



# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 1324/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Giacomo Puricelli

Custode Giudiziario: Avv. Mara Calemo

Procedente:

Esecutati:

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: Unità immobiliari in Comune di Baranzate (MI),  
Via Pordenone n. 6



**Tecnico Incaricato: Arch. FRANCO ANGELICO**

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 8360

C.F. NGLFNC60H29B428N - P.IVA N. 12391210155

con studio in 20079 Basiglio (MI) - Via C. Colombo - Residenza Cedri n. 323

Telefono 02/24167288 - Cellulare 335/6020974

E-mail: [architettoangelico@gmail.com](mailto:architettoangelico@gmail.com) - PEC Tribunale: [franco.angelico@pct.pecopen.it](mailto:franco.angelico@pct.pecopen.it)

**RIEPILOGO SINTETICO DEI DATI ESSENZIALI**

**CORPO A (APPARTAMENTO E ANNESSA CANTINA)**

**DESCRIZIONE DEI BENI:**

**Appartamento ad uso abitazione, sito In Comune di Baranzate (MI), Via Pordenone n. 6, piano: 1-S1; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: ingresso, locale soggiorno/angolo cottura, disimpegno, locale camera, servizio e due balconi al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano interrato.**

L'unità immobiliare abitativa al piano primo, con l'annessa cantina, sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di circa mq. 72,00.

**DATI CATASTALI:**

**foglio 70, particella 202, subalterno 8, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale: mq. 67, totale escluse aree scoperte: mq. 65, Rendita Catastale Euro 340,86, Via Pordenone n. 6, piano: 1-S1.**

**STATO OCCUPATIVO:**

In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dai proprietari.**

**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE:**

L'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione registrati per i soggetti richiesti, indicati per codice fiscale.

**COMPROPRIETARI:**

Nessuno

**VALORI DEI BENI AL NETTO DELLE DECUTAZIONI:**

<b>Valore degli immobili: considerati liberi - prezzo base d'asta:</b>	<b><u>Euro 102.000,00</u></b>
<b>Valore degli immobili: considerati occupati (Non trattasi del caso):</b>	<b><u>Euro 87.000,00</u></b>

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Franco Angelico, con studio in Basiglio (MI), Via Colombo, Residenza Cedri, 323, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 5441 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 8360, in data 20/03/2022 è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per la stima dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva in epigrafe e contestualmente ha ricevuto il quesito peritale allegato agli atti.

Dopo aver prestato in data 23/03/2022 il giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale d'accettazione dell'incarico affidatogli dal Giudice, esaminati gli atti del procedimento e la contestuale documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, svolgendo altresì le doverose attività di accertamento ed acquisizione della documentazione in aggiornamento presso gli Uffici competenti, nonché, effettuati i sopralluoghi presso i beni immobili pignorati, procede alla stesura della seguente relazione di stima:

\*\*\*\*\*

**LOTTO UNICO**

Corpo A - Appartamento e annessa cantina

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA****CORPO A (APPARTAMENTO E ANNESSA CANTINA)****1.1. Descrizione dei beni**

**Appartamento ad uso abitazione, sito in Comune di Baranzate (MI), Via Pordenone n. 6, piano: 1-S1; composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: ingresso, locale soggiorno/angolo cottura, disimpegno, locale camera, servizio e due balconi al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano interrato.**

**1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno del diritto di **piena proprietà** degli immobili di

**1.3. Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Baranzate (MI), alla data del 29/03/2022, come segue:**

Intestazione:

Dati identificativi:

**foglio 70, particella 202, subalterno 8, categoria A/3**, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale totale: mq. 67, totale escluse aree scoperte: mq. 65, Rendita Catastale Euro 340,86, Via Pordenone n. 6, piano: 1-S1.

Dati derivanti da:

- variazione territoriale del 22/05/2004 in atti dal 11/06/2007 Legge Regionale n. 13, proveniente dal Comune A940 Bollate (MI), trasferito al Comune A618 Baranzate (MI), (n. 35/2007);
- diversa distribuzione degli spazi interni del 20/04/2007 protocollo n. MI0364662 in atti dal 20/04/2007 (n. 32358.1/2007);
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

**OSSERVAZIONI:**

L'esperto fa presente che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, già in Comune di Bollate (MI), è stato territorialmente attribuito al Comune di Baranzate (MI), in forza dell'istituzione del Comune stesso, avvenuta con Legge della Regione Lombardia n. 13 del 22/05/2004.

**1.4. Coerenze - in contorno da Nord in senso orario**

Dell'appartamento: appartamento di terzi, cortile comune, proprietà di terzi su due lati, cortile comune, vano scala comune.

Dell'annessa cantina: proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, proprietà di terzi su due lati.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo**

Nessuna.

<b>2. DESCRIZIONE DEI BENI</b>
--------------------------------

**2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

Dati Agenzia delle Entrate:

In Comune di Baranzate (MI), Via Pordenone n. 6

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Principali collegamenti pubblici:

Si premette che le unità immobiliari oggetto di stima sono parte integrante di un fabbricato ubicato nel Comune di Baranzate (MI), in Via Pordenone, a nord-ovest e limitrofo all'Ospedale Luigi Sacco e al Comune di Milano.

Gli immobili sono ubicati a sud del piccolo Comune e sono inseriti in un'area residenziale caratterizzata a contorno della stessa da insediamenti con diverse destinazioni: industriale-artigianale-commerciale e terziario, altresì vicina al polo fieristico di Rho, ubicato ad est oltre l'Autostrada dei Laghi.

Il quadro dei servizi risulta sufficiente a contorno dell'immobile, tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, attività commerciali e attività polifunzionali) si trovano nel raggio di circa 400mt, e sulla Via Milano SS233, compresi i trasporti pubblici di superficie.

L'immobile è distante dal centro cittadino circa 600mt e raggiungibile mediante il vicino svincolo (Milano Fiera) di innesto alla A52 e all'Autostrada dei Laghi A8 distante circa 2,5 km, il quale converge in tutte le direzioni autostradali.

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Agli inizi degli anni '60, l'Immobiliare Cividale, in forza dei titoli edilizi di cui *infra* al Capitolo specifico, ha edificato n. 03 fabbricati tutti ubicati in via Pordenone ai civici 2 - 4 - 6, aventi in comune, il vano caldaia, l'autoclave, la rampa di accesso ai boxes e ad altre parti comuni; il fabbricato in questione, al civico 6 di via Pordenone, è parte del compendio immobiliare articolato di cui sopra; l'edificio in questione, con presenza di arretramenti e terrazzi ai piani superiori, è costituito da sei piani con una destinazione residenziale, oltre il piano seminterrato destinato alle cantine e alle autorimesse.

L'accesso principale dall'esterno all'edificio avviene direttamente dal fronte stradale di Via Pordenone mediante un cancello pedonale, il quale conduce all'interno dell'area cortilizia comune, nonché, all'ingresso dell'edificio e al relativo corpo scale, altresì, dalla stessa Via, un cancello carraio conduce mediante la rampa di accesso al piano seminterrato, ovvero, alle autorimesse, alle cantine e all'area cortilizia comune allo stesso livello.

In sintesi, il fabbricato ha una struttura in elevazione in cemento armato, i solai sono a struttura mista in c.a. e laterizio, le murature perimetrali sono in laterizio e i muri divisorii interni in laterizio, la copertura è in c.a. a falde inclinate con manto di copertura in lamiera grecata. Le facciate esterne del fabbricato sono costituite da intonaco plastico civile di colore tendente al marrone e da un rivestimento alla base di cemento stollato di colore grigio.

I parapetti dei balconi sono in ferro con parti centrali in vetro.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: rivestimento con intonaco civile/plastico;
- accesso esterno: cancello carraio e pedonale in ferro manuali;
- accesso corpo scala: portoncino in ferro e vetro;
- atrio: pareti con intonaco civile/plastico, pavimentazione pianerottoli in piastrelle tipo palladiana;

- scale: a tre rampe rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: facciate: discrete;  
parti comuni: discrete.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

**Appartamento ad uso abitazione, sito In Comune di Baranzate (MI), Via Pordenone n. 6, piano: 1-S1;** composto, allo stato attuale in data sopralluogo, come di seguito esposto: **ingresso, locale soggiorno/angolo cottura, disimpegno, locale camera, servizio e due balconi al piano; all'unità immobiliare abitativa è annesso un vano di cantina sito al piano interrato.**

#### Appartamento

- esposizione: doppio affaccio Nord/Ovest;
- porta di accesso: in legno blindata;
- infissi esterni: in legno ed alluminio termo laccato di colore bianco;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- porte interne: tipo a battente e scorrevole fuori muro in legno per il soggiorno;
- pareti: intonacate e tinteggiate (idropittura pareti in condizioni mediocri);
- pavimenti: in piastrelle di ceramica/granitogres per tutti i locali;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica per il servizio;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa; la produzione dell'acqua calda e della cucina è fornita dal gas metano/butano;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vasca, doccia, vaso igienico e bidet;
- impianto di condizionamento: presente tipo split;
- altezza dei locali: mt 3,85 circa;
- condizioni generali: discrete/buone: ristrutturato parzialmente (necessita di un restauro generale: finiture pareti e porte interne).

#### Annessa Cantina

- porta: in lamiera zincata;
- pavimento: in cemento rustico;
- pareti e plafone: completamente al rustico;
- punto luce: presente.

### 2.4. Certificazioni energetiche

Come da quesito del G.E. di cui al punto 8 a) inerente alla documentazione relativa alla certificazione energetica, l'esperto, da indagini effettuate presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), attesta che l'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura Non è fornita di valido attestato di prestazione energetica.

### 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Per quanto concerne la documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione impianti, di cui al punto 8 b) del quesito del G.E., dalle indagini effettuate dall'esperto, si riporta che si riporta che le unità immobiliari oggetto di stima Non sono fornite del relativo aggiornamento della documentazione sopraccitata.



### 3. STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione dei beni

Il sopralluogo interno ai beni immobili pignorati è avvenuto in data 06/04/2022 in modalità congiunta, come da accordi intercorsi con il Custode giudiziario nominato.  
In data sopralluogo, **l'esperto attesta che i beni immobili risultavano occupati dai proprietari.**

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Dagli accertamenti eseguiti dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, dalla comunicazione a mezzo mail ricevuta in data 05/04/2022 dall'Ufficio preposto, l'esperto attesta che da interrogazione in Anagrafe Tributaria **NON** risultano contratti di locazione abitativa registrati per i soggetti richiesti, indicati per codice fiscale.

### 4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Carlo Biotti, Notaio in Milano, che fa stato fino al 28/01/2022, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 28/03/2022 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

#### 4.1. Attuale proprietà

Con atto di compravendita dal \_\_\_\_\_ in data 23/05/2007, ai nn. 114553/41003 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04/06/2007 ai nn. R.G./R.P. 83804/44106, i Signori \_\_\_\_\_ hanno venduto ai Signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, i beni immobili oggetto della procedura e di stima, **per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno.**

La copia del sopracitato atto di compravendita è in allegato alla presente relazione di stima, per richiesta e rilascio copia presso lo Studio del Notaio rogante.

#### 4.2. Precedenti proprietà (continuità delle trascrizioni al ventennio)

A seguito delle ispezioni effettuate nei Registri immobiliari e Catastali, aggiornate al 28/03/2022, l'esperto ha accertato la regolarità dei trasferimenti dei beni immobili pignorati e la continuità delle loro trascrizioni, ed attesta integralmente quanto contenuto nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti.

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Carlo Biotti, Notaio in Milano, che fa stato fino al 28/01/2022, alla quale lo scrivente si riporta integralmente, e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente in data 28/03/2022 mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei R.R.I.I. di Milano 2, risulta quanto segue:

#### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni: **Nessuna**

- Misure Penali: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **Nessuno**
- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

## 5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

### IPOTECHE:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 04/06/2007, ai nn. R.G. e R.P. 83805/22188, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale in Euro 155.000,00, per un totale in Euro 465.000,00, a favore di:

per il diritto di piena proprietà, per la quota di ½ ciascuno;

### PIGNORAMENTI:

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 28/01/2022, ai nn. R.G. e R.P. 8857/6019, a favore di:

per il diritto di piena proprietà, per la quota di ½

ciascuno;

Sezione D della nota: la presente formalità si intende seguita fino alla concorrenza di euro 127.109,94, oltre interessi successivi e spese occorrente.

- Altre trascrizioni: **Nessuna**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

## 5.3. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile, in data 28/03/2022, e rispetto alla Certificazione notarile agli atti, Non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Gli immobili sono amministrati ..... con sede in Via Garibaldi n. 70 – Garbagnate Milanese (MI), che a mezzo mail in data 25/04/2022 ha fornito le informazioni che seguono:

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue approssimative di gestione (01/10 – 30/09): € 2.000,00  
 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.180,00 circa  
 Eventuali spese straordinarie deliberate: non pervenuto  
 Cause in corso: non conosciuto  
 Eventuali problematiche strutturali: non conosciuto

### Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con gli esecutati ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Non conosciuto

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

no

**7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Dalle verifiche eseguite presso gli organi competenti in materia di conformità edilizia e urbanistica del Comune di Baranzate (MI), mediante accesso agli atti edilizi richiesti effettuato in data 21/06/2022, si attesta dapprima che la costruzione delle unità immobiliari pignorate è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Baranzate (MI)****ATTI DI FABBRICA:****Pratica Edilizia n. 70/62 – 70A/62 (ex pratica 456/61) – Immobiliare Civile:**

**Pratica di costruzione edile n. 456/1961:** Denuncia di opere edili, prot. n. 16221 del 09/11/1961, per costruzione di casa ad uso abitazione civile e box per auto;

**Autorizzazione per esecuzione lavori edili, pratica n. 70/62, in data 08/06/1962,** per: richiesta approvazione di planivolumetria;

**Autorizzazione per esecuzione lavori edili, pratica n. 456/61, in data 24/10/1962,** per: vista la domanda in data 09/11/1961 e planivolumetria approvata il 08/06/1962, costruzione di casa ad uso abitazione civile e box per auto;

**Domanda per ottenere permesso di abitabilità, pratica n. 70/62 o 456/61, in data 15/09/1965;**

**SUCCESSIVE MODIFICHE – CONDOMINIO DI VIA PORDENONE:****Pratiche di Condono C2045/85 (civico n. 2) – C2046/85 (civico n. 4) – C2047 (civico n. 6):**

**Concessione edilizia in sanatoria, pratica n. 2047, in data 05/05/1998,** (istanza condono edilizio prot. n. 21103), per: realizzazione in difformità dalla licenza delle parti comuni condominiali con ampliamento – **in via Pordenone n. 6** (e relativa Domanda progr. N. 0632798400 del 24/09/1986);

**SUCCESSIVE MODIFICHE – SUB. 8 – precedente Proprietà:****Pratica Edilizia n. 73/2006:**

**D.I.A. prot. n. 15464 in data 13/12/2006,** per: manutenzione straordinaria: demolizione tavolato divisorio cucina/soggiorno, chiusura porta cucina/ingresso;

**Ordine del Comune di Baranzate in data 19/12/2006 prot. n. 135 di non effettuare l'intervento, e contestuale richiesta di documentazione integrativa,** in relazione alla D.I.A. prot. n. 15464 in data 13/12/2006;

**Comunicazione del Comune di Baranzate in data 06/02/2007 prot. n. 1635 di improcedibilità della D.I.A. prot. n. 15464 in data 13/12/2006 per le motivazioni ivi adottate,** con possibilità, previa sussistenza dei presupposti, di presentare istanza di Permesso di Costruire "in sanatoria";

**Pratica Edilizia n. 15/2007:**

**Permesso di Costruire in sanatoria n. 15/2007 in data 09/05/2007** (prot. istanza n. 2183 del 20/02/2007), per: diversa disposizione di tavolati tra la zona cucina e soggiorno;



**7.2. Conformità edilizia e catastale**

Premesso quanto sopra, in merito alla conformità edilizia e catastale delle unità immobiliari oggetto di stima, ovvero, dalla comparazione delle planimetrie Comunali e catastale acquisite con lo stato di fatto, **l'esperto può attestare che all'interno delle unità immobiliari oggetto di stima, a seguito del rilievo effettuato, lo stato di fatto è conforme alla scheda planimetrica catastale attuale e alle planimetrie Comunali acquisite.**

**8. CONSISTENZA****8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie lorda commerciale complessiva delle unità immobiliari è stata computata dall'interpolazione tra le planimetrie catastali e il rilievo effettuato in data sopralluogo, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per la metà ed arrotondate al mq. per difetto o per eccesso. Le superfici sono state omogeneizzate in ordine al "DPR n. 138 del 23/03/1998", come di seguito descritte:

**Unità immobiliare A/3 - Appartamento pari ad una consistenza catastale di vani 4.**

Destinazione	U.M.	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
appartamento	mq.	66,80	100%	66,80
due balconi	mq.	14,00	30%	4,20
cantina	mq.	4,00	25%	1,00
<b>Totale</b>	mq.	<b>84,80</b>		<b>72,00</b>

**9. STIMA****9.1. Considerazioni e Criteri di stima****CONSIDERAZIONI:**

L'esperto descrive che la proprietà, ubicata in una zona di Baranzate (MI) avente un'alta densità urbana e con le caratteristiche tipiche di inserimento da parte di cittadini extracomunitari, gode tuttora delle stesse condizioni di buona appetibilità, principalmente, per la vicinanza ai servizi pubblici in generale e di trasporto in superficie, nonché per le attività commerciali presenti sulla Via Milano SS233.

Per quanto concerne il fabbricato, la manutenzione e tutti gli aspetti correlati alle infrastrutture, facciate ed impiantistica generale al suo esterno, l'esperto conferma che le condizioni generali sono da ritenere discrete, privo di danni e/o manutenzioni straordinarie emergenti in data sopralluogo.

In merito all'unità immobiliare oggetto di stima ubicata al piano primo, in discreto/buono stato di manutenzione, si conferma quanto precedentemente descritto.

**CRITERI DI STIMA:**

Sulla base delle considerazioni di cui sopra esposte, l'esperto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita dapprima applicando il **"Metodo di Stima sintetico"**

Comparativo" e riferito al "Valore di Mercato"; certamente, la base del procedimento utilizzato di "comparazione", la quale consente di giungere al "valore base", è senza dubbio la risultanza di identificazione del primo elemento indispensabile, il primario valore patrimoniale del bene in funzione del successivo più probabile e meritevole valore di mercato.

Conseguentemente dalla risultanza del valore base, l'esperto ritiene che il criterio estimativo debba essere integrato comunque dall'applicazione dei coefficienti "correttivi di valutazione", i quali saranno definiti in sintesi e in ordine alla descrizione seguente:

ubicazione, manutenzione generale dello stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili, altezza di piano (primo), caratteristiche tipologiche dell'appartamento e materiali impiegati (ristrutturato parzialmente), esposizione dei locali, presenza di due balconi al piano e annessa cantina, saranno gli elementi essenziali per la seguente valutazione, altresì, l'analisi dei fattori incidenti sul valore di cui sopra, sarà necessariamente correlata all'esame di immobili comparabili con le stesse caratteristiche tipologiche/manutentive allo stato di fatto del fabbricato e dei beni immobili in questione, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nel medesimo compendio immobiliare di Baranzate (MI) – via Pordenone e su piazze di mercato nelle zone adiacenti allo stesso, ovvero, tali analisi saranno la risultanza del valore dei beni immobili inglobati e definiti in euro/mq.

## 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

### FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Milano
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Edilizia Privata – Comune di Baranzate (MI)
- Agenzia delle Entrate di Milano
- CEER Catasto Energetico Edifici Regionale

### PARAMETRI ESTIMATIVI:

- Borsini immobiliari ed osservatori del mercato
- Analisi approfondita dei borsini ed agenzie immobiliari - competenze personali
- OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2021

## 9.3. Valutazione dei beni immobili – piena proprietà

Dalle considerazioni e criteri estimativi sopraesposti, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale dei beni immobili, **già decurtati delle loro consistenze (omogeneizzate)**, nello stato di fatto in cui si trovano, valutati a corpo e non a misura, che viene definito dall'esperto in **€ 1.550,00/mq.**

Descrizione	Livello	Superficie commerciale mq.	Valore mq.	Valore complessivo
Appartamento	piano 1°	66,80	€ 1.550,00	€ 103.540,00
Due Balconi	piano 1°	4,20	€ 1.550,00	€ 6.510,00
Annessa Cantina	piano S1	1,00	€ 1.550,00	€ 1.550,00
<b>Totale</b>		<b>72,00</b>		<b>€ 111.600,00</b>
<b>Totale arrotondato</b>				<b>€ 112.000,00</b>

**9.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore dei beni immobili, sulla base di una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, comprensiva dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ovvero, il valore di mercato decurtato del 5%, nonché, per il rimborso delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria, per l'immediatezza della vendita giudiziaria; avendo così, come di seguito, il calcolo analitico:

<b>Valore dei beni immobili - piena proprietà</b>	<b>€ 112.000,00</b>
Riduzione del valore del 5% (come sopra esposto)	-€ 5.600,00
Debiti condominiali (biennio approssimativo)	-€ 4.180,00
<b>Totale</b>	<b>€ 102.220,00</b>
<b>Totale arrotondato al netto delle decurtazioni</b>	<b>€ 102.000,00</b>

**9.5. Valore dei beni immobili considerati occupati**

In osservanza al quesito del G.E., viene determinato il valore delle unità immobiliari, in caso di regime di occupazione, precisando che NON trattasi nel caso specifico, operando con una decurtazione pari al 15% del valore di mercato degli immobili al netto degli adeguamenti e correzioni di stima, e come di seguito analiticamente esposto:

**Immobili: € 102.000,00 - 15% (come sopra esposto) = € 87.000,00 (arrotondato)**

<b>LOTTO UNICO: CORPO A: APPARTAMENTO E ANNESSA CANTINA</b>
<b>VALORE DEI BENI IMMOBILI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI - CONSIDERATI LIBERI</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>
<b>€ 102.000,00</b>

**N.B.:** Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni immobili all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

**10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

Trattasi nel caso specifico di immobili Non locati.

**11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Dai sopralluoghi eseguiti, si può con certezza dedurre che l'unità immobiliare abitativa allo stato attuale non ha le caratteristiche organiche e tipologiche per la divisione in più lotti.

**12. CRITICITÀ DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: **Nessuna**

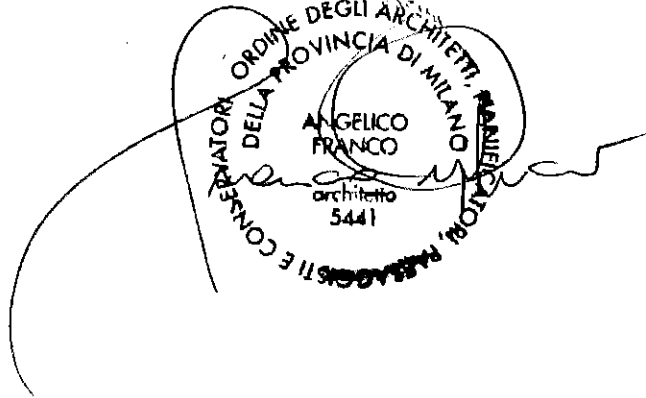
\*\*\*\*\*

Confidando di aver assolto l'incarico affidato, lo scrivente trasmette tramite invio telematico la presente relazione composta da 12 pagine, oltre gli allegati su file in formato pdf.

\*\*\*\*\*

Basiglio (MI), li 1 Ottobre 2022

Il Perito Estimatore  
Arch. Franco Angelico



**ALLEGATI:**

- 1) visura storica catastale
- 2) planimetria catastale
- 3) estratto di mappa
- 4) ispezione ipotecaria per immobile
- 5) copia atto provenienza
- 6) copia doc. acquisita accesso atti presso Comune Baranzate (MI)
- 7) mail PEC richiesta e riscontro presso Agenzia delle Entrate di Milano
- 8) mail richiesta e riscontro situazione debitoria presso Amministrazione Condominiale
- 9) documentazione fotografica