

Esecuzione Forzata N. 2321/2014
Condominio NAZARIO SAURO 89/91 BARANZATE contro

TRIBUNALE DI MILANO
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CONDOMINIO VIA NAZARIO SAURO 89/91 BARANZATE
Contro

N. Gen. Rep. **2321/2014**

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni

Beni in Baranzate Via Nazario Sauro 89/91

LOTTO 1

ELABORATO PERITALE



Tecnico Incaricato: Geom. Michele Bonanzinga

Iscr. Collegio Geometri Provincia di Milano al n. 7857
Iscr. Albo dei Consulenti Tribunale di Milano al n. 7590
C.F. BNN MHL 60P23 F158Z – P.IVA 13128080150
con studio in Assago (Mi) – Via Bernini n. 24
Tel./ fax 02.48842781-02.48843146 – Cell.: 335.1345717
e-mail: m.bonanzinga@virgilio.it
pec: michele.bonanzinga@geopec.it

Giudice: Dott.ssa Maria Gabriella Mennuni
Perito: Geom. Michele Bonanzinga



OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Punto A) del verbale di giuramento dell'esperto:

Esame dell'atto di pignoramento e della 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/non 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: **Si**



**Beni immobili siti in Baranzate (Mi)
Via Nazario Sauro 89/91
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Laboratorio** sito in Via Nazario Sauro 89/91 Baranzate (Mi), composto da un ampio open space, posto al piano seminterrato e locale deposito attiguo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. **148,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

proprietà per 1/1

Descrizione:

Laboratorio

Fg. 60 Mapp. 26 Sub. 61 cat. C/3; classe 2, consistenza 148 mq Piano S1 rendita € 321,03.

Coerenze del laboratorio in blocco unico, da nord in senso orario

Cortile comune a due lati, vano scala, corridoio comune, sub 50, cortile comune a due lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Descrizione complessiva:

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un laboratorio posto al piano seminterrato, composto da un open space suddiviso in due ambienti da travi rovesce di fondazioni, costituite da un muretto divisorio in cls di circa 50 cm di altezza, che limitano la continuità del locale. L'unità fa parte di un intervento edilizio per la costruzione di un edificio ad uso abitazione e boxes, proiettantesi in elevazione con otto piani fuori terra oltre a seminterrato, posto a fregio della via N. Sauro dalla quale trova accesso al civico-89.

Il fabbricato costruito negli anni 60, si presenta con struttura portante in cemento armato, con travi in cemento armato e solaio con pignatte, tamponamenti in laterizio e copertura a falda inclinata. Le facciate sono rivestite con mattoni faccia-vista e fasce marcapiano intonacate e tinteggiate.

La distribuzione ai piani avviene da un vano scala pavimentato in marmo tipo "botticino" e servito da ascensore, con portoncino caposcala in alluminio. L'edificio nel suo insieme si presenta in buono stato di conservazione.

Il laboratorio si compone di un open space



suddiviso in due ambienti da una trave rovescio di fondazione che limita la comunicazione tra i due spazi, oltre ad un locale deposito attiguo ma non comunicante. Le finiture sono con pavimento in gres 7,5x15, pareti intonacate, e bagno rivestito con ceramica 20x20, il tutto in scarso stato di manutenzione. Il locale è interessato da servitù di linea fognaria e impianto di riscaldamento. I serramenti esterni sono in ferro con inferriata. L'unità è dotata di impianto elettrico, idrico e riscaldamento centralizzato con serpentina a parete.

Nel suo insieme lo stato di conservazione del laboratorio è scadente.

- Caratteristiche zona:** Semicentrale con parcheggi sufficienti. La zona è caratterizzata da presenza di costruzioni residenziali di tipo pluripiano anche di epoca recente
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale-commerciale-
- Servizi offerti dalla zona:** Farmacia, negozi di vicinato, (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), asilo (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente);
- La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti pubblici (Km):** a circa 0,5 km dalla fermata degli autobus linea 566 (Roserio Ospedale Sacco, via Magenta Bollate- Paderno Dugnano stazione FN); a circa 4 km dalla fermata della stazione Novate Milanese S1 (Lodi Milano Bovisa FNM Saronno) - S3 (Milano Nord-Saronno); a circa 5 km dallo svincolo A4-A8 Viale Certosa;

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero in stato di abbandono.

Da ispezione effettuata presso l'anagrafe tributaria dell'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione a carico
, in qualità di dante causa. **(allegato)**

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:
Nessuno
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale: in forza di atto giudiziario del 17-01-2014 emesso dal Tribunale di Milano rep. 2543 contro

ed a favore di **Condominio Nazario Sauro 89/91 Baranzate (MI)** codice fiscale 05357030963 iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano2 in data 04-02-2014 ai nn. 8032/1228 per la complessiva somma di € 15.000,00 di cui € 11.187,98 di capitale Riferito limitatamente a corpo unico

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: contro

ed a favore di **Condominio Nazario Sauro 89/91 Baranzate (MI)** codice fiscale 05357030963 trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano2 in data 01-08-2014 ai nn. 73390/51142.
Riferito limitatamente a corpo unico.

Alla data del 08-02-2016 a seguito di visura effettuata dal sottoscritto (**allegato**) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano2 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna;

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna;

4.2.5. Oneri di cancellazione a carico della procedura:
(salvo variazioni dell'imposizione)

Cancellazione trascrizioni (cad); taxa fissa € 262,06

Cancellazione iscrizione (cad); taxa fissa € 35,00

Cancellazione atti giudiziari e/o di società non bancarie: € 0,50/100 dell'importo iscritto.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** Si dichiara la conformità urbanistico-edilizia.

4.3.2. **Conformità catastale:** si dichiara la conformità catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come da comunicazione dell'Amministratore di Condominio (**allegato**) del 03-12-2015 risulta un debito complessivo di € 22.718,15 così suddivise:

Gestione ordinaria + conguaglio	€ 21.681,13
Spese straord. Impiant. Antincendio	€ 705,96
Spese straord. Balconi e facc.	€ 331,06

Cause in corso: procedura in epigrafe

Certificazione energetica: Non presente



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

proprietà per 1/1 dal 07-06-2005
in forza di atto giudiziario rep. 1401/2005 del 07-06-2005 Tribunale esecuzioni immobiliari di Milano trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano2 in data 17-08-2005 ai nn. 128014/66435 decreto di trasferimento immobili.
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 per averlo
acquistato da in forza di atto di compravendita del 19-12-1989 rep. 57908 del notaio Dott. Michele Capasso di Milano trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano2 in data 18-01-1990 ai nn. 6590/5492.
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 Trasferimento di sede societaria da , della , con verbale di assemblea straordinaria del 26-11-1991 a rogito Dott. Luigi Prinetti Notaio in Milano, rep. 61955/6024 trascritto in data 09-11-1991 ai nn. 94355/68645
Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.3 in forza di atto giudiziario rep. 1401/2005 del 07-06-2005 Tribunale esecuzioni immobiliari di Milano trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano2 in data 17-08-2005 ai nn. 128014/66435 decreto di trasferimento immobili da

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Al fine di verificare la conformità edilizia, il sottoscritto in data 09/10/2015 ha presentato istanza di accesso agli atti al protocollo generale del Comune di Baranzate.

Da tale indagine è emerso che il fabbricato che ingloba l'unità immobiliare oggetto di procedura, è stato oggetto dei seguenti interventi:

Identificativo: 47/61

Tipo pratica Nulla Osta edilizia
Per lavori: Nuova costruzione
Oggetto: Costruzione casa di abitazione
Rilasciata in data 02/03/1961

In data 20-07-1962 al n. 47/61 è stata rilasciata l'agibilità

Identificativo: C1224/85

Tipo pratica : Condono edilizio
Per lavori: Realizzazione di laboratorio e box
Oggetto: Realizzazione di laboratorio e box
Presentata in data 28-03-1986 prot.7640



Rilasciata concessione in sanatoria n.1224 il 13-03-1997 realizzazione di laboratorio e boxes.

Descrizione del beni di cui al punto A

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Laboratorio** sito in Via Nazario Sauro 89/91 Baranzate (Mi), composto da un ampio open space, posto al piano seminterrato e locale deposito attiguo. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. **148,00** circa.

Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

proprietà per 1/1

Descrizione:

Laboratorio

Fig. 60 Mapp. 26 Sub. 61 cat. C/3; classe 2, consistenza 148 mq Piano S1 rendita € 321,03.

Coerenze del laboratorio in blocco unico, da nord in senso orario

Cortile comune a due lati, vano scala, corridoio comune, sub 50, cortile comune a due lati

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
P Laboratorio	148,00	1	148,00		scarse
TOTALE	148,00		148,00 Ct 148,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a.
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Solai (struttura): tipologia: laterocemento
Condizione: buona
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Muratura (struttura): tipologia: mattoni pieni
Condizioni: buone
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: a falda Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: nessuno Condizioni: = Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ferro con vetro semplice Condizioni: scarse Protezioni esterne: inferriate Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia)</i>	materiale: intonaco varie mani di pittura lo stato dei plafoni è scadente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: open space Lo stato delle pareti : scadente con distacco di intonaco in più punti Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Rivestimenti (componente edilizia)</i>	ubicazione: bagni; materiale: ceramica lo stato di conservazione è scadente Si riferisce limitatamente a: appartamento.
<i>Pavimenti (componente edilizia)</i>	ubicazione: open space materiale: gres 7,5x15 stato di conservazione : scadente Si riferisce limitatamente a: appartamento
<i>Portone di ingresso (componente edilizia)</i>	tipologia: portoncino in ferro stato di conservazione: divelto Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antenna collettiva (componente edilizia)</i>	tipologia: assente Certificazione: non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Antiurto (componente edilizia)</i>	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: assente condizioni: = certificazioni: = Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: tensione: 220V, condizioni: non funzionante, Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



Telefonico (impianto):	Tipologia: assente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Tipologia: assente condizioni: = Certificazioni: = Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	alimentazione: apparecchi sanitari; Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato con serpentine a parete condizioni: scarse Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Non presente
Ascensore (impianto)	Presente Certificazioni: Non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Condizionamento (componente edilizia):	Non presente Condizioni: === Certificazioni: === Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

8. CERTIFICAZIONI

8.1 Certificazione energetica

Da una verifica presso il catasto energetico l'unità è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.

Secondo quanto previsto nel punto 3, lettera b) dell'Allegato alla Delibera G.R. 3868/2015, "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Pertanto, il sottoscritto CTU, nel rispetto di quanto disposto dalla delibera citata, dichiara la non obbligatorietà di allegazione. Nel contempo, il sottoscritto in qualità di certificatore energetico, resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice, qualora ritenesse necessario, per redigere il certificato.

8.2 Certificazioni impianti

Non è stata reperita alcuna documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1 Criterio di stima

Il giudizio di stima si risolve nella maggior parte dei casi nelle comparazioni tra il bene oggetto della valutazione ed altri beni ad esso simili, ma il procedimento su cui fonda la formulazione del giudizio non è unico, potendosi svolgere in modo sintetico, qualora la stima è fatta a vista, per confronto diretto, per valori tipici, o per valori storici, ovvero in via analitica, qualora si risolve nella capitalizzazione dei redditi o nella redazione di un computo metrico.

Nella stima a vista il giudizio viene formulato attraverso un confronto mentale immediato del bene da stimare con beni analoghi di valore già noto. E' evidente, quindi, che tale procedimento può essere utilizzato soltanto nel caso in cui il tecnico conosca profondamente il mercato cui appartiene il bene da valutare, ed



è la stima, pertanto, più ricorrente nel caso di beni immobili oggetto di continuo scambio.

Il procedimento per valori storici, si utilizza per determinare il più probabile valore di mercato di un bene, qualora se ne conoscano i prezzi di compravendita realizzati in passate contrattazioni. E', pertanto, un metodo in linea di massima poco attendibile, in quanto presuppone che i prezzi delle compravendite siano reali, e che, le condizioni del mercato non siano mutate.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Per quanto riguarda i procedimenti definibili analitici, il classico processo estimativo di questo tipo è quello che consente la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene, attraverso la capitalizzazione dei futuri redditi che quel bene si presume capace di produrre.

A tale procedimento, si ricorre quando non si hanno a disposizione dati reali per costruire la scala dei prezzi noti da confrontare e, quindi l'unico parametro che si può utilizzare per risalire al valore reale del bene è il reddito.

Altro procedimento analitico, frequente, è la determinazione analitica del valore di costo, che viene operata attraverso l'elaborazione del cosiddetto computo metrico estimativo.

VALORE DI MERCATO

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione che risulta scadente, le caratteristiche costruttive e di finiture, le servitù che gravano sull'unità, di fognatura e riscaldamento, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 500,00** riferito alla superficie commerciale

9.2 Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Osservatori del mercato di:
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare 1[^] semestre 2015 Agenzia delle Entrate €/mq 700/750 (laboratori- stato conservativo normale)
 - OSMI Borsa Immobiliare Milano a cura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Monza e Brianza - 1° semestre 2015 €/mq 500/600

9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota 1/1
A	Laboratorio	148,00	€ 74.000,00	€ 74.000,00
TOTALI			€ 74.000,00	€ 74.000,00



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 11.100,00
Riduzione del valore del 0 per sussistenza di provvedimento di assegnazione casa coniugale	-€ 000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità:

Per quanto riguarda la possibile divisione del laboratorio l'esperto afferma che non è possibile la suddivisione in più lotti.

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	62.900,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€ 44.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€ 63.000,00

Milano, 04/02/2016

Il perito
Geom. Michele Bonanzinga

ALLEGATI:

- Fotografie esterne ed interne dei beni.
- Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze
- Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie
- Visure ipotecarie aggiornate;
- Copia concessioni edilizie
- Agibilità
- Copia concessione in sanatoria
- Scheda catastale
- Attestazione di invio di copia di perizia al soggetto interessato
- Visure catastali
- Ispezione Agenzia Entrate Locazioni
- Dichiarazione Amministratore del Condominio

