TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio Cividale 3 Baranzate**
contro: [redacted]

R.G.E. n.° 4547/2012

Giudice: Dott.ssa R. Bottiglieri
Custode Giudiziario: Avv. M. Biella

ELABORATO PERITALE

Perito Estimatore: Arch. Maria Luisa MARZORATI
Albo degli Architetti della Provincia di Milano n°. 7199
Albo del Tribunale n°. 10519
C.F. MRZMLS66H60F205E – P.IVA N. 03618380962

con studio in Milano –Via Cusani .n.10 – 20121 Milano
Telefono 02.878225 – Fax 02.8052469
e-mail: archmarzorati@tiscali.it
pec: marzorati.7199@oamilano.it

Firmato Da: MARIA LUISA MARZORATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 344063

RAPPORTO DI STIMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 4547/2012

Bene immobile sito in BARANZATE
Vicolo Cividale n.° 3

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo a corpo:
A. Negozio (C/1) sito in Baranzate, Vicolo Cividale n.° 3, piano terra con annessa cantina al piano S1.
- negozio posto al piano terra composto da 1 locale con bagno e cantina al piano S1.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva reale di 32,8 mq calcolata come tabella riportata al punto 7.
Quota e tipologia del diritto:
piena proprietà per la quota dell'intero a: [redacted] nato a Bollate il 2 agosto 1975, c. fisc. [redacted].
Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bollate, come segue: Foglio 70, mappale 154, sub. 4, Vicolo Cividale n.°3, piano terra-S1, categoria C/1, classe 6, mq. 18, rendita catastale €. 477,83.
Confini partendo da nord e in senso orario:
- del negozio: il vicolo Cividale, negozio di proprietà di terzi su due lati, cortile comune,
- della cantina: cantina di proprietà di terzi, area comune con al di là la via Cividale, terrapieno comune, corridoio comune di accesso.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi e impianti comuni del condominio.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: il vicolo Cividale è situato nella zona periferica del Comune di Baranzate, è inserito in una zona prevalentemente residenziale, con la presenza di pochi negozi al dettaglio.
Servizi offerti dalla zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
La zona è sprovvista nelle immediate vicinanze di servizi di urbanizzazione secondaria: scuole, chiese, farmacie e negozi al dettaglio. Spazi verdi pubblici a circa 200 m.
Vicinanza all'Ospedale Sacco.
Scarsa la possibilità di parcheggio pubblico.
Collegamenti pubblici nella zona: scarsi.
Attrazioni storiche e architettoniche: nessuna.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 9 marzo 2016, in presenza della Dott.ssa Mandaglio per conto dell'Avv. Biella, custode giudiziario, e di un fabbro per l'accesso forzoso, l'immobile risultava vuoto ma occupato senza titolo. (vedi allegato)
Nella presente relazione verrà comunque indicato il valore del bene sia libero, sia occupato come richiesto dal quesito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
Atti di asservimento urbanistico: Nessuno
Altre limitazioni d'uso: Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:
- **Pignoramento:** trascritto in data 21 maggio 2013 ai nn.° 46528/32095 a favore di Condominio Cividale 3 (con sede a Baranzate, c.f. 95661060152) contro [redacted]
Altre trascrizioni: nessuna
Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:
Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità
Conformità catastale: è accertata la regolarità catastale del negozio e della cantina (la disposizione dei locali corrisponde alla planimetria catastale allegata)

Firmato Da: MARIA LUISA MARZORATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 344063

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:
Da controllo presso l'amministrazione condominiale: Studio Acip & Iuris Srl, Via Milano 234, Baranzate:
a) ammontare medio delle spese condominiali ordinarie: €. 600 circa per la gestione corrente 1 gennaio – 31 dicembre 2015.
Spese di gestione condominiali su base preventivo.
b) eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: non pervenute dall'amministratore.
Spese scadute: Estratto conto al 10 marzo 2016, €. 11.925,56 totali.
(vedi allegato – Spese condominiali)
Cause in corso: (diverse dal pignoramento) nessuna
Eventuali contratti di locazione: nessuno.
L'immobile è occupato dal debitore esecutato, si ritiene pertanto l'immobile **libero.**
Attestato di Prestazione Energetica: registrato in data 1/04/2016 dal Dott. Carlo Carretta, Classe Energetica E, 546,70 kWh/m2a

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
6.1 Attuale proprietario:
[redacted]
proprietario per la piena quota dell'intero in forza di atto di compravendita del Notaio Massimo Mezzanotte di Milano in data 25 marzo 2004 rep. n. 161112/18247 e trascritto in data 16 aprile 2004, nn. 51557/25803 (vedi allegato – Atto di Provenienza)
6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):
- Bruzzone Bruno, nato a Savona il 6 novembre 1950,
- Bruzzone Annamaria nata a Savona il 5 settembre 1949
- Vallarino Olga nata a Vado Ligure (Sv) il 6 luglio 1922,
- Bruzzone Alberto nato a Savona il 6 novembre 1967

(vedi Certificazione Notarile in atti).

7. PRATICHE EDILIZIE:
7.1 Le opere relative all'immobile sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.
Successivamente non sono state eseguite opere per le quali fossero richieste autorizzazioni amministrative, concessioni edilizie o concessioni in sanatoria.
7.2 Abitabilità: Vedi sopra.

Descrizione negozio di cui al punto 1

Piena proprietà per la quota dell'intero del debitore di un negozio (C/1) sito in Baranzate, Vicolo Cividale n.° 3.
Il negozio è composto da un locale con accesso dal vicolo Cividale attraverso una porta a vetri oscurata da una saracinesca. All'interno è presente un piccolo bagno,con finestra, un angolo cottura posto sotto un soppalco. Altezza totale del locale 373 cm.
Dimensioni del soppalco 312 x 222 cm di larghezza. La superficie del soppalco non è computata nella superficie totale, altezza al soffitto 170 cm.
Di pertinenza una cantina al 1° piano interrato, dimensioni interne da scheda catastale 110 x 350cm.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie complessiva di 32,80 mq.
Identificato al Catasto del Comune di Bollate come segue:
intestazione: piena proprietà di [redacted]
descrizione: negozio con cantina , Foglio 70, mappale 154, sub. 4, Vicolo Cividale n.°3, piano terra-S1, categoria C/1, classe 6, metri quadri 18, rendita catastale €. 477,83.
Confini partendo da nord e in senso orario:
- del negozio: il vicolo Cividale, negozio di proprietà di terzi su due lati, cortile comune,
- della cantina: cantina di proprietà di terzi, area comune con al di là la via Cividale, terrapieno comune, corridoio comune di accesso.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi e impianti comuni del condominio.

Firmato Da: MARIA LUISA MARZORATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 344063

Stato di conservazione e manutenzione: discreto.

Consistenza analitica e valutazione

Piano	Destinazione	Sup. reale	Coeff.	Sup. comm.	Valore al mq	Valore intero
terra	negozio	28,00	1,00	28,00	1.000	28.000
S1	cantina	4,80	0,25	1,20	1.000	1.200
	totale	32,80		29,20		29.200

N.B. La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. La cantina non collegata strutturalmente è calcolata per ¼ della superficie effettiva. Il soppalco non è calcolato come superficie SLP.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: c.a. e mattoni pieni

Strutture verticali (struttura): materiale: c.a. e mattoni pieni

Solai (struttura): tipologia: cemento armato
condizioni: buone

Muratura perimetrale: tipologia: c.a. e mattoni pieni
rivestimento: intonaco da esterno
condizioni: discrete

Copertura (struttura e rivestimento): tipologia: non rilevata
condizioni: non rilevata

Infissi interni: tipologia: ante a battente in legno
condizioni : buone

Infissi esterni: tipologia: porta in alluminio e vetro doppio a tre luci
condizioni: buone
protezioni esterne: saracinesca manuale in ferro

Plafoni: intonaco tinteggiato di bianco

Pareti (interne): forati da 8 cm con intonaco colorato in tinte diverse

Rivestimento: ubicazione: bagno - materiale: piastrelle in ceramica
ubicazione: cucina - materiale: piastrelle in ceramica su parete attrezzata

Pavimenti : piastrelle in ceramica 22 x 15 cm in tutto il negozio

Portoncino d' ingresso: vedi sopra

Antenna collettiva: non rilevata

Antifurto: tipologia: non presente

Gas (impianto): alimentazione: gas metano per cucina;
condizioni: funzionante
certificazioni: non presenti

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione 220V
condizioni: buone
certificazioni: non presenti

Firmato Da: MARIA LUISA MARZORATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 344063

Fognatura (impianto):	tipologia: non rilevata fognatura: comunale. condizioni: non ispezionata
Telefonico (impianto):	tipologia: non rilevata
Citofonico (impianto):	tipologia: tradizionale condizioni: non rilevate
Idrico (impianto):	alimentazione: acquedotto comunale; condizioni : funzionante certificazioni: non presenti Bagno: doccia, lavabo e wc
Termico (impianto):	tipologia: autonomo con caldaia a gas condizioni: funzionante certificazioni: non fornite
Ascensore(impianto):	non presente
Condizionamento:	non presente
Certificazione energetica:	Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 1/04/2016, Classe Energetica E, 546,70 kWh/m2a

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima:

La stima si basa sulla media delle quotazioni di mercato correnti desunte da indagini presso le più importanti agenzie immobiliari della zona interessata, dalle quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate e dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" della TeMA n. 47 – 1° semestre 2015, per la zona in esame.

Ottenuta poi una quotazione di massima sono state considerate le effettive condizioni dell'immobile in relazione allo stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed ubicazione.

Da tali dati e dalle considerazioni sopraesposte, si ritiene che alla data della presente consulenza si possa stimare il valore attuale del bene immobile in **€. 1.100 /mq.**

8.2. Fonti di informazioni:

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni Immobiliari – 2° semestre 2015 - Comune di Baranzate – Fascia/zona: Periferia - Codice di zona: D1 – Destinazione commerciale, Negozi, Stato conservativo: Normale: € 1.100 – 1.400/mq.
- Rilevazione prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia, periodo 1° SEMESTRE 2015, Comune di Baranzate – Zona: periferia, Negozi € 1.000/mq .
- Agenzie immobiliari: negozi consimili per destinazione, posizione ma non per condizioni manutentive – € 1.000÷1.200/mq.

8.3. Valutazione commerciale:

	Immobile	Superficie lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozio con cantina	mq. 29,20	€. 29.200	€. 29.200
Totale			€. 29.200	€. 29.200

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 4.380.

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale: nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico della procedura: gli oneri di cancellazione sono stati calcolati tenendo conto degli attuali costi fissi stabiliti dall'Agenzia

Firmato Da: MARIA LUISA MARZORATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 344063

del Territorio. Considerate le formalità gravanti sul bene, il costo complessivo per la cancellazione a carico della procedura è il seguente:
cancellazione pignoramento €. 294.
Giudizio di comoda divisibilità: da sopralluogo eseguito, considerando un unico accesso presente all'unità abitativa e impiantistica generale, si dichiara che allo stato attuale **l'unità immobiliare non è comodamente divisibile.**

Immobile		
Negozio al piano terra con cantina al piano S1	Valore medio ponderale	€. 29.200
	Decurtazione 5%	€. 4.380
	Totale	€. 24.820

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:
Libero:
- Valore dell'immobile
  al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 24.820
- Valore arrotondato **€ 25.000**

Occupato:
- Valore dell'immobile (- 10%)
  al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 22.500
- Valore arrotondato € 22.000

Confidando di aver assolto l'incarico affidatomi, trasmetto alla cancelleria mediante invio telematico la presente relazione, oltre agli allegati, separati su file in formato pdf; trasmetto altresì copia della stessa al debitore esecutato e alle parti intervenute attraverso posta elettronica o posta ordinaria/ raccomandata.

1 aprile 2016

Il perito
Arch. Maria Luisa Marzorati

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
MARZORATI MARIA LUISA
architetto 7199

Allegati:
1. Titolo di provenienza
2. Visura catastale storica
3. Dichiarazione Agenzia delle Entrate
4. Planimetria catastale, scala 1: 200
5. Fotografie dell'immobile alla data del 9 marzo 2016
6. Spese condominiali
7. Attestato di Prestazione Energetica

Firmato Da: MARIA LUISA MARZORATI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA Serial#: 344063