

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **2131/2013**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-07-2016 ore 13:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Arch. Walter Scaramuzza
Codice fiscale: SCRWTR51P24G965T
Partita IVA: 03457930158
Studio in: P.zza Risorgimento 3/5 - Melzo
Telefono: 0295732269
Fax: 0295732269
Email: wsarchitetto@libero.it
Pec: scaramuzza.3411@oamilano.it



UNITA' IMMOBILIARE ATTUALMENTE OCCUPATA (Appartamento)

INDICE:

INDICE SINTETICO	Pag. 3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	Pag. 4
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)	Pag. 5
3. STATO DI POSSESSO	Pag. 5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Pag. 5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Pag. 6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	Pag. 6
7. PRATICHE EDILIZIE	Pag. 7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO	Pag. 12

ALLEGATI:

- ALL. 1 INQUADRAMENTO URBANO
- ALL. 2 VERBALE SOPRALLUOGO
- ALL. 3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. 4 RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE
- ALL. 5 VISURA STORICA CATASTALE PER IMMOBILE
- ALL. 6 PLANIMETRIA CATASTALE
- ALL. 7 UFFICIO TECNICO COMUNE DI BARANZATE
- ALL. 8 UFFICIO ANAGRAFE COMUNE DI BARANZATE
- ALL. 9 AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE II DI MILANO
- ALL. 10 CONSERVATORIAISPEZIONI IPOTECARIE
- ALL. 11 ATTO DI COMPRAVENDITA
- ALL. 12 ATTO DI PIGNORAMENTO
- ALL. 13 CERTIFICATO IPOTECARIO VENTENNALE
- ALL. 14 VALUTAZIONE BENE O.M.I. 2/2015
- ALL. 15 SPESE CONDOMINIALI
- ALL. 16 A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- ALL. 17 DESCRIZIONE DEL BENE



INDICE SINTETICO

- 1. Dati Catastali**
Bene: via Nazario Sauro n. 132 - Baranzate (Milano) - 20021
Lotto: Unico
Corpo: Appartamento
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: foglio 61, particella 56, subalterno 23

- 2. Stato di possesso**
Bene: via Nazario Sauro n. 132 - Baranzate (Milano) - 20021
Lotto: Unico
Corpo: Appartamento
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

- 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
Bene: via Nazario Sauro n. 132 - Baranzate (Milano) - 20021
Lotto: Unico
Corpo: Appartamento
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

- 4. Creditori Iscritti**
Bene: via Nazario Sauro n. 132 - Baranzate (Milano) - 20021
Lotto: Unico
Corpo: Appartamento
Creditori Iscritti: ITALFONDIARIO S.P.A.

- 5. Comproprietari**
Bene: via Nazario Sauro n. 132 - Baranzate (Milano) - 20021
Lotto: Unico
Corpo: Appartamento
Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno

- 6. Misure Penali**
Bene: via Nazario Sauro n. 132 - Baranzate (Milano) - 20021
Lotto: Unico
Corpo: Appartamento
Misure Penali: NO

- 7. Continuità delle trascrizioni**
Bene: via Nazario Sauro n. 132 - Baranzate (Milano) - 20021
Lotto: Unico
Corpo: Appartamento
Continuità delle trascrizioni: SI

- 8. Prezzo**
Bene: via Nazario Sauro n. 132 - Baranzate (Milano) - 20021
Lotto: Unico
Prezzo da libero: € 38.000,00
Prezzo da occupato: € 30.400,00



Beni in Baranzate (Milano)
Località/Frazione
via Nazario Sauro n. 132

Lotto: Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Nazario Sauro n. 132

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. Fiscale:

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Port Said (Egitto) il 01/11/1966 -
Catasto n. 61, particella 56, subalterno 23, indirizzo via Nazario Sauro 132,
scala 005, interno 3, piano 4, comune Baranzate, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani,
superficie 41,00 mq, rendita € 185,92

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Variazione territoriale del 22/05/2004 n. 32/2007 in atti dal 11/06/2007 L.R. n. 13 proveniente
dal comune A940 (Bollate) trasferito al comune A618 (Baranzate)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 18,60 millesimi

Confini: Appartamento: vano scala, cortile, sub. 24 per due lati, proprietà di terzi.

Cantina: sub. 22, sub. 15, sub. 14, sub. 24, corridoio comune.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Riscontrata difformità della scheda catastale presentata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano
numero 63686 in data 20/05/1966 per diversa distribuzione degli spazi interni. (cfr. all. 4)

Regolarizzabili mediante: Variazione scheda catastale e relativo Docfa

Variazione planimetrica e relativo Docfa: € 350,00

Tributi speciali catastali 886T per nuovo Docfa : € 50,00

Oneri Totali: € 400,00



4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.780,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Rate straordinarie deliberate e da saldare: 5.454,13 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 6.017,20 €. Di cui: gestione 2015: € 1.565,57 conguaglio 2014. € 4.451,63 come da comunicazione dell'amministratore Sara Zucchetti via email (cfr. all. 15)

Millesimi di proprietà: 18,60 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No, sebbene l'edificio disponga di un ascensore, esso è raggiungibile solamente dopo aver superato 6 gradini, privi di servoscala, presenti nell'androne di ingresso del palazzo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Epgl,nren **158,47 kWh/mqa.** Classe energetica **G** (cfr. All. 16)

Note Indice di prestazione energetica: L'APE non è presente pertanto si è provveduto, come disposto dal G.E., ad acquisire l'attestazione tramite professionista di fiducia Geom. Angelo Gnarra.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:** (Cfr. All. 11)

Titolare/Proprietario: **Javello Marialuisa** nata a Milano (MI) il 25/03/1929 C.F.: JVLMLS29C65F205L per la quota di 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 04/10/2004** . In forza di atto di assegnazione .

Titolare/Proprietario: **Pugliese Domenico** nato a Vibo Valentia (VV) il 03/07/1964 C.F.: PGLDNC64L03F537C per la quota di 1/1 dal 04/10/2004 al 02/12/2004 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Matarrese Pasquale in data 04/10/2004 ai nn. 101379/18450 - trascritto a Milano 2 in data 12/10/2004 ai nn. 145768/76888.

Titolare/Proprietario: **Donati Marianna** nata a Faenza (RA) il 24/11/1977 C.F.: DNTMNN77S64D458K per la quota di 1/1 dal 02/12/2004 al 24/04/2008 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Matarrese Pasquale in data 02/12/2004 ai nn. 102195/18711 - trascritto a Milano 2 in data 14/12/2004 ai nn. 180968/94802.



Titolare/Proprietario:

D [redacted] a di 1/1 dal 24/04/2008 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Borlone Maria in data 24/04/2008 ai nn. 73254/11758 - trascritto a Milano 2 in data 15/05/2008 ai nn. 63205/35217.

7. PRATICHE EDILIZIE: (cfr. All. 7)

Numero pratica: **Autorizzazione per esecuzione lavori edili n. 281/62** rilasciata dal Comune di Bollate

Intestazione: Ing. Guerriero Guido

Tipo pratica: **Autorizzazione edilizia**

Per lavori: "costruire case di abitazione" come citato sull'autorizzazione stessa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/10/1962 al n. di prot. -

Rilascio in data 24/01/1963 al n. di prot. -

Abitabilità/agibilità in data 01/07/1966 al n. di prot. -

NOTE: A seguito di accesso agli atti c/o il Comune di Baranzate è emerso che:

- l'istanza di autorizzazione è stata depositata in data 18.12.1962 (senza numero di protocollo);
- la suddetta istanza è stata integrata in data 18.12.1962 ripresentando le tavole con le relative quote precedentemente mancanti (senza numero di protocollo), tali tavole sono quelle reperite e allegate alla presente perizia;
- l'autorizzazione è stata rilasciata in data 24 gennaio 1963 n. 281/62 (senza numero di protocollo);
- il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 1 luglio 1966 (senza numero di protocollo).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le difformità rilevate nel corso del sopralluogo effettuato in data 04/03/2016 sono riconducibili alla diversa distribuzione dei tavolati interni posizionati fra il disimpegno e la cucina e il bagno e fra quest'ultimo e la camera matrimoniale (cfr. all. 4)

Regolarizzabili mediante: Presentazione di atto abilitativo in sanatoria (CIL) per interventi eseguiti in difformità alle opere assentite.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa disposizione di tavolati interni

Spese tecniche per predisposizione dell'atto abilitativo in sanatoria: € 800,00

Sanzione amministrativa per atto abilitativo in sanatoria : € 516,00

Oneri Totali: € **1.316,00**

Note: Si precisa che qualora le opere risultassero conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente alla data di presentazione dell'atto abilitativo in sanatoria, viene irrogata ai sensi dell'art. 36 Capo II del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. , una sanzione amministrativa che varia da un minimo di € 516,00 fino ad un massimo di € 5.164,00.

Note sulla conformità edilizia: **A seguito di quanto sopra esposto si rileva la non conformità edilizia**



7.2 Conformità urbanistica: (cfr. all. 1)

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 23 del 17/06/2011
Zona omogenea:	Città consolidata, tessuti urbani con tipologie insediative a impianto aperto o libero
Norme tecniche di attuazione:	Insediamiento pluripiano con edifici in linea, a torre ad alta densità (R. Ad.)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,20 mq/mq in caso di demolizione e ricostruzione è possibile mantenere l'indice esistente non superando comunque il limite di 1,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	in caso di demolizione e ricostruzione h max 19,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento**

Unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano quarto dell'edificio di via Nazario Sauro 132, composta da un locale cucina, una camera matrimoniale ed un servizio igienico.

L'alloggio avente mt. h. 2.78, sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 42, comprensiva del balcone al quale si accede dalla camera da letto.

La cantina, situata al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,50 m ed una superficie complessiva di circa 3,70 mq.

Rilevato nell'atto di pignoramento immobiliare errore materiale nell'individuazione del bene staggito, laddove viene indicato "appartamento al piano terra della palazzina condominiale 005 composto da due locali e servizi con annessa cantina al piano interrato [...]", mentre gli identificativi catastali riportano, come correttamente rilevato in sede di sopralluogo, "piano 4".

1. Quota e tipologia del diritto

1/4

a proprietà

Cod. Fiscale

ivile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **42,27** (Cfr. All. 4)

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito dal 1963 al 1966 (Cfr. All. 7)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 132 di via Nazario Sauro; ha un'altezza interna di circa: 2.78 m

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare risulta visivamente in condizioni manutentive sufficienti. (Cfr. All. 3)

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	- Note: non è stato possibile reperire informazioni in merito
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti



Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
-------	--

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: membrana bituminosa condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi svizzeri coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime - Note: sono attualmente oggetto di opere di manutenzione
Pavim. Esterna	condizioni: sufficienti - Note: pavimentazione del balcone in gres
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone
Plafoni	materiale: intonacati condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica monocottura condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: dato non disponibile
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Fognatura	tipologia: mista recapito: collettore o rete comunale condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Gas	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile



Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: dato non disponibile

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le informazioni relative all'unità immobiliare in oggetto sono stati desunti dall' Osservatorio del mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2015.

Per quanto attiene alla descrizione e determinazione della consistenza ci si è avvalsi preliminarmente della planimetria catastale allegata (cfr. all. 6) e da un successivo analitico rilievo effettuato durante il sopralluogo dell'unità immobiliare oggetto della presente stima (cfr. all. 4).

Nel computo della superficie commerciale si sono calcolati come coefficienti: il 100% dei muri esterni e dei muri interni; il 50% dei muri interni confinanti con parti comuni e proprietà di terzi.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
Balcone	sup lorda di pavimento	2,27	0,50	1,14
		42,27		41,14

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio (Cfr. All. 14)

Periodo: 2°-2015

Zona: Baranzate/periferica

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): **1.050,00**

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): **1.200,00**

Accessori:

Appartamento: 1. Cantina	Identificato al n. 132 di via Nazario Sauro posto al piano S1 composto da 1 vano - Sviluppata una superficie complessiva di 3,70 mq Valore a corpo: € 1.050,00
-----------------------------	--



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: caldaia a gasolio centralizzata con radiatori in alluminio pressofuso

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 s.m.i.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima si è basato su due indicatori correntemente assunti dall'Agenzia delle Entrate nella determinazione della stima degli immobili.

Essi sono:

- **Analisi telematica** dei valori riferiti ad unità immobiliari con caratteristiche simili a quella in esame, facendo riferimento ai primari operatori presenti in rete, ed infine ai valori espressi

- **dall'osservatorio del Mercato Immobiliare** a cura dell'Agenzia del Territorio.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dell'ispezione e del rilievo eseguito, in riferimento al quesito formulato dal G.E., si evidenzia che:

- la valutazione dell'intera quota di pignoramento qui descritta è disponibile nel caso di vendita o assegnazione a terzi, essendo senza vincolo di affittanza in corso;

- il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto a "valore di mercato" che prevede la moltiplicazione della superficie lorda commerciale come in precedenza determinata per i prezzi medi unitari espressi dal mercato immobiliare in zona.

8.2 Fonti di informazione: (Cfr. All. 14)

Catasto di MILANO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO;

Uffici del registro di MILANO;

Ufficio tecnico di BARANZATE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Milano,

Osservatorio del mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2015.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.050,00 valore minimo e € 1.200,00

valore massimo per la destinazione d'uso catastale assentita (Abitazione di tipo economico A/3), da cui scaturisce una valutazione di € 1.100,00 al mq per immobili tipologicamente simili, inseriti in analogo contesto urbano. ;



Altre fonti di informazione: Analisi telematica dei valori riferiti ad unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quella in esame.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	40,00	€ 1.100,00	€ 44.000,00
Balcone	1,14	€ 1.100,00	€ 1.248,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.248,50
Valore corpo			€ 45.248,50
Valore Accessori			€ 1.050,00
Valore complessivo intero			€ 46.298,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.298,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annessa Cantina	41,14	€ 46.298,50	€ 46.298,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 2.314,93

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 3.313,26

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.716,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 934,00

Giudizio di comoda divisibilità: La conformazione dell'unità immobiliare non consente sostanziali modifiche distributive dell'impianto tipologico originario.



8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.020,32
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" per arrotondamento:	€ 30.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" per arrotondamento:	€ 38.000,00

Data:
25-05-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Walter Scaramuzza

