrizioni: /

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale: del 17/06/2018
Costi di cancellazione oneri e formalità: € 297,00
€ 35,00 ipoteca volontaria
€ 262,00 per pignoramento

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Vista la situazione deficitaria del Condominio non è possibile quantificare le spese ordinarie

annue, si allega comunicazione dell'Amministratore GEC SERVIZI SRL (Tel. 02 76000625)
Spese condominiali insolute ultimi due anni circa € 1.000,00

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevato

Indice di prestazione energetica: classe "G" attestato n. 15250-000031514 valido sino al 18/02/2024.

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

Avvertenze ulteriori: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- detto immobile è pervenuto agli attuali proprietari ..... da .....per ATTO DI COMPRAVENDITA Rep. n. 7022/4995 del 25/02/2014 Notaio Tagliaferri Vera trascritto a Milano il 26/02/2014 ai nn. 16207/11423.
- a ..... era pervenuto con atto di compravendita del 25/09/2001 rep. n. 1306 notaio Chiantini Simone, trascritto nn. 102116/65141 il 27/09/2001, da .....;
- a ..... era pervenuto con atto di compravendita del 06/12/1984 rep. n. 98277 notaio Gianfranco Franchini, trascritto nn. 372/311 il 03/01/1985, da .....

Nota: *in base a nota di variazione territoriale del 22/05/2004 n. 34 in atti dal 11/06/2007 L.R. n.13, gli immobili oggetto della presente procedura provenienti dal Comune di Bollate vengono trasferiti al Comune di Baranzate.*

Dati precedenti relativi al CORPO A

7. PRATICHE EDILIZIE:

I fabbricati sono stati costruiti con Licenza edilizia n. 178/63 del 02/09/1964 e relative varianti e successivamente sono state rilasciate diverse concessioni e autorizzazioni edilizie per interventi di manutenzione straordinaria sull'intero complesso immobiliare, in particolare:

- Concessione edilizia n. 259/86 rilasciata il 30/09/1986 per realizzazione interventi sull'intero condominio di via Aquileia 12/A;
- Autorizzazione edilizia p.e. n.742/02 rilasciata il 27/06/2013 relativa a manutenzione straordinaria del fabbricato (completa di Autorizzazione ai sensi del Dlgs 490/1999 in quanto l'area oggetto dell'intervento è soggetta a vincolo ambientale-paesistico apposto ai sensi dell'art. 146 comma 1 lettera "c" (per la presenza del Torrente Nirone con argine parzialmente naturale e parzialmente artificiale) del Dlgs 490/1999).
- l'intero complesso immobiliare è stato oggetto di Ordinanze Sindacali 193/194/195 del 1999 emanate dal Comune di Bollate, recepite anche dal Comune di Baranzate (attualmente competente per territorio), con le quali veniva ordinata la messa in sicurezza dei ballatoi di distribuzione orizzontale e l'interdizione all'uso dei balconi pertinenziali delle singole unità

immobiliari.
Da visure presso il Comune di Baranzate non risultano atti edilizi autorizzativi specifici per opere nel singolo appartamento oggetto della presente relazione.

Abitabilità: non risulta rilasciato il Certificato di abitabilità

7.1 Conformità edilizia:
Dal raffronto con le planimetrie rinvenute presso il Comune di Baranzate (allegate alle varie concessioni), e quanto visionato in fase di sopralluogo si sono rilevate lievi modifiche interne (tavolato cucina inclinato e realizzazione di antibagno con struttura amovibile in legno).

Complessivamente si dichiara la conformità edilizia del corpo A con la prescrizione che *l'eventuale futuro aggiudicatario potrà provvedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, o rimettere in pristino la situazione concessionata attraverso la rimozione di una struttura amovibile in legno con funzione di antibagno.*
Per difformità o segnalazioni che eventualmente coinvolgono le parti comuni, non riscontrate e non segnalate dall'amministratore del condominio, si rimanda all'aggiudicatario ogni approfondimento per la regolarizzazione di tipo condominiale.
Nel costo stimato sono considerati anche i costi per la messa in pristino concessionata.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato con delibera di C.C. 16 del 22/05/2012
Immobile soggetto a convenzione:	Nulla di rilevato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Zona omogenea ARU 18 Ambito di riqualificazione e riassetto urbano (art. 23 Piano delle Regole)
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico	Si per la presenza del Torrente Nirone
Note:	/

Per quanto sopra e per quanto è stato possibile verificare, si dichiara la conformità urbanistica. Dati precedenti relativi al CORPO A

Descrizione immobile

Il complesso residenziale sito nel Comune di Baranzate, realizzato a metà degli anni '60, è costituito da 6 torri denominate A,B,C,D,E,F, per un totale di 13 piani di cui fuori terra n. 12 oltre spazi comuni non recintati. L'insieme degli edifici appare in condizioni di degrado, il complesso immobiliare, infatti, è stato oggetto di diverse Ordinanze Sindacali del 1999 per la messa in sicurezza dell'immobile e degli spazi circostanti. Le parti comuni condominiali al

piano terra in parte destinate a posti auto privato non sono perimetrate.
Si accede da un unico androne con sbarco degli ascensori (un solo ascensore accessibile al momento del sopralluogo) e unico corpo scala. Tutti gli appartamenti sono serviti da ballatoi, le parti comuni si presentano in cattivo stato di conservazione per la mancanza di manutenzione..
L'Appartamento in questione è posto al settimo piano (Torre D) composto da disimpegno, cucinino, soggiorno, camera più servizi e balcone con affaccio su area Expo vista dell'albero della vita).
Fanno parte del lotto anche due posti auto siti nel cortile piano terreno (identificati catastalmente con il nr. 17 sub. 152 e 41 sub 176).
Nell'appartamento sono presenti tracce diffuse di muffa e sfarinamenti dell'intonaco.
Stato di conservazione dell'immobile e dell'appartamento: scarse sia per le componenti edilizie che impiantistiche.

2. Caratteristiche generali descrittive dell'edificio:

Caratteristiche strutturali, per quanto possibile visionare dai documenti reperiti:

Balconi	in c.a.
Strutture verticali	travi in cemento armato
Strutture orizzontali	solai in cemento armato
Scala condominiale	in c.a.
Copertura	a terrazzo in c.a. non praticabile

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	doppia anta a battente in ferro con vetri singoli tapparelle in pvc
Infissi interni	a battente in legno
Porta ingresso	blindata
Pavimentazione Interna	ceramica
Impianti:	Elettrico: sottotraccia ed a vista, da mettere a norma

Riscaldamento: impianto centralizzato condominiale disattivato

Allacciamento gas	attivo
Condizionamento	non presente
Acqua calda	boiler presente nel terrazzo, in pessime condizioni
Ascensore condominiale	presente
Portineria	assente

Stato di conservazione generale dell'edificio e dell'appartamento: scarso

Note: Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata a parte.

Destinazione	Parametro arrotondato	Superficie reale/potenziale arrotondato	Coeff.	Superficie equivalente arrotondato

RESIDENZIALE cosi composto:	**sup lorda di pavimento**	**43,30**	**1,00**	**43,30**
corridoio	3,20			
cucinino	5,30			
Soggiorno	14,75			
Camera	15,70			
Bagno	4,30			
Balcone		11,70	**1/2**	**5,85**
Totale superficie				**49,00**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, ha attraversato un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili.

Le superfici esposte sono da considerarsi superfici convenzionali o commerciali, e pertanto, al lordo delle murature interne e della metà di quelle perimetrali in comunione con altri, le superfici accessorie sono comparate mediante idonei e collaudati coefficienti.

Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dai rilievi in luogo; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Facendo una comparazione prendendo a base i valori espressi, per il **Comune di Baranzate**:

- dall'Agenzia del Territorio **per abitazioni di tipo economico** e stato conservativo normale, quotazioni zona periferia **€/mq 1.050,00-1.250,00 min/max,1° semestre anno 2017**
- le quotazioni del borsino immobiliare zona Filzi, Gorizia, Moncenisio , per abitazioni di tipo economico da ristrutturare fascia media **€/mq 991,00**
- le quotazioni del mercato immobiliare di zona variano da circa **€/mq 400,00 a € /mq 700,00**

tenendo conto della particolare condizione di sofferenza in cui si trova il mercato immobiliare e dello stato di degrado dell'edificio, della manutenzione dell'appartamento e degli impianti, si è ritenuto congruo un valore pari a **€/mq 600,00**

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano, Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO, Uffici del registro di MILANO, Ufficio tecnico di Baranzate, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, agenzia delle entrate - banca dati quotazioni immobiliari - 1° semestre 2017, agenzie immobiliari di zona.

8.3 Valutazione corpo A:

ID	Immobile	Superficie di riferimento	Valore intero medio ponderale €	Valore diritto e quota €
A	Appartamento p.7° con due posti auto in cortile	49,00	**600,00**	**29.400,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.)
CORPO A (appartamento e due posti auto) - € 1.470,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:
1 ipoteca volontaria e 1 pignoramento € 297,00

Spese condominiali insolute ultimi due anni circa: -€ 1.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: NO

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore immobile quale occupato: NO
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato **€ 26.900,00**

Data generazione: 25/06/2018

L'Esperto alla stima
Mariella Sporzon