

TRIBUNALE DI MILANO

III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Espropriazione immobiliare post L.80

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

e per essa quale mandataria per la gestione del credito

**Business Partner Italia Società Consortile per
Azioni**

contro

Omissis

N. Gen. Rep. **2468/2017**

Giudice: Dott. Simona Caterbi

Custode Giudiziario: Avv. Fabio Testa

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: arch. Nunzia Cacciola

Iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della C.C.I.A.A. di Milano al n. 2732

Iscritto all'Albo del Tribunale di Milano al n. 13013

C.F. CCCNNZ65R69A026N – P. IVA N. 06459530967

con studio in Milano

e-mail: nunzia.cacciola@yahoo.it

PEC: nunzia.cacciola@pec.it



RIEPILOGO**Dati catastali degli immobili:**

nel Comune di **Baranzate (Mi)**:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** in Baranzate (Mi), via Gorizia, 37 scala A. Unità immobiliare, composta da tre locali, servizi e balconi posta al sesto piano con annessa cantina al piano interrato.
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 90** circa.

foglio 70, mapp. 145, sub. 703, Cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5, piano 6-S1, via Gorizia 37, rendita € 361,52.

Se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa:

i beni sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Baranzate (Mi), intestati a:

Omissis

Proprietà 1/1 di stato civile coniugata in regime di separazione dei beni

Immobili liberi e/o occupati:

- Al momento del sopralluogo con il custode delegato, l'immobile era occupato dalla sig.ra Omissis, dal sig. Omissis e da quattro figli minori;
- Dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, la sig.ra **Omissis**, non risultano partecipare in contratti di locazione che riguardano l'immobile pignorato.

Valore degli immobili all'asta liberi e/o occupati:**Lotto 1**

- | | | | |
|------------------------|---|------------------|-----------------|
| - (1/1) Omissis | € | 85.000,00 | libero |
| | € | 68.000,00 | occupato |

Riepilogo lotti all'asta					
n. Lotto	ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Prezzo base asta
1	A	Abitazione e cantina	90.00	€ 99.000,00	€ 85.000,00



SOMMARIO

- 1. Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita**
- 2. Descrizione sommaria**
- 3. Stato di possesso**
- 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
 - 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione
 - 4.1.4. Altre limitazioni d'uso
 - 4.2. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura**
 - 4.2.1. Iscrizioni
 - 4.2.2. Pignoramenti
 - 4.2.3. Altre trascrizioni
 - 4.2.4. Altre limitazioni d'uso
- 5. Altre informazioni per l'acquirente**
- 6. Attuali e precedenti proprietari**
 - 6.1. Attuali proprietari
 - 6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio)
- 7. Pratiche edilizie**
 - 7.1 Conformità edilizia
 - 7.2 Agibilità
 - 7.3 Conformità urbanistica
- 8. Descrizione immobili**
- 9. Valutazione complessiva dei beni**
 - 9.1. Criterio di stima
 - 9.2. Fonti di informazione
 - 9.3. Valutazione immobili
 - 9.4. Prezzo base d'asta del lotto



**Bene immobile sito in:
Baranzate (Mi) via Gorizia 37 scala A
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Comune di Baranzate (Mi)

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** in Baranzate (Mi), via Gorizia, 37 scala A. Unità immobiliare, composta da tre locali, servizi e balconi posta al sesto piano con annessa cantina al piano interrato. L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 90** circa.

Identificato in Catasto – Comune di Baranzate (Mi) come segue:

intestazione:

Omissis

Proprietà 1/1 di stato civile coniugata in regime di separazione dei beni

descrizione:

foglio 70, mapp. 145, sub. 703, Cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5, piano 6-S1, via Gorizia 37, rendita € 361,52.

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione nel classamento del 04/02/2011 protocollo n. MI0094743 in atti dal 04/02/2011 variazione di classamento (n. 7664.1/2011);

Divisione del 04/02/2010 protocollo n. MI0079674 in atti dal 04/02/2010 Divisione (n. 6068.1/2010).

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario (come da atto di compravendita):

cortile comune, altra unità immobiliare, enti comuni, altra unità immobiliare, via Gorizia, altra unità immobiliare;

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario (come da atto di compravendita):

altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, enti comuni, altra unità immobiliare.

Segnalazioni:

- In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 04/02/2010 – Baranzate (Mi), si rilevano difformità relativamente alla distribuzione interna dell'appartamento, inoltre non corrispondono le misure rilevate, allo stato di fatto rappresentato nella planimetria catastale. Sembra errata la rappresentazione in scala dell'immobile.

Nota:

E' necessario aggiornare la planimetria catastale in relazione alle modifiche interne realizzate e non denunciate, ma anche aggiornare le coerenze e le dimensioni dell'alloggio con un nuovo DOCFA per migliore identificazione.

Conformità catastale: non si dichiara la conformità.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Comune di Baranzate (Mi)

Caratteristiche zona: prima periferia a traffico locale, edifici residenziali.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

La zona dove è ubicato l'immobile pignorato, è provvista delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (buono), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente).

Collegamenti pubblici: il collegamento con Milano è garantito dalle linee autobus 12 e 19.

3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo con il custode delegato, l'immobile era occupato dalla sig.ra **Omissis**, dal sig. **Omissis** e da quattro figli minori.

Segnalazioni

Dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, la sig.ra **Omissis**, non risultano partecipare in contratti di locazione che riguarda l'immobile pignorato.

(cfr. comunicazione Agenzia Entrate, Cinisello Balsamo - allegato).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 19/06/2018, si riporta quanto segue.

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: **nessuna**.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico, diritti prelazione: **nessuno**.
- 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: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, contro **Omissis** e **Omissis** quale debitore e non datore d'ipoteca, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - Roma**, atto di mutuo a firma del Notaio Dott. Luciano Quaggia (Notaio in Milano) in data 23/06/2011 al Rep n. 228932/43501, iscritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 22/07/2011 ai nn. 85068/19462.

Riferita limitatamente a: quota 1/1

Capitale: € 127.000,00

Giudice: Dott. Simona Caterbi

Custode: Avv. Fabio Festa

Esperto: Arch. Nunzia Cacciola



Totale: € 254.000,00

Durata: 30 anni

Tasso interesse annuo: 5,31 %

Immobile n. 1

A618 – Baranzate, Catasto Fabbricati, foglio 70, mapp. 145, sub.703,

A/3, via Gorizia 37, 5 vani, piano 6-S1.

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento: derivante da atto esecutivo o cautelare, contro **Omissis**, a favore di **Banca Nazionale del lavoro S.p.A. - Roma**; atto giudiziario Tribunale di Milano repertorio n. 39129 del 09/10/2017; trascritto a Milano 2 presso la Conservatoria dei RR. Il., in data 19/12/2017 ai nn. 153757/99088.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

A618 – Baranzate, Catasto Fabbricati, foglio 70, mapp. 145, sub.703,

A/3, via Gorizia 37, 5 vani, piano 6-S1.

4.2.3. Altre trascrizioni

Certificato di Denunciata Successione: derivante da atto per causa morte, contro **Omissis**, a favore di **Omissis, Omissis e Omissis**, atto amministrativo in data 29/04/2004 al Rep n. 687/2004, trascritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 06/02/2007 ai nn. 18495/9473.

Accettazione tacita di eredità: derivante da atto per causa morte, contro **Omissis**, a favore di **Omissis, Omissis e Omissis** atto a firma del notaio Enrico Majoni (Notaio in Arona) in data 24/02/2010 al Rep n. 11599/7236, trascritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 08/03/2010 ai nn. 28510/17378.

Certificato di Denunciata Successione: derivante da atto per causa morte, contro **Omissis**, a favore **Omissis e Omissis**, atto amministrativo in data 18/02/2010 al Rep n. 556/9990, trascritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 23/05/2012 ai nn. 89065/61053.

Accettazione tacita di eredità: derivante da atto per causa morte, contro **Omissis**, a favore di **Omissis e Omissis** atto a firma del notaio Enrico Majoni (Notaio in Arona) in data 24/02/2010 al Rep n. 11599/7236, trascritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 08/03/2010 ai nn. 28511/17379.

Divisione: derivante da atto di divisione, contro **Omissis**, a favore di **Omissis** atto a firma del notaio Enrico Majoni (Notaio in Arona) in data 24/02/2010 al Rep n. 11599/7236, trascritta a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 08/03/2010 ai nn. 28512/17380.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: al 21/05/2018 risulta un debito di € 4.010,31.

(cfr. documenti amministrazione condominio via Gorizia, 37 – allegato)

Millesimi di proprietà 20,54

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017/18 € 1.500,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni circa € 3.000,00



Cause in corso: Vi sono una serie di azioni legali di recupero per morosità, a differenti stati di avanzamento. Sono circa 11 azioni, delle quali 3 all'asta, 5 con perizia depositata / in deposito, 3 con decreti ingiuntivi emessi.

Atti ablativi: nessuno.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile.

Attestazione Prestazione Energetica non presente.

Classe energetica: non conosciuta.

Note dell'esperto: i parapetti dei balconi non sono a norma.

Avvertenze ulteriori:

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Informazioni derivanti dall'atto di compravendita:

- La sig.ra **Omissis** dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni in quanto legalmente separata.
- Prezzo convenuto dalle parti: € 110.000,00.

(cfr. copia atto di compravendita – allegato)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Omissis per la quota di 1/1 proprietaria dal 23/06/2011 in forza di:

atto di compravendita a firma della Dott. Luciano Quaggia (Notaio in Milano) in data 23/06/2011 al Rep n. 228931/43500, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 22/07/2011 ai nn. 85067/49495.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

6.2.1 Al ventennio l'immobile risultava di proprietà del sig. **Omissis e Omissis** proprietari per titoli anteriori al ventennio.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.2 In forza di successione, in morte del sig. **Omissis** deceduto in data 20/10/2003, presentata in data 29/04/2004 al Rep. n. 687/2004, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 06/02/2007 ai nn. 18495/9473, eredi le sig.re **Omissis, Omissis e Omissis** per la quota complessiva di 1/2.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.3 In forza di successione, in morte della sig.ra **Omissis** deceduta in data 13/11/2009, presentata in data 18/02/2010 al Rep. n. 566/9910/10, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 23/08/2012 ai nn. 89068/61053, eredi le sig.re **Omissis e Omissis** per la quota complessiva di 4/6.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.4 In forza di atto di divisione, a firma della Dott. Enrico Majoni (Notaio in Arese) in data 24/02/2010 al Rep n. 11599/7236, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 08/03/2010 ai nn. 28512/17380 tra le sig.re **Omissis e Omissis**.

Riferito limitatamente a corpo unico.

6.2.5 In forza di atto di compravendita a firma della Dott. Luciano Quaggia (Notaio in Milano) in data 23/06/2011 al Rep n. 228931/43500, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. Il in data 22/07/2011 ai nn.



85067/49495 la sig.ra **Omissis** nata a Milano il Omissis, vendeva alla sig.ra **Omissis** per la quota di 1/1.

Riferito limitatamente a corpo unico.

7. PRATICHE EDILIZIE

Le opere originarie relative all'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967:

- Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili protocollata al Comune di Bollate (ora Comune di Baranzate) n. 02984 del 27/02/1961;
- Nulla osta per le esecuzione di opere edili del 07/04/1961.

(cfr. copia domanda permesso di esecuzione lavori del 1961 – allegato)

(cfr. copia nulla osta del 1961 – allegato)

(cfr. copia tavole – allegato)

7.1 Conformità edilizia:

Nell'unità immobiliare sono state apportate modifiche in virtù:

- Condono edilizio protocollato al Comune di Bollate (ora Comune di Baranzate) in data 21 novembre 1985 P.G. 21070.

(cfr. Domanda condono edilizio del 21.11.1985 – allegato).

(cfr. tavole condono – allegato).

In sede di sopralluogo, rispetto all'ultima planimetria catastale in atti del 04/02/2010, si rilevano difformità relativamente alla distribuzione interna dell'appartamento, inoltre non corrispondono le misure rilevate, allo stato di fatto rappresentato nella planimetria catastale. Sembra errata la rappresentazione in scala dell'immobile.

Modifiche: successivamente al Condono edilizio del 21/11/1985, sono state eseguite opere edilizie interne, diverse rispetto a quanto denunciate al Comune di Bollate (ora Comune di Baranzate). Si precisa che detta difformità è stata rilevata durante il sopralluogo e dalla comparazione con l'elaborato allegato al Condono edilizio.

Le opere realizzate abusivamente, consistono:

1. demolizione di parete divisoria tra la cucina e il disimpegno per creare un unico ambiente;
2. spostamento della porta d'ingresso del soggiorno;
3. chiusura in muratura (solo lato interno) di una finestra, da ripristinare l'apertura.
4. La muratura esterna in corrispondenza del balcone della camera è diversa rispetto alle tavole degli atti di fabbrica, il muro di separazione della camera con il balcone anziché essere obliquo è retto.

La difformità come descritta al punto 4 si ripete su tutti i piani dell'edificio, verosimilmente è stata operata una modifica di cantiere a cui non è mai seguito un aggiornamento in variante. Nella planimetria catastale aggiornata a seguito del condono edilizio del 1985 tale difformità risulta modificata, non è stato possibile reperire la pratica completa, per cui la scrivente non ha avuto modo di stabilire con certezza se lo stato di fatto attuale dell'abitazione corrisponda allo stato autorizzato. Non essendovene certezza la scrivente, in via cautelativa, consiglia al potenziale acquirente di:

1. verificare se la difformità del muro esterno è stata sanata con il condono;
2. ripristinare lo stato dei luoghi come assentito dalle concessioni edilizie originarie e riportate sulla scheda catastale oppure, presentare una richiesta di Permesso di



costruire in Sanatoria, affidando ad un tecnico abilitato l'incarico di presentazione al competente Ufficio Tecnico Comunale, contestualmente dovrà presentare all'Ufficio del Territorio anche la variazione catastale dell'unità immobiliare, la cui composizione attuale, non è conforme alla scheda di originaria denuncia del bene. Le spese relative all'eventuale presentazione della pratica edilizia si preventivano indicativamente in:

- € 516,00 min. - € 5.616,00 max. oblazione, Permesso di costruire in Sanatoria;

- € 500,00 + oneri fiscali, per la variazione catastale DOCFA.

L'oblazione si potrà stabilire solo previa istruttoria del progetto presentato all'ufficio tecnico, affinché possa conteggiare gli importi dovuti.

Pertanto, al valore finale dei beni immobili, la scrivente ha detratto la cifra dei costi sopradescritti considerando l'oblazione massima.

Totale € 6.116,00 circa oltre oneri di legge che, decurtati dal valore del bene, sono da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Nota

(A questi costi dovranno aggiungersi i costi di diritto di segreteria, il compenso del professionista e varie al momento non quantificabili).

Per quanto sopra, non si dichiara la conformità edilizia.

Nota dell'esperto

I parapetti dei balconi non sono a norma.

7.2 Agibilità:

Nel fascicolo è presente il certificato di abitabilità n. 45/61 del 09/05/1963 con decorrenza dal 28 dicembre 1962.

(cfr. copia certificato di abitabilità – allegato).

7.3 Conformità urbanistica:

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura, si trova, secondo quanto rilevato nel vigente PGT del Comune di Baranzate (Mi), in zona Città Consolidata, Tessuti urbani con tipologie insediative a impianto aperto o libero – Insediamento pluripiano con edifici in linea, a torre ad alta densità (R. Ad).

8. DESCRIZIONE IMMOBILE

Comune di Baranzate (Mi)

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento** in Baranzate (Mi), via Gorizia, 37 scala A. Unità immobiliare, composta da tre locali, servizi e balconi posta al sesto piano con annessa cantina al piano interrato.
L'immobile sviluppa una superficie commerciale di **mq 90** circa.

Identificato in Catasto – Comune di Baranzate (Mi) come segue:

intestazione:

Omissis

Proprietà 1/1 di stato civile coniugata in regime di separazione dei beni

descrizione:

foglio 70, mapp. 145, sub. 703, Cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5, piano 6-S1, via Gorizia 37, rendita € 361,52.



Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Variazione nel classamento del 04/02/2011 protocollo n. MI0094743 in atti dal 04/02/2011 variazione di classamento (n. 7664.1/2011);

Divisione del 04/02/2010 protocollo n. MI0079674 in atti dal 04/02/2010 Divisione (n. 6068.1/2010).

Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario (come da atto di compravendita):

cortile comune, altra unità immobiliare, enti comuni, altra unità immobiliare, via Gorizia, altra unità immobiliare;

Coerenze della cantina in blocco unico, da nord in senso orario (come da atto di compravendita):

altra unità immobiliare, altra unità immobiliare, enti comuni, altra unità immobiliare.

Appartamento ad uso abitazione, piano sesto con ascensore

Unità immobiliare ad uso residenziale costituita da tre locali servizi e balconi ubicata al piano sesto con annessa cantina posta al piano interrato.

L'esposizione dell'immobile è su due fronti uno interno e l'altro sulla via Gorizia, gli affacci non presentano panorami significativi.

Il fabbricato è costituito da otto piani fuori terra costruito negli anni sessanta.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso il piano terra, il citofono è funzionante.

Le strutture del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, sono in muratura portante, con tamponamenti in laterizio, solai interpiano in latero-cemento, copertura piana.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, i balconi hanno i parapetti in metallo, tapparelle in plastica.

Riscaldamento autonomo a gas metano con termosifoni.

Lo stato di manutenzione delle parti esterne comuni è sufficiente, i prospetti del fabbricato sono uniformi nelle finiture, così pure l'atrio d'ingresso e il vano scala.

E' presente l'ascensore.

Per quanto attiene l'unità immobiliare, le condizioni attuali non limitano l'abitabilità, i locali sono luminosi, buona la distribuzione funzionale. L'appartamento è in pessime condizioni di manutenzione, sarebbe auspicabile il rifacimento interno e il rinnovamento delle tinteggiature interne. Inoltre all'interno dell'unità immobiliare, in alcuni locali si osservano importanti problematiche dovute all'effetto della condensa sulle murature (muffe).

Nel corso del sopralluogo, per quanto attiene al fabbricato, non sono state rilevate condizioni strutturali pregiudizievoli.

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Condizioni
Piano sesto				
Appartamento	73,21	1	73,21	Scarse
Balcone/terrazzo	27,60	0,50	13,80	Scarse
Balcone	3,65	0,50	1,83	Sufficienti
Totale	104,46		88,84	
Piano interrato				
Cantina	4,00	0,25	1,00	
Totale	110,46		89,84	
			Arr. 90,00	



Totale			90,00 Arr.	
---------------	--	--	-------------------	--

Segnalazioni:

Nella determinazione della superficie commerciale/convenzionale, la scrivente, ha ritenuto di usare i coefficienti di destinazione e piano, in accordo con la bibliografia tecnica (usi tecnici nella valutazione di immobili – usi e consuetudini della Camera di Commercio di Milano, Codice della Valutazione Immobiliare, Sistema Misurazione Italiano).

I coefficienti di raccordo individuati per l'immobile residenziale sono:

Superficie residenziale lorda = 1,00;

Superficie dei balconi a livello = 0,50;

Superficie pertinenze (cantine e solai) non a livello = 0,25.

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	materiale/tipologia: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: mattoni forati o doppio uni Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: non conosciute. Condizione: non verificate. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Muratura (struttura):</i>	tipologia: tamponamento, con intonaco e tinteggiatura per esterni Condizioni: in ordine. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Copertura (struttura e rivestimento)</i>	tipologia: piana. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno e vetro. Condizioni: da riordinare. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: ante a battente in legno con vetro semplice e tapparelle in plastica. Condizioni: da riordinare. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	materiale: intonaco a gesso e varie mani di pittura. Condizioni: lo stato dei plafoni è da riordinare. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pareti (interne):</i>	materiale: forati + intonaco + tinteggiatura. Lo stato delle pareti è da riordinare. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno ceramica. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: intera unità materiale: palladiana. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.



<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: legno. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Gas (impianto):</i>	alimentazione: non conosciuta. Condizioni: non verificate. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione 220V. Condizioni: non verificate. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: condominiale. Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Idrico (impianto):</i>	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non conosciute. Bagno completi di quattro apparecchi (vasca). Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: riscaldamento autonomo. Condizioni: non verificata. Caloriferi: termosifoni. Certificazioni: non conosciute. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	Non presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Ascensore(impianto)	Presente. Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Note: non sono disponibili le certificazioni di conformità degli impianti (gas, elettrico).

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

9.1 Criterio di stima

Per quanto riguarda i criteri adottati per la determinazione del valore di mercato del bene in oggetto, la scrivente ritiene di utilizzare il criterio della stima comparativa, assumendo come valori di confronto: quelli pubblicati sia nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, sia nella "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" della Borsa Immobiliare di Milano – TEMA, Territori, Mercato e Ambiente, in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza; inoltre le quotazioni del Borsino Immobiliare e gli annunci di vendita pubblicati sui siti online specializzati.

I dati di mercato rilevati, sono stati adeguati al caso di studio, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, intrinseche (stato di possesso, tipologia, elementi strutturali e finiture, consistenza impianti e loro stato di manutenzione, grado di isolamento termico e acustico, piano, affacci e orientamento, panoramicità, presenza di spazi accessori, ecc.) ed estrinseche (contesto ambientale, accessibilità alla rete dei trasporti pubblici, aree pedonali, mix funzionale e/o sociale, fonti di inquinamento visivo, acustico, olfattivo, difficoltà di



parcheggio, zone a elevato degrado sociale/ambientale, presenza di particolari vincoli urbanistici/paesaggistici, ecc.).

La stima è sempre riferita alle condizioni dell'immobile rilevate al momento del sopralluogo (28/03/2018), inoltre la valutazione è da intendersi sempre a corpo e non a misura.

9.2. Fonti di informazione

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari Milano 2;
- Borsa immobiliare di Milano e provincia:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agencia del Territorio - 2° semestre 2017;
 - TEMA Territori, Mercato e Ambiente, Azienda della Camera di Commercio di Milano, in collaborazione con FIMAA Milano Monza & Brianza, 2° semestre 2017;
 - Borsino immobiliare 2018
- Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2 e Cinisello Balsamo;
- Ufficio Tecnico del Comune di Baranzate;
- Ufficio Accesso agli atti del Comune di Baranzate;
- Rassegna quotazioni immobiliari online siti specializzati (casa.it, immobiliare.it, Tecnocasa).

Valori medi di compravendita TEMA - Territori, Mercato e Ambiente

Secondo le analisi della *Camera di Commercio di Milano, TEMA*, per immobili simili ai beni in oggetto (categoria degli appartamenti da ristrutturare), è possibile tenere conto di valori compresi:

- da €/mq 1.200 a €/mq 1.400

Valori medi compravendita O.M.I. - Agenzia delle Entrate

Dalla rilevazione O.M.I., risulta che i prezzi medi di mercato - per immobili con destinazione residenziale (abitazioni di tipo economico) in condizioni normali, simili ai beni oggetto di valutazione - sono compresi:

- da €/mq 1.050 a €/mq 1.250

Valori medi compravendita borsinoimmobiliare.it

Secondo quest'ultima fonte di rilevazione immobiliare, è possibile tenere conto (per la categoria delle abitazioni di tipo economico da ristrutturare) di valori compresi:

- da €/mq 900 a €/mq 1.081

Sulla base delle verifiche effettuate, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità oggetto di stima e del contesto urbano di appartenenza, si considerino tra i valori qualitativi più significativi:

- luminosità e tranquillità;

- piano alto.

Viceversa, tra i fattori meno qualificanti, si considerino:

- opere interne da regolarizzare;

- ristrutturazione.

Per tutte le considerazioni già esposte, si può ipotizzare:

- un valore di €/mq 1.100,00 per l'appartamento

9.3. Valutazione immobili

Abitazione e cantina - unità A

Edificio di tipo economico, appartamento ad uso abitazione - piano 6°



Sulla base di quanto analizzato nella presente perizia, si consideri per l'unità immobiliare "unità A" sita in Baranzate (Mi), via Gorizia 37 scala A, oggetto della presente procedura, un valore unitario ritenuto equo e attuale per immobili simili considerati liberi, pari a:

Baranzate (Mi):

€/mq min. 900,00 – max 1.400,00 valori riferimento

€/mq 1.100,00 valore stimato

€/mq 1.100,00 x mq 90,00 = € 99.000,00 abitazione e cantina**Identificato in Catasto – Comune di Baranzate (Mi) come segue:
intestazione:****Omissis**

Proprietà 1/1 di stato civile coniugata in regime di separazione dei beni

descrizione:

foglio 70, mapp. 145, sub. 703, Cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5, piano 6-S1, via Gorizia 37, rendita € 361,52.

9.3. Valutazione immobili					
n. Lotto	ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
1	A	Abitazione e cantina	90.00	€ 99.000,00	€ 99.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Lotto 1 – Valore diritto e quota	€ 99.000,00
Riduzione del valore di stima, così come disposto dal G.E. - 5%	- € 4.950,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica, catastale	- € 6.116,00
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	- € 3.000,00
Totale al netto delle decurtazioni (arrotondato)	€ 85.000,00

Giudizio di comoda divisibilità:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non è divisibile, pertanto si consideri un unico lotto (lotto 1).

9.4. Prezzo base d'asta del lotto**Lotto 1**

Valore dell'immobile libero nello stato di fatto in cui si trova (al netto delle decurtazioni) **€ 85.000,00**

Valore dell'immobile occupato (- 20%) **€ 68.000,00**

- (1/1) **Omissis** **€ 85.000,00** libero
€ 68.000,00 occupato



Riepilogo lotti all'asta					
n. Lotto	ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Prezzo base asta
1	A	Abitazione e cantina	90.00	€ 99.000,00	€ 85.000,00

La sottoscritta ritiene di avere esaurito l'incarico conferitole, dichiarando di aver agito in coscienza mediante accurati sopralluoghi, attento studio di ogni caratteristica che potesse influenzare la presente valutazione, giungendo infine alla soluzione dei quesiti.

ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Visura storica per immobile;
- 4) Documenti amministrazione Condominio di Via Gorizia 37;
- 5) Copia atto compravendita;
- 6) Ispezioni ipotecarie Milano 2;
- 7) Ricerca contratti di locazione Agenzia Entrate Milano 2 e Cinisello Balsamo;
- 8) Rilievo fotografico;
- 9) Copia convenzione del 1961;
- 10) Copia Licenza per opere Edilizie del 1961;
- 11) Copia condono del 1985;
- 12) Copia certificato di abitabilità.

Si attesta di avere inviato al creditore procedente, copia della relazione peritale mediante posta elettronica certificata, e al debitore esecutato, copia della relazione all'avvocato costituitosi.

Milano, 06/08/2018

L'esperto nominato
architetto Nunzia Cacciola

