

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Condominio di via Asiago 4 Baranzate**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **838 / 2013**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-02-2018 ore 11:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Maria Grazia Mina
Codice fiscale: MNIMGR56S66F205N
Studio in: Via Anfossi 9 - Milano
Email: minaedigennaro@gmail.com
Pec: mina.4759@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Asiago n. 4 BARANZATE (MI) 20021

Categoria: A/3 Abitazione di tipo economico .

Dati Catastali: foglio 70, particella 221, subalterno 30

2 Stato di possesso

Bene: Via Asiago n. 4 BARANZATE (MI) 20021.

Possesso: Occupato dalla comproprietaria e dalla figlia dell'Esecutato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Asiago n. 4 BARANZATE (MI) 20021

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Asiago n. 4 BARANZATE (MI) 20021

Creditori Iscritti: Condominio di via Asiago 4 Baranzate

Unicredit spa (intervenuta) –

Creditore intervenuto: Equitalia spa

5. Comproprietari

Beni: Via Asiago n. 4 BARANZATE (MI) 20021

Comproprietari: [REDACTED] quota di ½

6. Misure Penali

Beni: Via Asiago n. 4 BARANZATE (MI) 20021

Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Asiago n. 4 BARANZATE (MI) 20021

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Asiago n. 4 BARANZATE (MI) 20021

Prezzo da libero: € 48.360,00 quota di 1 / 2.

Beni in **BARANZATE (Milano)**

Via Asiago n. 4

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Quota e tipologia del diritto: 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] – quota di ½ della piena proprietà.

Dall'atto d'acquisto dell'anno 2007 i 2 intestatari [REDACTED] risultano rispettivamente celibe e nubile.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] - proprietà 1 / 2 e [REDACTED] - proprietà 1 / 2.

Comune di Baranzate - Via Asiago 4 - piano 6-7 - foglio 70, particella 221, subalterno 30, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 69/76 mq, rendita Euro 340,86; scheda catastale di variazione del 4 maggio 1999 .

Millesimi di proprietà di parti comuni: MM 30,50 - dato fornito dall'Amministratore del Condominio. Il Tutto come da allegati.

Confini da nord in senso orario: proprietà di terzi al mapp. 46 - cortile comune – vano scala comune e altra unità p. di terzi - vuoto su terrazzo al piano inferiore.

E' altresì compreso nella proprietà, e catastalmente considerato nella consistenza, un vano di solaio.

Le generiche coerenze dell'atto notarile non permettono di individuarlo con esattezza,

e la planimetria catastale presente in banca dati lo individua come il 4° a sinistra dal fondo della stecca verso via Asiago.

Nella realtà viene utilizzato il 3° vano a sinistra dall'ingresso al corridoio.

Come precisato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia ed urbanistica, il piano sottotetto non dovrebbe essere così qualificato, risultando dai progetti dell'edificio solo indicata una "camera d'aria".

Il vano di solaio ha nella realtà un'altezza irrisoria (h. 1,45 alla porta di ingresso, per scendere a m. 0,20 da pavimento); ciò contrariamente a quanto indicato in planimetria catastale (h. 1,80).

Note sulla conformità catastale:

Il sopralluogo ha permesso di verificare che l'appartamento si presenta complessivamente come indicato nella planimetria catastale del 1999 oggi in banca dati; vi risulta mancante il serramento porta del corridoio (che dovrà essere ripristinato, per la funzione di filtro anti-bagno).

Circa il vano di sottotetto, si rileva che la planimetria catastale lo descrive non correttamente in quanto a dimensioni ed altezza. La precedente planimetria (presentata nel 1994), visurata presso l'archivio del Catasto, riporta il medesimo posizionamento del vano di solaio, e risulta allegata all'atto di acquisto di precedenti proprietari.

Per quanto meglio precisato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia ed urbanistica, il piano "sottotetto" non può essere così qualificato; la scrivente ritiene che annesso all'appartamento sia quindi non un "vano di solaio", bensì una porzione di "camera d'aria" non utilizzabile, oltretutto non presente nei fascicoli edilizi visionati presso il Comune di Baranzate.

Per tale motivo detto spazio sottotetto non verrà valutato nella presente Perizia; esso dovrebbe essere correttamente qualificato nella planimetria catastale, quale camera d'aria non utilizzabile.

Quanto sopra, sia relativamente al mantenimento del piano sottotetto, sia relativamente al declassamento e rinuncia all'utilizzo dei vani ripostiglio ricavati in esso, dovrà essere preventivamente concordato sia con il Comune sia con gli uffici del Catasto da parte di un Tecnico al proposito incaricato dal Condominio.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Comune nord ovest dell'hinterland milanese.

Il comune di Baranzate si è costituito nel 2004, per distacco dal comune di Bollate.

Zona di edilizia mista, piuttosto datata, non lontana dal centro del paese.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: Bus interurbani – stazione ferroviaria a Novate Milanese.

3. STATO DI POSSESSO:

Il sopralluogo è stato condotto in data 5 ottobre 2017, alla presenza del Custode nominato. L'appartamento risulta attualmente abitato dalla comproprietaria e dalla figlia; la signora [REDACTED] ha informato che il signor [REDACTED] è deceduto.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Registro non sono risultati contratti d'affitto stipulati per il bene oggetto di Pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno risultante dalle trascrizioni.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva – a favore di Unicredit Banca spa** contro [REDACTED]
[REDACTED] ½ proprietà e [REDACTED] ½ proprietà - Derivante da
mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 253.425 - Importo capitale:
€ 168.950 - Rogito Notaio Rosario Barbagallo – il 26/07/2007 ai nn. 131794
/13397 - Iscritto a Milano 2 il 31/07/2007 ai nn. 124291/34108.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento a favore di Condominio di via Asiago 4 Baranzate** contro
[REDACTED] per la quota del 50% di proprietà - derivante da verbale
pignoramento immobili - Rogito Tribunale di Milano in data 22/02/2013 ai
nn. 1458 - Trascritto a Milano 2 in data 22/07/2013 ai nn. 69600/47688.

- **Pignoramento a favore di Unicredit spa** contro [REDACTED] per la
quota del 50% di proprietà - derivante da verbale pignoramento immobili -
Rogito Tribunale di Milano in data 28/11/2013 al n. 19702 - Trascritto a
Milano 2 in data 20/12/2013 ai nn. 115347/79651.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Pignoramento per la quota di $\frac{1}{2}$ della comproprietaria, risultante dalla visura aggiornata effettuata dalla scrivente.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Come sopra riportato.

4.3 Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.600,00 € circa.

Spese condominiali scadute ed insolute: Euro 18.350,00 circa.

Millesimi di proprietà: MM 30,50 - dato fornito dall'Amministratore del Condominio.

Il tutto come da allegati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Allegato Regolamento Condominio fornito dall'Amministrazione condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: dalla ricerca effettuata sul Sito Cened non è risultato alcun Attestato di Prestazione Energetica per l'unità oggetto di Pignoramento.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno risultante dalle trascrizioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietà 1/2 e [REDACTED] proprietà 1/2 proprietario/i dal 26/07/2007 ad oggi – in forza di atto di "Compravendita" a rogito di Notaio Barbagallo Rosario - in data 26/07/2007, ai nn. 131793/13396 - trascritto a Milano 2 in data 31/07/2007 - ai nn. 124290/65425.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/05/1999 al 31/07/2007 - in forza di Atto di compravendita a rogito di Notaio Chiodi Daelli Cesare - in data 27/05/1999 - al n. 84014 - trascritto a Milano 2, in data 01/06/1999, ai nn. 51938/35984.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 17/02/1995 al 01/06/1999 - in forza di Atto di compravendita a rogito di Notaio Luigi Perillo - in data 17/02/1995 - ai nn. 22489/6692 - trascritto a Milano 2, in data 24/02/1995, ai nn. 17068/10774.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 19/12/1986 (ante ventennio) al 24/02/1995 - in forza di Atto di compravendita a rogito di Notaio Crestetto - in data 19/12/1986 - al n. 4970 - trascritto a Milano 2, in data 15/01/1987, ai nn. 6124/5022.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7. *Conformità edilizia:*

La scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di Baranzate l'accesso agli Atti di fabbrica; la costruzione risulta realizzata sulla base della Licenza edilizia n. 422 del 1962 e Variante n. 281 del 1963.

Risulta rilasciato certificato di Abitabilità al n. 422 del 1966.

Dalla ricerche ulteriormente condotte presso l'Ufficio Tecnico comunale è risultata domanda di Sanatoria ai sensi della Legge sul Condono Edilizio, presentata dal Condominio circa le parti comuni "ingresso da strada" - "locale caldaia" - "depositi e cantina", con rilascio al n. C 228 nell'anno 2004.

E' stata anche reperita Autorizzazione edilizia per opere di straordinaria manutenzione compreso rifacimento del manto di copertura, richiesta dal Condominio nel 1987, al n. 217/A.

Al proposito si segnala che gli Atti di fabbrica descrivono l'Eternit quale materiale di copertura, per cui la pratica Edilizia del 1987 non precisa alcunchè.

E' stato anche reperito progetto per opere interne ai sensi dell'art. 26 Legge 47/85, presenta to nell'anno 1994, onde spostare la cottura nel soggiorno, trasformando la cucina in studio, slittando lungo la medesima parete la porta di ingresso al soggiorno.

Al proposito si segnala che la variazione catastale presentata nel 1994 relativamente a questo progetto (autorizzato) è stata superata dall'ultima planimetria presentata in Catasto nell'anno 1999, che non risulta collegata ad alcuna pratica edilizia.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale ha indicato pertanto la necessità di presentazione di un progetto in Sanatoria, con la modalità del Permesso di Costruire, circa la soppressione della zona cottura del soggiorno (formata con art. 26 del 1994 ed oggi non presente) ed il ripristino dell'originario locale cucina (oggi presente); il progetto dovrà comprendere la parziale demolizione (con mantenimento di muretto h. m. 1.00) del divisorio tra soggiorno e corridoio di ingresso (non prevista a progetto) oggi verificabile, e la formazione del piccolo vano passavivande nel divisorio soggiorno / cucina.

L'oblazione che il Comune dovrà calcolare, si presume applicherà il minimo di Legge ossia € 516,00 (riferimento Legge 380-2001).

Per la pratica tecnica si indica un importo a preventivo di Euro 1.000,00 compresi oneri fiscali.

Occorrerà inoltre ripristinare l'installazione di serramento porta nel corridoio presso la cucina, per cui si prevede la spesa di Euro 400,00 oneri fiscali compresi.

Il Tutto per un totale di circa € 1.900,00.

Circa l'esame della documentazione relativa agli Atti di fabbrica, la scrivente segnala l'incongruenza tra disegno di facciata e sezione di riferimento del progetto in variante, ove non è chiaro il numero effettivo dei piani di cui avrebbe dovuto essere formato l'edificio; l'equivoco tra 5 o 6 piani fuori terra (dei quali il 6° / mansarda è proprio quello in cui è ubicata l'unità immobiliare di cui alla presente Perizia) è ulteriormente supportato dalle piante dei

piani che riportano la scritta "ultimo piano" senza mai precisare quale.

Ed ancora, la certificazione a firma del Sindaco emessa nell'anno 1968 considera 6 piani fuori terra dei quali l'ultimo mansardato (terreno + 5) oltre al piano S1 (seminterrato) ove è ubicato l'ingresso al fabbricato (che avviene da strada tramite alcuni gradini), mentre la relazione allegata al deposito dei disegni strutturali dell'edificio considera una struttura di complessivi 7 piani fuori terra (terreno + 6).

La scrivente segnala di avere esposto le sue perplessità al Responsabile dell'Ufficio tecnico, il quale ha ritenuto che la planimetria dell'ultimo piano, corrispondente a quello dove attualmente è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente Perizia, è da ritenersi valida, in quanto a suo tempo vistata e timbrata dal Sindaco. **Questa risposta viene comunque considerata con riserva per quanto di competenza della scrivente, che in questa sede non è chiamata a verificare la legittimità degli atti comunali e delle procedure di rilascio delle autorizzazioni.**

Il Tecnico comunale ha evidenziato come l'attuale piano sottotetto della casa non possa essere considerato utilizzabile, in quanto non presente nei progetti, ove si configura "camera d'aria", peraltro non quotata. Detta formazione non viene ritenuta sanabile e quindi il vano sottotetto di pertinenza dell'unità oggetto della presente Procedura (di limitatissima altezza e praticamente non utilizzabile), non verrà considerato nella consistenza e nella valutazione economica della proprietà. Detta problematica dovrà essere gestita a livello condominiale, in quanto numerosi sono i vani di sottotetto presenti al piano che, a differenza di quanto indicato sulla planimetria catastale, non è raggiungibile dalla scala principale del fabbricato, ma da una scala a chiocciola di limitate dimensioni.

Il tutto come da documentazione allegata.

7. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Città consolidata – tessuti urbani con tipologie insediative a impianto aperto o libero.

Il fabbricato è stato costruito sulla base della Concessione edilizia n. 422 dell'anno 1962 e successiva variante. La scrivente evidenzia come la documentazione presente in atti comunali:

- non indichi con certezza la legittimità dell'esistenza del 7° ed ultimo piano della casa, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura;
- non riporti il piano sottotetto.

*

Descrizione: di cui al punto A

Unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al 6° piano dell'edificio condominiale di Via Asiago n. 4 a Baranzate.

L'appartamento è costituito da: corridoio ingresso, sul quale attualmente si apre il soggiorno, cucina abitabile, camera e bagno finestrato.

L'appartamento è servito da ampio terrazzo, sul quale prospettano soggiorno, cucina e camera.

Il corridoio di disimpegno è dotato di 2 porta finestra con affaccio sui relativi terrazzini ricavati in falda ed anche il bagno è dotato di porta finestra con affaccio sul terrazzino in falda.

Il vano di solaio annesso non è da ritenersi usufruibile, come precisato nel capitolo dedicato alla regolarità edilizia ed urbanistica.

Superficie reale lorda complessiva di circa mq. 79,00.

Condizioni generali dell'immobile:

Sia l'unità immobiliare sia le parti comuni dell'edificio risultano in sufficiente stato di conservazione / manutenzione.

Caratteristiche descrittive - Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni Serramenti finestra in legno con vetro camera - tapparelle in pvc su strada e persiane in legno verniciato verso cortile; porta di ingresso blindata di vecchia fattura.

Infissi interni Porte in legno tamburato a battente – porta cucina a scrigno.

Pavim. Interna Piastrelle di ceramica.

Rivestimento Pareti e plafoni rasati e tinteggiati; il corridoio di disimpegno ha ribassato d'arredo con faretti.

Cucina con fascia rivestita in piastrelle di ceramica; pareti bagno rivestite in piastrelle di ceramica ad h. 2,00 m circa.

Impianti:

Elettrico Impianto elettrico e citofonico parzialmente sottotraccia e non certificato.

Idrico La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia murale a gas - ubicata sul terrazzo.

Il bagno è dotato di n. 4 sanitari (lavello - vaso – bidet e vasca) ed è presente punto lavatrice.

Termico L'appartamento è servito da impianto di riscaldamento autonomo come sopra descritto, tramite caloriferi in alluminio e scaldasalviette ubicato nel bagno.

Condizionamento Presente unità esterna su un terrazzino in falda e n. 1 split nel corridoio.

Varie: Balconcini / terrazzo: pavimento in piastrelle di ceramica - parapetto in muratura e ferro verniciato.

Facciate: finite parte a mattoncini e parte in intonaco tinteggiato; portone di ingresso al fabbricato in metallo e vetro;

pavimento atrio di ingresso in piastrelle effetto pietra naturale e pareti rivestite in legno;

pavimento pianerottoli in palladiana di marmo e gradini scale in marmo – pareti scala e disimpegni in granigliato.

SUPERFICI:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	61,00	1,00	61,00
Balconcini	sup lorda di pavimento	4,00	0,20	0,80
Terrazzo	sup lorda di pavimento	14,00	0,30	4,20
Totale		79,00		66,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016 Zona: Baranzate (MI) - periferica

Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 1900

La valutazione considera che l'appartamento, anche se accatastato in categoria A/3, è inserito in edificio con caratteristiche non popolari bensì civili, pur con intonaci di facciata che denunciano la vetustà; inoltre è ubicato al piano mansarda, con doppio affaccio ed ampio terrazzo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

sintetico - comparativa.

8.2 Fonti di informazione:

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:

Banca dati / Agenzia delle Entrate - Pubblicità Internet.

Euro / mq da 1250 a 1900

8.3 Valutazione corpi:

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	61,00	€ 1.800,00	€ 109.800,00
Balconi	0,80	€ 1.800,00	€ 1.440,00
Terrazzo	4,20	€ 1.800,00	€ 7.560,00
Solaio		Non valutabile	

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 118.800,00
Valore corpo	€ 118.800,00
Valore complessivo intero	€ 118.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 59.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		66,00	€ 118.800,00	€ 59.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 10%)	€ 5.940,00
Spese ordinarie condominiali eventualmente insolute nel biennio antecedente la vendita:	€ 3.200,00
Spese di regolarizzazione edilizia:	€ 1.900,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: Gli Uffici, interpellati, non sono stati in grado di preventivarne gli importi.	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in

cui si trova: € 48.360,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 48.360,00

Data generazione: 09-10-2017

L'Esperto alla stima

Maria Grazia Mina

ALLEGATI: n. 1 Atto di provenienza; visure storiche catastali reperite dal CTU; planimetria catastale reperita dal CTU; estratto mappa catastale reperita dal CTU; doc. Ufficio del Registro; Situazione ipotecaria aggiornata / stampe; Documentazione comunale reperita dal CTU: atti di fabbrica e variante - Abitabilità - Condomino – art. 26 del 1994; Documentazione contabile di Condominio e Regolamento; Fotografie esterni ed interni tratte dal CTU; N. 2 tavole grafiche di rilievo redatte dal CTU; **Copia Perizia per il Delegato**; Comunicazioni di invio della Perizia.