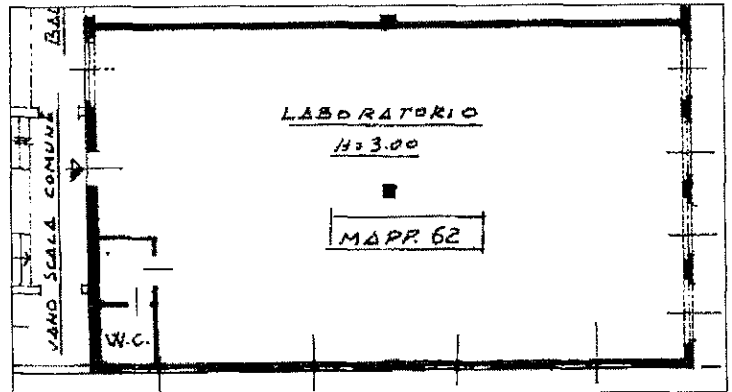
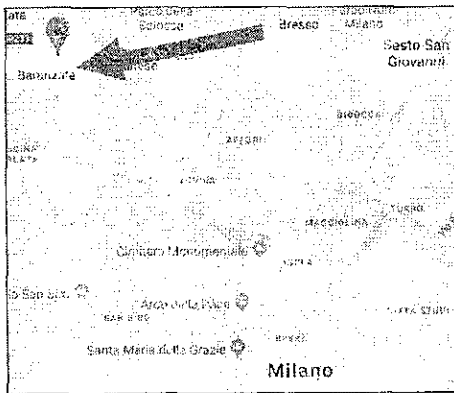
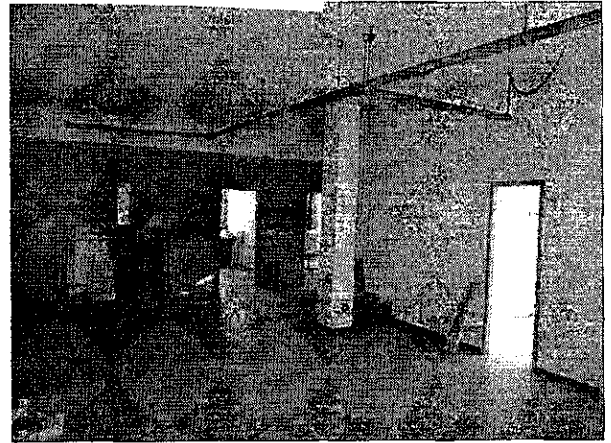
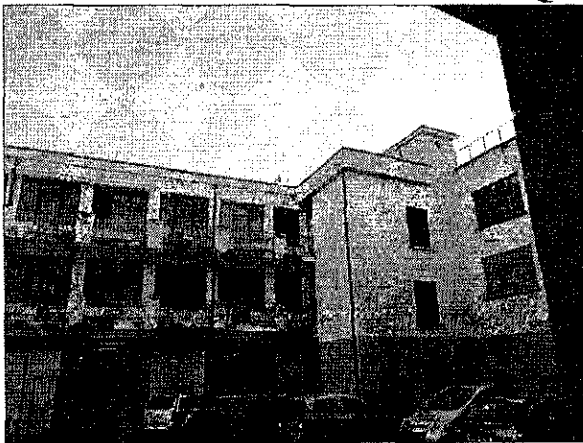


TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Forzata

contro



R.G.E. 1100/2018

Giudice: Dott. Giacomo Puricelli
Custode Giudiziario: Avv. Giovanni Antonio Santoro

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Rossana Bettera
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 13329
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10892
C.F. BTTRSN74E56F205S – P.IVA N. 03770340960

con studio in Rodano (MI) – Via dei Tigli n.15
Fax 02/95321333 - e-mail: studioarch2.bettera@iscali.it

Giudice: Dott. Giacomo PURICELLI
Custode Giudiziario: Avv. Giovanni Antonio Santoro
Perito: Arch. Rossana Bettera

Sommario

RIEPILOGO	2
Bene immobile sito in Baranzate (MI).....	3
Via Montecassino, 1.....	3
Lotto unico – Laboratorio.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	3
3. STATO DI POSSESSO.....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI.....	5
7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE.....	5
Descrizione unità immobiliare.....	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:.....	7

RIEPILOGO**LOTTO UNICO** quota 1/1LABORATORIO

Categoria:	Laboratorio [C3]
Dati Catastali Appartamento con cantina:	Foglio 67 Part 62 Subalterno 14
Proprietà esclusiva o quota indivisa:	Proprietà per 1/1
Stato di possesso:	libero alla data del sopralluogo
conformità edilizia:	difformità interna occorre ripristinare
conformità catastale	difformità interna occorre ripristinare
superficie comm. lorda arrotondata:	laboratorio mq 142
valore degli interi beni quota 1/1	€ 43.000,00
<u>VALORE QUOTA DI 1/1 PIGNORATA</u>	
valore di mercato stimato	
per quota 1/1	€ 43.000,00
valore di mercato arrotondato per quota 1/1	€ 43.000,00
<u>Prezzo da libero al netto di adeguamenti e correzioni</u>	
quota 1/1:	€ 34.850,00
<u>Prezzo da occupato al netto di adeguamenti e correzioni</u>	
quota 1/1:	€ 26.137,50
Elementi che possano costituire impedimento alla vendita: Non pervenuti.	



Bene immobile sito in Baranzate (MI) Via Montecassino, 1

Lotto unico - Laboratorio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Laboratorio: Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Baranzate (MI) via Montecassino n. 1.

Composto da: laboratorio, bagno e locali accessori che come verrà esposto in seguito, tali locali non risultano autorizzati e per la loro regolarizzazione sarà necessario il ripristino come da scheda catastale.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 142 circa.

Si precisa che l'immobile è ubicato in un contesto edilizio e sociale molto degradato. Il fabbricato appare in stato di abbandono da un punto di vista manutentivo, mentre le condizioni dell'unità immobiliare mostra un degrado notevole.

Identificato in Catasto come segue:

intestazione:F.

\

descrizione:

Foglio: 67 Particella: 62 Sub.: 14, Cat C/3; classe 3, consistenza 144 mq, Superficie Catastale: Totale: 152 m² Totale - posto al piano 2; rendita € 364,4).

Indirizzo Via Montecassino n. 1 piano: 2

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

da nord in senso orario: altre u.i. su due lati, altro mappale, vano scala e ballatoio comuni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

L'immobile in cui è ubicato l'appartamento oggetto del pignoramento si trova nella zona periferica del comune di Baranzate, nucleo di circa 11.000 abitanti a Nord di Milano. Baranzate è un comune di recente formazione, nato nel 2004 dallo scorporo della frazione "Baranzate" dal comune di Bollate.

Confinando a sud con Milano, Baranzate è ben servita dai mezzi di trasporto. È collegata con il capoluogo mediante linee di autobus. A livello ferroviario sono presenti stazioni del collegamento ferroviario suburbano (linee S) nelle vicine zone della Fiera (circa 5km) e nel confinante comune di Novate Milanese (circa 2km). Baranzate si trova nel crocevia delle Autostrade A4 (TO-VE) e A8/A9 "Dei Laghi".

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale di pregio -basso in riferimento al mercato edilizio del Comune.

Servizi offerti dalla zona: La zona, periferica, ha prevalente carattere residenziale/commerciale, ed i principali servizi di vicinato si trovano a qualche centinaio di metri dall'unità immobiliare. A Baranzate sono presenti un asilo nido comunale, tre scuole dell'infanzia comunali, una scuola primaria e una secondaria di primo grado. Polizia locale di Baranzate a circa 850m. Ospedale Sacco di Milano a circa 2km.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici (Km): Autostrada A8 Milano-Varese e Tangenziale Nord a circa 650 m,

Giudice: Dott. Giacomo PURICELLI

Custode Giudiziario: Avv. Giovanni Antonio Santoro

Perito: Arch. Rossana Bettera

relative al fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente sono state eseguite opere di ristrutturazione per le quali è stata rilasciata dal comune di Bollate concessione edilizia in data 24/05/1988 n. 527/88 – atti n. 22025/3760/87], di cui è stata presentata una variante in data 18/10/1989 prot. 426/89. Lo scrivente ha inoltrato richiesta di accesso agli atti ai competenti uffici del comune di Baranzate ed ha estratto copia di: (vedi allegato 4 – estratto pratiche visionate).

- C.E. 432/62;
- C.E. 527/87;
- C.E. 426/89

Dal confronto tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria depositata in atti, si sono riscontrate delle difformità riguardanti la distribuzione interna. Tale situazione è sanabile mediante il ripristino dello stato dei luoghi.

4.3.2. Conformità catastale: Dal confronto fra lo stato di fatto e la scheda catastale, si sono riscontrate delle difformità riguardanti la distribuzione interna. Tale situazione è sanabile mediante il ripristino dello stato dei luoghi.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il sottoscritto ha richiesto informazioni in merito alle spese condominiali all'Amministrazione del condominio, sia in merito a eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio. Alla data odierna l'amministratore non riscontrava in merito. (vedi allegato 5 – lettera inoltrata all'amministratore).

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/2018	€ -
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2018/2019 (preventivo)	€ -
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non scadute:	-
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ -

Chiaramente, resteranno a carico dell'acquirente solo le spese di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

6. ATTUALI E PRECEDENTI INTESTATARI:

6.1 Attuali intestatari

L'immobile sopra descritto è pervenuto agli attuali proprietari

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

-

7. PRATICHE EDILIZIE REPERITE

Lo scrivente ha inoltrato richiesta di accesso agli atti ai competenti uffici del comune di Baranzate ed ha estratto copia di: (vedi allegato 4 – estratto pratiche visionate).

- C.E. 432/62;
- C.E. 527/87;
- C.E. 426/89

Descrizione unità immobiliare

A. Laboratorio: Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare sita in Baranzate (MI) via Montecassino n. 1.

Composto da: laboratorio, bagno e locali accessori che come verrà esposto in seguito, tali locali non risultano autorizzati e per la loro regolarizzazione sarà necessario il ripristino come da scheda catastale.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 142 circa.

Si precisa che l'immobile è ubicato in un contesto edilizio e sociale molto degradato. Il fabbricato appare in stato di abbandono da un punto di vista manutentivo, mentre le condizioni dell'unità immobiliare mostra un degrado notevole.

~~Identificato in Catasto come:~~

infestazione:

proprietà 1/1

descrizione:

Foglio: 67 Particella: 62 Sub.: 14, Cat C/3; classe 3, consistenza 144 mq, Superficie Catastale: Totale: 152 m² - posto al piano 2; rendita € 364,41.

Indirizzo Via Montecassino n. 1 piano: 2

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

da nord in senso orario: altre u.i. su due lati, altro mappale, vano scala e ballatoio comuni

Tabella di calcolo superficie commerciale

Locale	Superficie netta	Sup. lorda*	Coeff. Sup. commerc.	Sup. commerciale	Condizioni manutentive
PIANO SECONDO					
Laboratorio	128,97	142,8	1,0	142,8	Pessime
TOTALE				142,8	

* Nella valutazione della superficie commerciale, sono computati il 100% dei muri interni, il 50% dei muri che confinano con altre proprietà, il 100% dei muri esterni. Si considera la quota parte di balconi e pertinenze.

Caratteristiche descrittive:

Sostanzialmente il livello delle finiture è di pregio basso ed in stato conservativo **decisamente pessimo**. Vi è la presenza di muffe e il distacco dell'intonaco dal soffitto in alcuni punti dell'unità immobiliare.

Strutture verticali (struttura):	materiale: cemento armato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Muratura (struttura):	tipologia: muri esterni in laterizio finiti in intonaco e tinteggiatura Condizioni: stato conservativo scarso
Copertura (struttura e rivestimento)	tipologia: piana Condizioni: pessime Si riscontra la presenza di infiltrazioni di acqua nell'unità immobiliare
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in legno Condizioni: scarse
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: ante a battente in metallo con vetro doppio Condizioni: scarse Protezioni esterne: tapparelle avvolgibili.



Pavimenti : (componente edilizia):	ubicazione: intera unità immobiliare; materiale: gres ceramico Condizioni: discrete
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta rivestita in legno Condizioni: scarse
Scala interna (componente edilizia):	non presente
Certificazione energetica:	non presente
Ascensore (impianto)	Non presente Condizione: - Certificazioni: -

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il P.P.V.M: Più Probabile Valore di Mercato è determinato secondo i seguenti criteri:

- La valutazione è da intendersi diretta e unica anche se articolata;
- I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche;
- In conseguenza di quanto sopra la valutazione non può quindi essere a misura ma è da intendersi a corpo;
- I sottostanti procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori: sono in pratica degli studi e non assolutamente vincolanti nelle loro peculiarità;
- Il giudizio di stima deriva da essi ma non è una conseguenza matematica è la somma di studi che utilizzano parametri (i più obiettivi possibili) ma; comunque soggettivi anche se generalmente condivisi nella pratica dell'Estimo Civile;
- Il valore di mercato indica il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà tenendo conto di tutti i dati inerenti posizione, orientamento, collegamenti, tessuto urbanistico, contesto e condizioni del mercato locale;
- La stima tiene conto delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo nel presupposto del suo migliore utilizzo.

8.2. Fonti di informazioni

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il del FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.

8.3. Valutazioni corpi

Immobile	Superficie commerciale	Valore medio intero ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Laboratorio	142,8	€ 43.000,00	€ 43.000,00
TOTALE			€ 43.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima relativi all'intero lotto



Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.150,00
Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti e ristrutturazione: dichiarazioni di conformità impianti. Si precisa che le condizioni degli impianti sono in pessimo stato e necessitano di interventi atti alla messa a norma. Per questa ragione si ritiene opportuno sottolineare che il prezzo indicato è suscettibile di variazioni anche sostanziali in funzione degli imprevisti che potrebbero sorgere durante l'adeguamento degli impianti	€ 1.000,00
Decurtazione per lo stato di possesso:	n.p.
Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso:	n.p.
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	n.p.
Spese tecniche di regolarizzazione: per rimessa in pristino. Si ritiene opportuno sottolineare che il prezzo indicato è suscettibile di variazioni anche sostanziali in funzione dell'impresa esecutrice e dei costi dei professionisti.	€ 5.000,00
Totale quota relativa a 1/1:	€ 8.150,00

Giudizio di comoda divisibilità:

Non pertinente. Il lotto consta della proprietà per 1/1 di un laboratorio di circa 142 mq commerciali.

8.5 Prezzo che si propone per l'intero lotto (1/1) al netto delle decurtazioni:

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 della **proprietà** dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova **al netto delle decurtazioni - libero** - a corpo:

€ 34.850,00

Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO della quota di 1/1 della **proprietà** dell'immobile **al netto delle decurtazioni - occupato** - a corpo:

€ 26.137,50

Con la presente relazione il sottoscritto esperto ritiene di aver espletato con diligenza l'incarico che gli è stato affidato.

Rodano 06/02/2019

L'esperto nominato
Arch. Rossana Bettera

ALLEGATI

1. Rilievo fotografico esterno ed interno;
2. Copia Atto di provenienza reperito dal sottoscritto;
3. Schede catastali e visure aggiornate reperite dal sottoscritto;
4. Copia richiesta atti di fabbrica;
5. Richiesta all'Amministratore in merito alle spese condominiali;
6. Comunicazione Agenzia delle Entrate e copia contratto;
7. Ispezioni ipotecarie aggiornate estratte dal sottoscritto;

Giudice: Dott. Giacomo PURICELLI
Custode Giudiziario: Avv. Giovanni Antonio Santoro
Perito: Arch. Rossana Bettera



8. Richiesta liquidazione compensi

