

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Unicredit Credit Management Bank S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **1579/2013**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-10-2019 ore 13:20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIUSEPPE FIENGO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Monica Correggi  
**Codice fiscale:** CRRMNC64D69F205K  
**Partita IVA:** 11272180156  
**Studio in:** Via Delle Forze Armate 391 - 20152 Milano  
**Telefono:** 024568089  
**Fax:** 024568089  
**Email:** m.correggi@tiscali.it  
**Pec:** correggi.7684@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Monte Spluga n. 23 – Baranzate (Milano) - 20021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 67, particella 70, subalterno 6

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Monte Spluga n. 23 – Baranzate (Milano) - 20021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero da persone ma occupato da arredi ed oggetti di varia natura.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Monte Spluga n. 23 – Baranzate (Milano) - 20021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Monte Spluga n. 23 – Baranzate (Milano) - 20021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Bergamo – Credito Varesino Scrl  
Unicredit Banca S.p.A..

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Monte Spluga n. 23 – Baranzate (Milano) - 20021

**Lotti:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno.



**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Monte Spluga n. 23 – Baranzate (Milano) - 20021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Monte Spluga n. 23 – Baranzate (Milano) - 20021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Monte Spluga n. 23 – Baranzate (Milano) - 20021

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 35.000,00

**Prezzo da occupato:** € 28.000,00



**Beni in Baranzate (Milano)**

Località/Frazione ----

Via Monte Spluga n. 23

**Lotto: 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Baranzate (MI) Via Monte Spluga n. 23 – cap. 20021.****Quota e tipologia del diritto****100/100 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Via Monte Spluga n. 23 Baranzate (MI) dal 2/08/2004 - Stato Civile: libero.

Eventuali comproprietari: nessuno.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

-

**Foglio 67, particella 70 subalterno 6**, scheda catastale del 25/02/1963, indirizzo Via Monte Spluga n. 23 p. 1, comune Baranzate, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 34 mq (totale escluse aree scoperte 33 mq), rendita € 154,94.Derivante da:

- variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione territoriale del 22/05/2004 in atti dal 11/06/2007 L.R. n. 13 provenienza dal Comune A940 (Bollate), trasferito al Comune A618 (Baranzate) - (n. 34/2007).

Confini: a corpo, da nord-est in senso orario e con riferimento alla scheda ed all'estratto mappa catastali:Appartamento piano primo: dapprima appartamento di terzi indi Via Monte Spluga, altro appartamento di terzi, pianerottolo comune infine e, per chiudere, ancora appartamento di terzi;Solaio piano sottotetto: dapprima vano scala comune indi corridoio comune, porzione di solaio di terzi, cortile comune infine e, per chiudere, ancora vano scala comune.

Salvo errori e come meglio di fatto.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- l'intestazione dell'unità immobiliare al Catasto Fabbricati non è aggiornata in quanto il bene risulta ancora intestato a \*\*\*\*\*, proprietaria dal 5/07/1995 al 30/12/1999;
- nell'indicazione dell'indirizzo sulla visura catastale al Catasto Fabbricati è indicato il solo piano 1°, è omesso il piano sottotetto ove è ubicato il solaio di pertinenza dell'appartamento;
- la scheda catastale non è aggiornata in quanto sono stati demoliti alcuni tramezzi interni al fine di creare un unico locale pluriuso con servizio igienico.

Regolarizzabili mediante: presentazione di Istanza di correzione per rettifica intestazione catastale nella banca dati e presentazione di pratica Docfa di aggiornamento catastale per nuova distribuzione interna dei locali.



Descrizione delle opere da sanare: corretta rappresentazione della distribuzione interna dei locali, aggiornamento dell'intestazione ed indicazione del piano sottotetto.

Costi per la regolarizzazione catastale: poiché l'aggiornamento dell'intestazione dovrà essere presentata prima della voltura del decreto di trasferimento del bene, il relativo costo non viene indicato in quanto non rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

Costi:

- onorario professionale per la presentazione di pratica Docfa: € 600,00 + 4% Contributo Cassa Previdenziale + 22% IVA = € 761,28 = € 760,00 in Cifra Tonda.

- diritti catastali per pratica Docfa: € 50,00

Oneri Totali: € 810,00 = € **800,00** in C.T.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in cui è compresa l'unità pignorata è ubicato nel fabbricato d'angolo tra Via Monte Spluga e Via Montecassino in zona semicentrale nord del Comune di Baranzate compresa tra la Via Varesina ed il tracciato del raccordo autostradale A8; la zona risulta completamente urbanizzata, dotata di tutte le infrastrutture primarie e secondarie, poste a breve distanza, facilmente raggiungibile attraverso la Via Milano (SP233 Via Varesina). Il contesto vede la presenza di edifici residenziali con tipologia in linea risalenti agli anni '60 ed insediamenti produttivi. Nel raggio di 2 chilometri sono presenti servizi quali agenzie bancarie, supermercati, punti vendita della grande distribuzione e negozi al dettaglio.

**Caratteristiche zona:** periferica degradata.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con aree a parcheggio. Via Monte Spluga costituisce strada a senso unico nel primo tratto tra Via Moncenisio e Via Montecassino.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, produttivi.

**Attrazioni paesaggistiche:** ---.

**Attrazioni storiche:** -----.

**Principali collegamenti pubblici:** fermata di Via Milano/Via Trieste delle linee autobus ATM 560 (Arese – QT8 M1) e 566 (Paderno FN – Roserio) a 260 metri, fermata di Via Milano n. 248 della linea Z187 (Milano – Baranzate – Bollate) a 240 metri, stazione del Passante Ferroviario "Milano Certosa" (linee S5, S6 e S11) a 2,9 km.

**Servizi offerti dalla zona:** nel raggio di 2 km sono presenti negozi, supermercati, la sede del Municipio del Comune di Baranzate, la stazione della Polizia locale, l'Ospedale Sacco.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

In sede di sopralluogo in data 28 giugno 2019 l'unità immobiliare risultava non abitata ma occupata da arredi ed oggetti di varia natura accatastati (vestiti, suppellettili, avanzi alimentari, rifiuti).

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, per l'unità pignorata risultava registrato presso l'Ufficio di Rho in data 2/11/2006 al n. 5803 serie 3 un contratto di locazione della durata di anni quattro dal 27/10/2006 al 27/10/2010, tacitamente rinnovabile per altri quattro anni, con un canone di locazione concordato in € 2.400/anno comprensivo di spese condominiali, non considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c..

L'Ufficio del Registro di Rho ha comunicato che il suddetto contratto di locazione *risulta risolto alla sua naturale scadenza in data 26/10/2010.*

Si allega copia della corrispondenza intercorsa con gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e copia del contratto di locazione.



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare di Bergamo – Credito Varesino S.c.r.l. con sede in Bergamo (domicilio ipotecario eletto in Milano Via Manzoni n. 7) C.F.: 00208220160 e contro

Derivante da: contratto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: £ 150.000.000; Importo capitale: £ 100.000.000; A rogito di Dott. Giorgio Mantelli Notaio in Milano in data 30/12/1999 al rep. n. 194274/12900; Iscritta a Milano 2<sup>a</sup> in data **04/01/2000 ai nn. 439/149.**

Note: ipoteca iscritta sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Bollate (MI) - ora Comune di Baranzate - Via Monte Spluga n. 23 distinta al Catasto Fabbricati al fg. 67 mapp. 70 sub. 6. La Sezione D della nota di iscrizione riporta che: *Il mutuo dovrà essere rimborsato in dieci anni.*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna (domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Cordusio) C.F.: 12931320159 e contro  
nato in il C.F.:

; Derivante da: contratto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 375.000,00; Importo capitale: € 125.000,00; A rogito di Dott. Salvo Morsello Notaio in Bollate in data 22/07/2005 al rep. n. 49812/19001; Iscritta a Milano 2<sup>a</sup> in data **03/08/2005 ai nn. 123414/32618.**

Note: ipoteca iscritta sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Baranzate (MI) Via Monte Spluga n. 23 distinta al Catasto Fabbricati al fg. 67 mapp. 70 sub. 6.

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Unicredit S.p.A. con sede a Roma C.F.: 00348170101 e contro  
nato in il

; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano in data 17/05/2013 rep. n. 9645; trascritto a Milano 2<sup>a</sup> in data **23/07/2013 ai nn. 70053/48005** per il credito di € 153.141,95 oltre interessi e spese. Pignoramento eseguito sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Baranzate (MI) Via Monte Spluga n. 23 distinta al Catasto Fabbricati al fg. 67 mapp. 70 sub. 6.

Nota: la sottoscritta segnala che nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione viene indicato quale nome del debitore “

” mentre nel titolo di provenienza (atto Notaio Morsello del 22/07/2005 rep. n. 49811/19000) l'acquirente viene identificato come “

”. Il codice fiscale risulta valido per il nominativo



“ . I registri dell’anagrafe del Comune di Baranzate riportano solo “ ” come si evince dai Certificati di stato di famiglia e di residenza rilasciati in data 11/07/2019.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate per trascrizioni ed iscrizioni sul nominativo del debitore e dei precedenti proprietari dal 17/02/1981 al 06/09/2019, non risultano iscritte/trascritte altre ipoteche e/o trascrizione pregiudizievoli sul bene pignorato.

Nota: per il debitore la verifica è stata eseguita sia sul nome indicato sul pignoramento ( ) sia sul nome indicato nell’atto di compravendita del bene pignorato ( ).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 905,00 medie.

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: € 970,95 anno 2018-2019.

**Spese condominiali straordinarie deliberate:** residue pari a € 1.221,00 (caldaia comune).

**Spese condominiali insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:** 36.219,64 €.

**Millesimi di proprietà:** proprietà mill. 38,00 - generali mill. 38,00 - riscaldamento mill. 8,49 in base alla normativa UNI10200 TERMOREGOLAZIONE.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'unità immobiliare non risulta accessibile da soggetti diversamente abili in quanto è posta al piano primo accessibile solo da scala comune. Lo stabile è privo di ascensore.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** da email dell’amministratore dell’8.08.2019: “caldaia in comune con i condomini di via M. Spluga 15-19-21 - Baranzate, impianto elettrico con unico contatore SCALE E CALDAIA per tutti i condomini di via M. SPLUGA 15-19-21-23 Baranzate, certificazione allegata.

Precisiamo che nel 2016 è stata sostituita la caldaia esistente, causa rottura, con nuova a condensazione, OLTRE a valvole-detentori-ripartitori, lavori eseguiti dalla ditta spa, si è in possesso di tutte le certificazioni compresa scia per VV.F.”.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente. Alla data della perizia, nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), non risulta registrato per l'appartamento pignorato alcun Certificato Energetico.

**Indice di prestazione energetica:** -----

**Note Indice di prestazione energetica:** -----.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non risultano.

**Avvertenze ulteriori:** l’amministratore riferisce che è in corso un altro procedimento di esproprio contro un altro condomino moroso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** (piena proprietà) dal 22/07/2005 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Salvo Morsello Notaio in Bollate in data 22/07/2005 rep. n. 49811/19000 – trascritto a Milano 2^ in da-



ta 03/08/2005 ai nn. 123413/64181. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

Note: con quest'atto vendono a la piena proprietà dell'unità immobiliare in Comune di Baranzate (già territorio del Comune di Bollate), Via Monte Spluga n. 23, costituita da un appartamento al piano primo composto da un locale oltre servizi con annessa porzione di solaio al piano sottotetto il tutto distinto al Catasto Fabbricati al fg. 67 mapp. 70 sub. 6. All'immobile compete la proporzionali quota di proprietà degli enti e spazi comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. Prezzo di acquisto denunciato pari a Euro 105.000,00.

**Titolare/Proprietario:** (quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà) e (quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà) **dal 30/12/1999 al 22/07/2005**. In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Giorgio Mantelli Notaio in Milano in data 30/12/1999 rep. n. 194273/12899 – registrato a Milano atti pubblici il 19/01/2000 al n. 1364 serie 1v - trascritto a Milano 2<sup>a</sup> in data 04/01/2000 ai nn. 438/290. Copia della nota di trascrizione è allegata all'atto.  
Note: con quest'atto vende a in Comune di Bollate, Via Monte Spluga n. 23, l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al fg. 67 mapp. 70 sub. 6.

**Titolare/Proprietario:** (piena proprietà) **dal 05/07/1995 al 30/12/1999**. In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Roberto Cellina Notaio in Milano in data 05/07/1995 rep. n. 22098/3008 – trascritto a Milano 2<sup>a</sup> in data 18/07/1995 ai nn. 64263/39503. Copia della nota di trascrizione dell'atto è allegata alla perizia.  
Note: con quest'atto vendono a in Comune di Bollate, frazione Baranzate, Via Monte Spluga n. 23, piccolo appartamento della consistenza di un locale oltre i servizi posto al piano primo con annesso un vano di solaio nel sottotetto il tutto distinto al Catasto Fabbricati al fg. 67 mapp. 70 sub. 6. Alla suddetta unità compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti comuni dello stabile.

**Titolare/Proprietario:** (quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà) e (quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà) **dal 17/02/1981 (ante ventennio) al 05/07/1995**. In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Marcello Cellina Notaio in Milano in data 17/02/1981 rep. n. 13504/2068 – trascritto a Milano 2<sup>a</sup> il 23/02/1981 ai nn. 12085/9288. Copia della nota di trascrizione dell'atto è allegata alla perizia.  
Note: con quest'atto la signora i vende ai signori in Comune di Bollate, frazione Baranzate, Via Monte Spluga n. 23, la porzione immobiliare costituita da un appartamento al piano primo di un locale più servizio con annesso un vano di solaio nel sottotetto il tutto distinto al Catasto Fabbricati al fg. 67 mapp. 70 sub. 6. Alla suddetta unità compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti comuni dello stabile.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato edificato in epoca anteriore l'1.09.1967 in forza di:

Numero pratica: n. 100/60  
Intestazione: Imm.re  
Tipo pratica: Nulla Osta  
Richiesta: 31/03/1960 prot. n. 4772  
Per lavori: costruzione di casa di abitazione di tipo popolare  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 10/06/1960.  
Abitabilità/agibilità: 7/06/1961.

### 7.1 Conformità edilizia:





**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato dei luoghi visionato in sede di sopralluogo in data 28 giugno e 16 settembre 2019 corrisponde con quanto rappresentato sul disegno di progetto del "piano tipo" allegato al Nulla Osta n. 100/60 fatto salvo per:

- una minore consistenza dell'appartamento in quanto il locale posto nell'angolo sud-ovest è stato annesso all'appartamento adiacente;
- la demolizione dei tavolati interni tra ingresso e locale soggiorno, tra soggiorno e cucinino, tra ingresso e disimpegno, tra disimpegno e servizio igienico;
- la creazione di un unico locale pluriuso (soggiorno/camera con angolo cottura) con servizio igienico.

Regolarizzabili mediante: per poter regolarizzare l'appartamento nella consistenza attuale, derivante dal frazionamento di una camera in difformità da quanto autorizzato con il Nulla Osta originario, i locali dovranno garantire i seguenti requisiti:

- superficie utile del locale pluriuso maggiore di 22 mq (verificato in quanto il locale misura circa 24 mq);
- superficie utile minima dell'unità immobiliare residenziale usufruibile da un solo utente maggiore di 28 mq (verificato, da un rilievo di massima la superficie utile attuale dei locali è stata conteggiata in 28,70 mq);
- presenza di un servizio igienico di superficie utile minima di 4 mq con lato minore minimo di 1,50 m (non completamente verificato in quanto il servizio igienico ha una superficie di 4,50 mq circa ma una larghezza di 1,30 m, l'aggiudicatario dovrà quindi ripristinare, prima della sanatoria, il servizio igienico come da progetto);
- presenza di antibagno (requisito non verificato, l'Aggiudicatario dovrà procedere al ripristino dell'antibagno);
- rapporti aeroilluminanti pari a 1/8 della superficie utile dei locali (verificati);
- locale pluriuso dotato di piano cottura ad induzione e scaldabagno a camera stagna (non verificato, impianti da adeguare).

L'aggiudicatario dovrà, quindi, farsi parte attiva e, dopo una verifica presso l'ufficio tecnico, presentare una pratica di sanatoria edilizia entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi degli artt. 46, comma 5, DPR 380/2011 e 40, comma 6, L. 47/85.

Poiché il Comune di Baranzate non accoglie pratiche CILA in sanatoria né pratiche di Permesso di Costruire in sanatoria con opere di adeguamento (come confermato in data 19 settembre 2019 dall'Ing. dell'Ufficio Tecnico del Comune di Baranzate) l'aggiudicatario dovrà procedere prima al ripristino delle opere attualmente non conformi e, quindi, a sanare "l'esistente" conforme alle norme edilizie vigenti attraverso una pratica di Permesso di Costruire a sanatoria ex art. 37 comma 4 del DPR 380/2001. Il Comune di Baranzate applica, quale sanzione amministrativa, la percentuale del 30% dell'aumento di valore o di apprezzamento dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio, calcolata tra un minimo di 516,00 € ed un massimo di 5.164,00 €.

Descrizione delle opere da sanare: frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni.

Costi:

- onorario per presentazione pratica edilizia comprensivo di rilievo stato di fatto: € 2.000,00 + 4% contributo Inarcassa + 22% IVA = 2.537,60 = € 2.540,00 in C.T.;
- sanzione: la sottoscritta ai fini della quantificazione dei costi considera la sanzione minima di € 516,00 segnalando la possibilità di un eventuale conguaglio a discrezione dell'Ufficio Tecnico;
- costi di ripristino: € 2.500,00

Totale: € 5.556,00 = € **5.600,00** in C.T.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Variante generale del PGT
In forza della delibera:	C.C. n. 22 del 14/04/2015 pubblicata sul BURL del 10/06/20157.
Zona omogenea:	Città consolidata, tessuti urbani con tipologie insediative a impianto aperto o libero: "Insediamento pluripiano con edifici in linea a media densità (R.md.)".
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:** Nessuna, oltre le difformità già rilevate per la conformità edilizia, sopra riportate.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Appartamento ad uso abitazione al piano primo di un locale più servizio igienico con annesso un vano di solaio al piano sottotetto e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Più precisamente l'appartamento avente un'unica esposizione a nord-ovest è composto da soggiorno con angolo cottura, servizio igienico e balcone.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**100/100** di

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza: Via Monte Spluga n. 23 Baranzate (MI) dal

- Sta-

to Civile: libero.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva ragguagliata di circa mq **35,00**

E' posto al piano: 1° (l'appartamento) e sottotetto (il solaio)

L'edificio è stato costruito nel: 1960, ha un'altezza interna di circa: 2,90.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare: pessimo. L'appartamento riversa in pessimo stato d'uso e manutenzione, in quanto non oggetto nel tempo dei minimi interventi di manutenzione ordinaria (pulizia dei locali e dei sanitari, tinteggiatura delle pareti e dei plafoni), presenta un servizio igienico con piastrelle e sanitari di ordinaria produzione.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile - risalente al 1960 - riversa in scarso stato d'uso e conservazione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**



Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**  
 Solai tipologia: **in latero cemento** condizioni: **sufficienti**  
 Strutture verticali materiale: **c.a. gettato in opera** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno verniciato** protezione: **avvolgibili** materiale protezione: **plastica** condizioni: **scarse**  
 Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**  
 Pareti esterne materiale: **doppia muratura di laterizio** coibentazione: **inesistente** rivestimento: parte in **intonaco di cemento** e parte in **mattoni faccia a vista** condizioni: **sufficienti**  
 Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti** ma non completamente verificabili in quanto i locali sono occupati da arredi, suppellettili ed immondizia  
 Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **scarse**  
 Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **profilati di alluminio** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**  
 Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **non verificabili** conformità: **non ricevuta**  
 Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da verificare** conformità: **non a norma**  
 Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non nota** condizioni: **non verificabili** conformità: **non ricevuta.**  
 Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non nota** condizioni: **pessime** conformità: **non ricevuta.**  
 Note: lo scaldabagno per la produzione dell'acqua calda sanitaria è posto nel soggiorno. Nel servizio igienico sono presenti: lavandino, bidet, vaso, doccia ed attacco lavatrice.  
 Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non nota** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **da verificare** conformità: **non ricevuta.**  
 Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **non nota** diffusori: **split a parete** condizioni: **non verificabili** conformità: **non ricevuta.**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata calcolata sulla scheda catastale, verificata con alcune misurazioni rilevate in sede di sopralluogo, considerando l'intera superficie lorda dei locali principali compresi i tavolati divisorii, i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione misurati al 50% (murature confinanti con le parti comuni o con altre unità immobiliari), il 50% dei balconi ed il 25% delle cantine/solai.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	33,00	1,00	33,00
Balcone	sup lorda di pavimento	2,00	0,50	1,00
Solaio	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,25
		<b>41,00</b>		<b>35,25 = 35,00 In C.T.</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 -2018

Zona: Baranzate - Periferia/PERIFERIA



Tipologia: Abitazioni economiche  
Valore di mercato min (€/mq): 1.050  
Superficie di riferimento: Lorda  
Tipo di destinazione: Residenziale  
Stato conservativo: Normale  
Valore di mercato max(€/mq): 1.250

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.  
Epoca di realizzazione/adeguamento: non nota.  
Impianto non a norma.  
Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.  
Tipologia di impianto: centralizzato, caldaia a condensazione sostituita nel 2016. Nell'appartamento pignorato non risultano montati sui terminali le valvole per la contabilizzazione del calore.  
Stato impianto: da verificare.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento.  
Tipologia di impianto: split a parete e macchina esterna in balcone.  
Stato impianto: non verificato.  
Non ricevuta la dichiarazione di conformità

**Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio nell'edificio dell'unità pignorata.  
Esiste certificato prevenzione incendi per la centrale termica in corpo di fabbrica in cortile.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.  
Carri ponte non presenti.

**Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

**Note Generali:**

Impianto elettrico da adeguare alle norme vigenti, necessita inoltre una verifica dell'impianto idrico e gas. I sanitari riversano in pessimo stato d'uso per incuria.

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetico comparativa.

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Milano  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2^;  
Uffici del registro DP2 Milano – UT di Rho;  
Ufficio tecnico del Comune di Baranzate;  
Amministratore dello stabile di Via Monte Spluga n. 23 - Baranzate.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca da-



ti delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Anno 2018 - Semestre 2, Baranzate zona Periferica/PERIFERIA (D1 - 0): Abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in normale stato conservativo: da 1.050,00 €/mq a 1.250,00 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): sul sito Immobiliare.it sono pubblicate diciotto offerte di vendita di appartamenti in Via Monte Spluga; la maggior parte delle vendite sono mediate da aste derivanti da procedure esecutive, poche sono le offerte in libero mercato; in questi casi i prezzi variano da 1.860,00 a 920,00 €/mq in funzione dello stato conservativo e del piano di ubicazione dell'appartamento.

Listino "Più Prezzi" pubblicato sul portale della Camera di Commercio di Milano relativo al 2° semestre 2018 - Comune di Baranzate:

- centro appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare in centro da 1.300,00 €/mq a 1.500,00 €/mq;
- periferia appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare in periferia da 1.200,00 €/mq a 1.400,00 €/mq.

In considerazione dell'ubicazione in zona periferica, della tipologia e dello stato di conservazione dello stabile, della posizione al piano primo, del taglio, dell'unico affaccio e dello stato manutentivo dell'appartamento, si considera di attribuire al bene pignorato un valore unitario pari a 1.300,00 € al mq.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	35,00	€ 1.300,00	€ 45.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.500,00
Valore corpo			€ 45.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.500,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda (mq)</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	35,00	€ 45.500,00	€ 45.500,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 5%)	€ 2.275,00
Riduzione del 0% 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:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (€ 905,00 X2):	€ 1.810,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.400,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 35.015,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 35.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 28.000,00

Data generazione:  
21-09-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Monica Correggi**

**Allegati**

- Allegato 1: n. 14 fotografie relative al sopralluogo del 29 giugno 2019.
- Allegato 2: stralcio cartografia di zona e stralcio aerofotogrammetrico.
- Allegato 3: documenti catastali:
  - estratto mappa Catasto Terreni;
  - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'unità pignorata del 3/05/2019;
  - scheda catastale dell'unità pignorata presentata il 25/02/1963.
- Allegato 4: titoli di provenienza:
  - atto di compravendita in data 27/07/2005 rep. n. 49811/19000 Notaio Salvo Morsello in Magenta con allegata scheda catastale del 25/02/1963 e certificato di residenza del debitore dell'11/02/2013.
- Allegato 5: certificati anagrafici:
  - certificato contestuale con stato di famiglia residenza del debitore rilasciato dal Comune di Baranzate in data 11/07/2019 n. 3280;
  - certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Baranzate in data 11/07/2019 n. 3281.
- Allegato 6: ispezioni ipotecarie telematiche:
  - n. 2 ispezioni ipotecarie telematiche sul nominativo del debitore con restrizione sull'unità immobiliare pignorata per trascrizioni ed iscrizioni dal 22/07/2005 al 7/09/2019;
  - nota di iscrizione del 3/08/2005 ai nn. 123414/32618;
  - n. 6 ispezioni ipotecarie telematiche sui nominativi dei precedenti proprietari dal 17/02/1981 al 07/09/2019;
  - nota di iscrizione del 4/01/2000 ai nn. 439/149;
  - n. 2 note di trascrizione atti di compravendita del 4/01/2000 nn. 439/149 e 438/290;
  - nota di trascrizione atto di compravendita del 18/04/1995 nn. 64262/39502;
  - nota di trascrizione atto di compravendita del 28/02/1981 nn. 12085/9288.
- Allegato 7: documenti per verifica locazioni:
  - istanza presentata via email all'Agenzia delle Entrate DP2 il 3/05/2019 per verifica registrazione contratto di affitto;
  - risposta dell'Ufficio Territoriale di Milano 3 con lettera del 7/05/2019;
  - istanza di richiesta copia contratto di locazione presentata via email all'Ufficio Territoriale di Rho in data 7/05/2019;
  - email di risposta dell'U.T. di Rho dell'8/05/2019 con copia del contratto di locazione registrato il 2/11/2006 al n. 5808.
- Allegato 8: documenti per verifica regolarità edilizia ed urbanistica:
  - Istanza di accesso agli atti inviata con PEC del 30/04/2019, prot. n. 20213 del 2/05/2019;
  - Nulla Osta del 10/06/1960 con tavole di progetto e agibilità;
  - estratto PGT e NTA.
- Allegato 9: documenti condominio:



- Richiesta presentata via email in data 1/07/2019 all'amministrazione del condominio per informazioni su spese condominiali relative al bene pignorato, sollecito del 29/07/2019;
- risposta dell'amministratore dell'8/08/2019.
- Allegato 10: documenti per valutazione:
  - prospetto quotazioni immobiliari edito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativa alla zona periferica del Comune di Baranzate, 2° semestre 2018;
  - listino "Più Prezzi" edito dalla Camera di Commercio di Milano con le quotazioni immobiliari relative al Comune di Baranzate, 2° semestre 2018.
- Allegato 11: attestazione invio perizia al legale di parte precedente.

