

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro:

N° Gen. Rep. **992/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-04-2016 ore 12:00

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. SERGIO ROSSETTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

Appartamento con cantina

Via Gorizia n. 41 Baranzate (MI)

Box auto

Via Palmanova n. 3/A Baranzate (MI)

Esperto alla stima: Arch. Flavia Maria Buonaiuto
Codice fiscale: BNTFVM57R43F205M
Studio in: Via Perugino 14/16 - Milano
Telefono: 025517075
Email: fb@fbarchit.it
Pec: flavia.buonaiuto@pct.pecopen.it

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Gorizia n. 41/51 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: Appartamento con cantina

Corpo: Appartamento con cantina

Creditori Iscritti: Condominio Gorizia di Bollate (Creditore procedente e intervenuto), Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza (Creditore iscritto non intervenuto), UniCredit Credit Management Bank S.p.A, (Creditore intervenuto), Equitalia Centro Spa (Creditore intervenuto).

Bene: Via Cividale n. 27 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: Box auto

Corpo: Box auto

Creditori Iscritti: Condominio Gorizia di Bollate (Creditore procedente e intervenuto), Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza (Creditore iscritto non intervenuto), UniCredit Credit Management Bank S.p.A, (Creditore intervenuto), Equitalia Centro Spa (Creditore intervenuto).

5. Comproprietari

Bene: Via Gorizia n. 41/51 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotti: Appartamento con cantina

Corpo: Appartamento con cantina

Comproprietari: Nessuno

Bene: Via Cividale n. 27 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotti: Box auto

Corpo: Box auto

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Gorizia n. 41/51 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: Appartamento con cantina

Corpo: Appartamento con cantina

Misure Penali: NO

Bene: Via Cividale n. 27 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: Box auto

Corpo: Box auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gorizia n. 41/51 - Baranzate (Milano) - 20021

Lotto: Appartamento con cantina

Corpo: Appartamento con cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: Via Cividale n. 27 - Baranzate (Milano) - 20021

Beni in Baranzate (Milano)

Via Gorizia n. 41/51

Lotto: Appartamento con cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Baranzate, Via Gorizia n. 41/51

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: Ulteriori informazioni sul debitore: da informazioni assunte dall' Uff. Anagrafe del Comune di Baranzate risulta che il Sig. non è iscritto nel registro della popolazione residente nel comune di Baranzate. Si rileva altresì che dall'atto di provenienza del bene in oggetto, del 30.03.2007 a/F del Sig. lo stesso risulta residente nel Comune di Prato in Sull'atto medesimo il dichiara di essere celibe.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

(ALL. 1 – Comunicazione Ufficio Anagrafe Comune di Baranzate)

Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione: nato in

Cod Fisc. **foglio 70, particella 230, subalterno 14**, indirizzo Via Gorizia n. 41/51, piano 2-S1, comune Baranzate, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie Totale: 48mq - Totale escluse aree scoperte: 47mq, rendita € Euro 247,90

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/01/2015 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/01/2015 m. 119062.1/2015 in atti dal 11/01/2015 (protocollo n. MI0133742) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Millesimi di proprietà di parti comuni: 16,71 (appartamento e cantina)

Confini: dell'appartamento: cortile comune per tre lati, corridoio comune, vano scale comune, proprietà di terzi;

della cantina: cortile comune, proprietà di terzi, cantina di terzi e corridoio comune, cortile comune.

(ALL. 2 - Visura storica per subalterno 14; ALL. 3 - Planimetria catastale sub. 14; ALL. 4 – Videomap/estratto di mappa)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo effettuato in data 04.03.2016 sono state **rilevate alcune difformità rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale presentata in data 12.08.1999; in particolare risulta rappresentato un vano disimpe-**

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 di Roma S.p.a. contro derivante da atto di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 351.560,00; Importo capitale: € 175.780,00;
a rogito di Notaio Dott. Franco Novelli in data 30/03/2007 ai nn. 98411/9494.
Iscritta a Milano 2 in data 06/04/2007 ai nn. 52723/12876.

- Ipoteca volontaria annotata di cancellazione; a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza contro derivante da atto di mutuo fondiario;

Importo ipoteca: L. 270.000.000; Importo capitale: L. 180.000.000;
Iscritta a Milano 2 in data 09/09/1999 ai nn. 86710/25503.

Note: In merito all'ipoteca di cui sopra, sull'atto di provenienza del bene in oggetto a/F del si legge che la formalità verrà estinta nel più breve tempo possibile.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di UniCredit Credit Management Bank S.p.A contro derivante da: atto giudiziario del 12.03.2014 rep. 1158;
Trascritto a Milano 2 in data 20/05/2014 ai nn. 44066/30832.

- Pignoramento a favore di Condominio Gorizia di Bollate contro Trascritto a Milano 2 in data 05/07/2006 ai nn. 105225/54888.
Come indicato sull'atto di provenienza del bene in oggetto a/F del risulta che il pignoramento di cui sopra, rettificato con nota del giorno 11.09.2006 n.ri 139339/74472 e gravante sulla sola porzione dell'immobile di proprietà del , è già ordinato di cancellazione con decreto del Tribunale di Milano del 13 dicembre 2006 Cron. n. 2445, in corso di annotamento.

Da ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente risulta:

Annotazione n. 12942 del 20.04.2007 inerente la cancellazione del pignoramento trascritto in data 05/07/2006 nn. 105225/54888;

Annotazione n. 12943 del 20.04.2007 inerente la cancellazione della rettifica del pignoramento di cui sopra in data 11/09/2006 nn. 139339/74472.

(ALL. 6 - Ispezione ipotecaria su nominativo; ALL. 7- Ispezione ipotecaria sull'immobile)

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

Numero pratica: Art. 26 L. 47/85

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L. 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Modifica della distribuzione interna, ottenuta mediante la demolizione e costruzione di tavolati interni e sostituzione dei rivestimenti di bagno e cucina e degli apparecchi idrosanitari

Presentazione in data 03/08/1999 al n. di prot. E.P. 35804

NOTE: Con lettera Raccomandata del 9.08.1999 Prot. N° 37289 il Responsabile della Sezione Urbanistica del Comune di Bollate comunicava al richiedente e al tecnico asseverante l'IMPROCEDIBILITA' e NULLITA' della Comunicazione ai sensi dell'Art. 26 L.47/85 con ORDINE di non effettuare le opere (diffida) in quanto: *"... le opere in parola rientrano tra quelle subordinate a denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti di cui al comma 7 dell'art. 4 della Legge 04.12.1993 n. 439 così come sostituito dall'art. 2 comma 60 della Legge 23.12.1996 n. 662, richiamato il principio di obbligatorietà delle procedure (richiamato il comma 7 nell'introdurre la nuova procedura, recita letteralmente che gli interventi subito dopo elencati sono subordinati alla denuncia di inizio attività) e il principio di abrogazione implicita per avvenuta sovrapposizione della norma"*.

(ALL. 10 – Art. 26 del 1999; ALL. 11- Diffida all'esecuzione delle opere)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nel corso del sopralluogo effettuato in data 04.03.2015 è stata rilevata una distribuzione interna solo parzialmente corrispondente a quanto rappresentato nelle tavole allegata alla Comunicazione ex Art. 26. L.47/85 del 3.08.1999 Prot. PE 35804, di cui il Comune di Bollate in data 9.08.1999 ne dichiarava l'improcedibilità e la nullità, con diffida ad eseguire le opere.

In particolare nel corso del sopralluogo si è rilevato:

- demolizione della parete tra il disimpegno d'ingresso e il locale soggiorno;
- demolizione della parete tra il disimpegno e la cucina;
- spostamento della porta di ingresso al bagno dal disimpegno alla camera.

Si segnala inoltre la mancanza della presa d'aria obbligatoria nel vano cottura e la presenza, davanti alla finestra del medesimo vano cottura, di cappa per cucina che impedisce la regolare apertura del serramento. La tipologia del serramento del vano cottura con apertura a ghigliottina non permette la completa apertura del serramento medesimo. L'eventuale acquirente dovrà disporre gli arredi della cucina e le apparecchiature, tra cui la cappa e il piano cottura, in modo che non interferiscano con il serramento, che a sua volta dovrà essere sostituito con uno ad apertura ad anta battente per garantire i corretti rapporti aeranti. A parere della scrivente è da prevedersi presentazione di CILA in sanatoria per la regolarizzazione della distribuzione interna dell'appartamento e sostituire il serramento descritto nella cucina.

Regolarizzabili mediante: CILA (comunicazione Inizio Lavori asseverata) in sanatoria.

CILA (comunicazione Inizio Lavori asseverata) in sanatoria: € 1.000,00

Onorario Tecnico Abilitato: € 1.500,00

Sostituzione serramento vano cottura: € 700,00

Realizzazione foro aerazione vano cottura: € 150,00

Oneri Totali: € 3.350,00

dall'androne passante sul lato destro, tramite una breve scala che conduce alla quota del piano rialzato, si accede all'atrio d'ingresso condominiale chiuso da portone in alluminio anodizzato e vetro; dall'atrio condominiale, tramite una seconda porta in ferro verniciato e vetri stampati, si accede al vano scala condominiale. Il fabbricato è dotato di ascensore, impianto di riscaldamento centralizzato, citofono e impianto TV centralizzato.

Alla data del sopralluogo il fabbricato si presentava in uno stato di conservazione discreto per quanto riguarda le facciate esterne e le solette dei balconi (si stima che siano stati oggetto di manutenzione e risanamento da non più di 5 anni); al contrario il vano scala si presentava con le tinteggiature da rinnovare.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento oggetto della presente procedura è ubicato al secondo piano (terzo fuori terra) con cantina al piano interrato, costituito da due locali oltre vano cottura, bagno e balcone. I locali principali anno affaccio sul cortile posteriore mentre i locali di servizio (bagno e vano cottura) hanno affaccio su cavedio.

Internamente l'unità immobiliare è composta da una zona d'ingresso aperta e collegata direttamente con il locale soggiorno/pranzo dotato di balcone e con il vano cottura (separato dal soggiorno da un muretto basso); dal vano cottura si accede alla camera e, da quest'ultima, al bagno. L'appartamento è dotato di riscaldamento pannelli radianti a pavimento e scaldabagno a gas per la produzione acqua calda.

La cantina non è stata visitata in quanto l'occupante l'alloggio non era in possesso delle chiavi.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore: da informazioni assunte dall' Uff. Anagrafe del Comune di Baranzate risulta che il Sig. non è iscritto nel registro della popolazione residente nel comune di Baranzate.

Si rileva altresì che dall'atto di provenienza del bene in oggetto del 30.03.2007 a/F del Sig.

lo stesso risulta residente nel Comune di Prato in

Sull'atto medesimo il di essere celibe.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **64,00**

E' posto al piano 2° con cantina al piano interrato

L'edificio è stato costruito nella prima metà degli anni '60

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare alla data del sopralluogo si presentava ordinato e in uno stato di manutenzione sufficiente/discreto (oggetto di ristrutturazione parziale presumibilmente tra il 1999 e il 2000).

Gli impianti elettrici e gas sono da sottoporre a verifica di corrispondenza alle normative vigenti. Sul plafone della zona d'ingresso dell'appartamento (vestibolo) sono presenti leggere tracce di infiltrazioni provenienti dall'appartamento soprastante; alla data del sopralluogo le tracce risultavano (ad un esame veloce) asciutte.

	<p>in colore rosa salmone. La porzione sporgente adibita a negozi è rivestita in lastre di pietra di Ceppo. Le pareti dell'androne carraio passante sono rivestite il lastre di gres strutturato con finitura tipo porfido bocciardato.</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: varie condizioni: buone - Note: La pavimentazione dell'androne carraio passante è realizzata in lastre di porfido a spacco. La pavimentazione del cortile posteriore è realizzata in elementi autobloccanti di cls colore grigio e rosso.</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: marmo condizioni: buone - Note: L'atrio d'ingresso condominiale è realizzato con lastre di marmo chiaro. I pianerottoli del vano scala sono realizzati in lastre di marmo a spacco e cemento levigato e lucidato (palladiana).</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: vari condizioni: buone - Note: Le pavimentazioni dell'unità immobiliari sono così realizzate: - Ingresso, Soggiorno-pranzo e camera pavimento in opera realizzato in lastre di marmo a spacco e cemento levigate e lucidate (palladiana). - Vano cottura pavimento in piastrelle di ceramica bianca cm. 30x30. - Bagno pavimento in piastrelle di ceramica azzurra cm. 20x30. - Balcone pavimento in piastrelle in gres grigio per esterni cm. 10x20.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone - Note: Il portone di accesso all'atrio d'ingresso condominiale è realizzato con serramento in alluminio anodizzato naturale e vetri.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone - Note: Il rivestimento del bagno è realizzato con piastrelle di ceramica smaltata cm 20 x 30 circa, colore azzurro posate sino ad h. m. 2,10 circa.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone - Note: Il vano cottura ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica smaltata cm. 25 x 20 di colore bianco, posate sino ad h. m. 1,75 circa.</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: Murature interne materiale: Intonaco civile per interni tinteggiato condizioni: buone - Note: Le murature interne dell'appartamento sono finiti ad intonaco civile tinteggiato.</p>
Scale	<p>posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo - Note: Le scale condominiali sono realizzate in c.a. con alzate e pedate rivestite in marmo; la ringhiera e il corrimano sono realizzati in ferro verniciato; le pareti del vano scala sono intonacate a civile e tinteggiate. Le pavimentazioni dei pianerottoli e le alzate e pedate si presentavano in condizioni discrete, mentre le pareti si presentavano in condizioni di scarsa manutenzione.</p>

Impianti:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P e T)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/poten- ziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup. lorda di pavi- mento	57,00	1,00	57,00
balcone	sup. lorda di pavi- mento	2,00	0,30	0,60
cantina	sup. lorda di pavi- mento	5,00	0,25	1,25
		64,00		58,85

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria.

Sulla scorta di quanto precede, la sottoscritta per l'indicazione del valore ha considerato l'ubicazione dell'immobile, la tipologia del fabbricato e il suo sistema costruttivo, la dotazione di impianti e il grado di finitura e manutenzione del fabbricato e del bene, del piano e delle esposizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene medesimo, nello stato di fatto e di diritto come rilevato alla data del sopralluogo.

Nella formazione del giudizio di stima è stato adottato il procedimento sintetico-comparativo considerato più adatto e affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Tema Scpa" (società della Camera di Commercio di Milano) e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazioni di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore e della notevole contrazione dei valori che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

Il valore del bene individuato deve pertanto essere considerato come "il più probabile" e inteso come orientativo e pertanto suscettibile di variazioni (anche sensibili) in diminuzione o anche in aumento in quanto condizionato dall'attuale instabilità economica generale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.900,00
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:	€ 69.478,59
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 52.108,95
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 69.478,59

Beni in Baranzate (Milano)
Via Palmanova 3/A - Via Cividale n. 27

Lotto: Box auto

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Box auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Baranzate, Via Cividale n. 27

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Cod Fisc. **foglio 70, particella 171, subalterno 701**, indirizzo Via Cividale n. 27, piano T, comune Baranzate, categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, superficie Totale: 28mq, rendita € Euro 85,32

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/01/2015 derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/01/2015 m. 119061.1/2015 in atti dal 11/01/2015 (protocollo n. MI0133741) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Millesimi di proprietà di parti comuni: 58.50

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Roma S.p.a. contro derivante da atto di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 351.560,00; Importo capitale: € 175.780,00;
a rogito di Notaio Dott. Franco Novelli in data 30/03/2007 ai nn. 98411/9494.
Iscritta a Milano 2 in data 06/04/2007 ai nn. 52723/12876.

- Ipoteca volontaria annotata di cancellazione; a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza contro derivante da atto di mutuo fondiario;
Importo ipoteca: L. 270.000.000; Importo capitale: L. 180.000.000;
Iscritta a Milano 2 in data 09/09/1999 ai nn. 86710/25503.
Note: In merito all'ipoteca di cui sopra, sull'atto di provenienza del bene in oggetto a/F del Sig. Liu Feng si legge che la formalità verrà estinta nel più breve tempo possibile.

12.2. Pignoramenti:

2

- Pignoramento a favore di UniCredit Credit Management Bank S.p.A contro derivante da: atto giudiziario del 12.03.2014 rep. 1158;
Trascritto a Milano 2 in data 20/05/2014 ai nn. 44066/30832.

- Pignoramento a favore di Condominio Gorizia di Bollate contro Trascritto a Milano 2 in data 05/07/2006 ai nn. 105225/54888.
Come indicato sull'atto di provenienza del bene in oggetto risulta che il pignoramento di cui sopra, rettificato con nota del giorno 11.09.2006 n.ri 139339/74472 e gravante sulla sola porzione dell'immobile di proprietà del Sig. è già ordinato di cancellazione con decreto del Tribunale di Milano del 13 dicembre 2006 Cron. n. 2445, in corso di annotamento.
Da ispezione ipotecaria effettuata dalla scrivente risulta:
Annotazione n. 12942 del 20.04.2007 inerente la cancellazione del pignoramento trascritto in data 05/07/2006 nn. 105225/54888;
Annotazione n. 12943 del 20.04.2007 inerente la cancellazione della rettifica del pignoramento di cui sopra in data 11/09/2006 nn. 139339/74472.

12.2. Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

12.3 Misure Penali

Nessuna.

13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 280,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 1.118,58 (nella contabilità del Condominio risultano ancora a nome del precedente proprietario)

trasformazione e cambio d'uso da laboratorio artigianale a boxes auto e da ufficio a residenza.
Presentazione in data 16/05/1991 al n. di prot.
Rilascio in data 21/09/1993 al n. di prot. 14508/2136/EP
(ALL. 18 - C.E. P.Ed. n. 302-91 del 21.09.1993; ALL. 19 -Integrazione alla C.E. P.Ed. 302-91 con Atto Unilaterale d'obbligo del 12.02.1992)

Numero pratica: P.E. N° 381/94

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Note tipo pratica: Dati desunti dall'Atto di provenienza in autentica del 30.03.2007 rep. 98440/9493 Notaio Dott. Franco Novelli

Per lavori: Variante alla C.E. 302/91

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/04/1995 al n. di prot. - non conosciuto

NOTE: La scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Baranzate in data 3.02.2016 prot. 1959 e ha effettuato visura atti presso L'ufficio tecnico del predetto Comune in data 3.03.2016 **non rilevando né la presentazione né il rilascio della Variante.**

La scrivente segnala che il mancato rilevamento/reperimento della variante sia presumibilmente dovuto allo scorporo di Baranzate da Comune di Bollate e dall'istituzione del Comune di Baranzate (avvenuto in data 8.06.2004) e alla possibile dispersione delle pratiche edilizie in fase di trasferimento.

Numero pratica: P.E. N° 169/98

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Note tipo pratica: Il progetto di variante prevedeva **la divisione del box n. 9**

(OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA) tramite la realizzazione di un tavolato, creando un deposito indipendente. Tale conformazione del box corrisponde a quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato dalla scrivente.

Per lavori: Variante alla P.E. N° 381/94 in Variante alla C.E. 302/91

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/04/1998 al n. di prot. 16628

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con lettera Raccomandata del 30.04.1998 Prot. n. 21244 il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Bollate comunicava l'IMPROCEDIBILITA' (rigetto) della P.E. N° 169/98 in quanto: *"... ai sensi dell'art. 15 della Legge 28.02.1985 n. 47, infatti, le varianti in corso d'opera devono essere presentate prima della dichiarazione di fine lavori e, conseguentemente, entro il termine di validità della Concessione Edilizia (si rammenta che la Concessione Edilizia n. 302/91 è stata emessa il 21.09.1993 e che la successiva variante in corso d'opera non ha comportato novazione del termine finale per la realizzazione delle opere). ..."*.

La medesima lettera evidenziava altresì che per il perfezionamento della C.E. 302/91 era necessaria l'esibizione di idonea documentazione atta a dimostrare il soddisfacimento dell'impegnativa presentata dai richiedenti in data 17.02.1992 (inerente il rispetto delle condizioni previste dalla Legge 122/93.

(ALL. 20 - P.E. 169-98 Richiesta di variante alla C.E. 302-91; ALL. 21 - Rigetto della P.Ed. 196-98)

prat. edil. n. 381/94. Sono state inoltre presentate al suddetto Comune Denunce di Inizio Attività in data 21 ottobre 1999 e in data 11 agosto 1999. La parte venditrice si assume al riguardo tutte le responsabilità che dovessero evidenziarsi in relazione alla normativa edilizia ed in particolare alla legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni; si impegna pertanto a tenere sollevata la Parte Acquirente e i suoi ulteriori aventi causa da qualsiasi onere e spesa derivante da eventuali inosservanze alla detta normativa, anche se ad oggi sconosciute, purché poste in essere effettivamente entro la data odierna. ..."

15.2 Conformità urbanistica:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Variante al PGT - Approvato in data 14.04.2015
Zona omogenea:	Città consolidata, tessuti urbani con tipologie insediative a impianto aperto o libero - Ambito pluripiano con edifici in linea, a torre ad alta densità
Norme tecniche di attuazione:	Ambito saturo di risanamento urbanistico ed ambientale con spostamento della capacità edificatoria (art. 18 e 19).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: nessuna

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box auto**

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato ad abitazioni e autorimesse realizzato presumibilmente della prima metà degli anni '60 sito in Via Palmanova n. 3/A angolo Via Cividale (catastalmente via Cividale 27), in zona periferica a sud del centro e a breve distanza dalla Via Milano che la collega con il capoluogo e a pochi minuti dall'Ospedale Sacco. Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è costituito da un edificio di 3 piani fuori terra e piano interrato a cantine, con autorimesse al piano terra in corpo basso di un piano fuori terra.

L'accesso al corsello delle autorimesse (ubicate al piano terra) avviene direttamente da Via Palmanova al Civico 3/A tramite accesso dotato di serranda avvolgibile a maglie in ferro motorizzata (non si è potuto verificare il funzionamento in quanto trovata aperta); Internamente l'autorimessa è costi-

rivestimento: **Intonaco civile per esterni finito con rivestimento plastico pigmentato** condizioni: **scarse**

- Note: La porzione di muratura esterna perimetrale relativa alle autorimesse si presentava in cattivo stato di conservazione con parti della finitura plastica scrostata.

Pavim. Interna

materiale: **pavimento in c.l.s. finito a spolvero di quarzo** condizioni: **sufficienti**

- Note: I pavimenti del corsello e del box oggetto di procedura sono realizzati in c.l.s. finito a spolvero di quarzo.

Impianti:

Elettrico

tipologia: **Con cavi in condotti passacavi in PVC esterni tensione: 220V** condizioni: **sufficienti**

- Note: La scrivente non ha rinvenuto alcun certificato di conformità degli impianti relativi al fabbricato e all'autorimessa.

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Non è stata rilevata alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto dell'unità immobiliare.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Esistenza impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Note impianto antincendio: L'impianto antincendio del fabbricato è costituito da attacco VV.F. idranti con manichetta e lancia ai piani.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è calcolata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, Capo II art. 3 All. C. per unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P e T)

Catasto di Milano;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;
 Uffici del registro di Milano;
 Ufficio tecnico di Baranzate;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare TeMA (ex O.S.M.I. Borsa Immobiliare di Milano - Servizi per il Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2015
 O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2015;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) (TeMA) BARANZATE - Periferia

VALORE DI COMPRAVENDITA

Boxes (Euro/corpo):

prezzo min. 9.000,00 / prezzo max. 12.000,00

(OMI) BARANZATE - Fascia /zona: Periferica/ PERIFERIA

Codice zona: D1 - Microzona catastale n. 0 - BOX - Stato: NORMALE

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 900,00 / prezzo max. 1.000,00

Valore di locazione (Euro/mq x mese): prezzo min. 4,0 / prezzo max. 4,8.

16.3 Valutazione corpi:

Box auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box auto	25,00	€ 600,00	€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.000,00
Conteggio parti comuni aumento del 5.00%			€ 750,00
Valore corpo			€ 15.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	25,00	€ 15.750,00	€ 15.750,00