

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 271/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Marianna Galioto**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Baranzate (MI) Via Achille Grandi n. 6



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Baranzate (MI) Via Achille Grandi n. 6
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 65, particella 141, subalterno 707.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi in forza di contratto di locazione registrato.

Contratti di locazione in essere

Presente.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

NO.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 161.000,00

da occupato: € 129.000,00

LOTTO 001
(Abitazione di tipo economico)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Baranzate (MI) - Via Achille Grandi n. 6: appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo di tre locali più servizi, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, servizio igienico, quattro balconi, ascensore esterno in uso esclusivo e con annesso il piano sottotetto ad uso deposito s.p.p. con vano tecnico oltre al diritto alla quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXX nato XXXX il XXXX CF: XXXX.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate come segue: (all. 3)

Intestati: **XXXX** Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: **fg. 65 part. 141 sub. 707**

dati classamento: z.c. /// – Cat. A/3 – Cl. 3 – cons. 6 vani – sup. cat. 119 mq - rendita € 511,29

Indirizzo: Via Achille Grandi n. 6 Piano 2-3

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento dell'11/04/2013 n. MI0177592;
- variazione per diversa distribuzione degli spazi interni dell'11/04/2012 n. MI0261071;
- variazione nel classamento del 7/06/2011 n. MI0526294;
- ampliamento del 7/06/2010 n. MI0436412 che ha soppresso il sub. 701 e costituito il sub. 707;
- variazione territoriale del 22/05/2004 (proveniente dal Comune di Bollate).

1.4. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- dell'appartamento al piano secondo: dapprima cortile comune in fregio a Via Achille Grandi indi ragione di terzi al mapp. 144, cortile comune, vano scala comune, ancora cortile comune, ragione di terzi al mapp. 563 infine e, per chiudere, ancora cortile comune.
- del sottotetto: dapprima cortile comune in fregio a Via Achille Grandi indi ragione di terzi al mapp. 144, cortile comune, vano scala comune, ancora cortile comune, ragione di terzi al mapp. 563 infine e, per chiudere, ancora cortile comune.

Salvo errori e come meglio di fatto.

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Baranzate

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 10*).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione di tipo economico).

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, bar, agenzia bancaria, supermercato, farmacia, ufficio postale, chiesa parrocchiale, scuole primarie, sede del Municipio. Nel raggio di 1,5 chilometri trovano ubicazione l'Ospedale Sacco, l'Ospedale IRCCS Galeazzi Sant'Ambrogio, l'Ospedale e il Carcere di Bollate, il Centro commerciale di Baranzate (Esselunga, Leroy Merlin, etc.)

Principali collegamenti pubblici: a 110 m, in Via Nazario Sauro, fermata della linea d'autobus 566 (Paderno Dugnano FNM – Bollate FNM- Milano Roserio), a circa 4,2 km stazione di Rho del Passante Ferroviario.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,4 chilometri svincolo di "Baranzate" della tangenziale Nord di Milano (Rho-Monza).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (*all. 1*)

Edificio di tre piani fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto costruito negli anni '50 del secolo scorso, presenta:

- struttura verticale: muratura portante in laterizio;
- struttura orizzontale: solette in laterocemento;
- tamponamenti: in doppia muratura intonacata e tinteggiata;
- copertura: a falde inclinate con struttura in legno e tegole in laterizio;
- accesso: dal civico 6 di Via Achille Grandi tramite ingresso carraio, quindi dal cortile interno comune attraverso portoncino in profilati di alluminio e vetro; l'appartamento è dotato di ascensore esclusivo con accesso dal cortile interno comune e sbarco sul balcone del soggiorno;
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini rivestiti in pietra;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (*all. 1*)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo di tre locali più servizi, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, servizio igienico, quattro balconi con annesso, quale pertinenza, il piano sottotetto ad uso deposito s.p.p. con un vano tecnico oltre:

- l'ascensore in uso esclusivo accessibile dal cortile interno comune con sbarco al piano secondo nel balcone di proprietà accessibile dal soggiorno.
- il diritto alla quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile;
- il possesso della porzione di orto all'interno del cortile interno di circa trenta mq in corrispondenza del lato ovest del cortile, il cui uso esclusivo è stato da tempo ultra-quarantennale abbinato alla proprietà in oggetto, come riportato dal titolo di provenienza.

Nota: la sottoscritta precisa che dai documenti consultati non è possibile individuare quale sia la porzione di cortile assegnata in uso esclusivo all'appartamento pignorato; in occasione del sopralluogo l'affittuaria non ha fornito informazioni utili in quanto non ha mai utilizzato alcuna porzione di cortile. L'amministratore del condominio ha riferito che non esiste regolamento di condominio con l'identificazione delle porzioni di cortile assegnate in uso esclusivo ai vari condomini e che, in passato, in un'assemblea condominiale, era stato contestato al proprietario del bene pignorato il diritto all'uso esclusivo di parte del cortile chiedendo che fosse fornito il titolo di provenienza che dimostrasse la legittimità della richiesta. Posizione non ancora chiarita.

Corpo A:

Abitazione

- esposizione: doppia, a nord su cortile comune in fregio a Via Achille Grandi, e a sud su cortile comune interno;
- pareti: tinteggiate nell'ingresso, soggiorno e camere, in ceramica nel servizio igienico e nell'angolo attrezzato a cucina;
- plafoni: in parte controsoffittati, tinteggiati;
- pavimenti: in piastrelle di gres ceramico nell'ingresso, soggiorno/cucina e servizio igienico; in parquet nelle camere;
- infissi esterni: in PVC con doppi vetri e avvolgibili esterni in PVC;
- porta d'accesso: a battente, blindata;
- porte interne: in legno tamburato, a battente nelle camere e di tipo scorrevole nel servizio igienico;
- imp. citofonico: presente e funzionante;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato, condominiale, con caloriferi dotati di valvole per la contabilizzazione del calore;
- imp. acqua calda sanitaria: autonomo con scaldabagno murale posto in cucina, alimentato a gas metano;
- servizio igienico: attrezzato con lavandino, doccia, vaso, bidet ed attacco lavatrice, rifatto nel 2010;
- impianto di condizionamento: solo predisposizione;
- ascensore esterno in cortile in uso esclusivo, mai utilizzato dalla conduttrice, probabilmente non funzionante, da revisionare;
- altezza dei locali: m 2,70 circa (soggiorno, camera a sud e bagno), m 2,25 nell'ingresso e m 2,88 nella camera a nord;
- condizioni generali dell'appartamento: discrete, in quanto sebbene oggetto di un recente intervento di manutenzione straordinaria funzionale alla variazione della distribuzione dei locali, al rifacimento degli impianti e delle finiture (serramenti, pavimenti e rivestimenti), presenta problemi di infiltrazioni dal piano sottotetto, allo stato rustico e non coibentato.

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 6 di Via Achille Grandi, in zona centrale del Comune di Baranzate completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie quali Via Milano che collegano all'ingresso della Tangenziale Nord oppure, in direzione sud, alla città di Milano (ospedale Sacco - Roserio) e discretamente servita dai mezzi pubblici di superficie. Il contesto è caratterizzato da

insediamenti residenziali di edilizia economico popolare risalenti ai decenni 1950/1960.

2.5 Certificazioni energetiche:

L'appartamento non risulta censito al catasto energetico.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite per gli impianti interni all'appartamento né per gli impianti comuni.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non fornita dall'amministratore.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 29 novembre 2022, è stato possibile accedere al bene grazie alla signora XXXX, conduttrice, alla presenza dell'Avv. XXXX, Custode nominato.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione in essere per il bene oggetto di procedura ed avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate **(all. 6)**.

Contratto a favore dei signori Boccia Moreira Gustavo Henrique e Martins Boccia Luciana stipulato il 10/09/2020 e registrato presso l'ufficio di DPMI2 UT Milano 2 il 28/09/2020 al n. 10146 Serie 3T, valido dal 10/09/2020 al 9/09/2024 e tacitamente rinnovabile per altri quattro anni. Canone di locazione annuo pari a € 6.000,00 da corrispondere in 12 rate mensili di € 500,00 oltre al rimborso degli oneri accessori, identificati forfettariamente in € 4.200,00/anno, corrispondenti a 12 rate mensili pari a € 350,00.

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1 Attuali proprietari

XXXX – proprietà per la quota indivisa di 1/1 **dal 28/07/2010**.

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Letterio Scordo Notaio in Cuggiono in data 28/07/2010 rep. nn. 9504/7911, registrato a Magenta il 6/08/2010 al n. 322 Serie 1T e trascritto a Milano 2^A in data 3/04/2000 ai nn. 17094/11328. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

A/c dei signori XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXX, XXXX e XXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dell'immobile in Comune di Baranzate (MI), Via Achille Grandi n. 6, costituito da appartamento composto di ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno e quattro balconi al piano secondo con sovrastante locale solaio e locale tecnico al piano terzo collegati tra loro da scala interna. Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Baranzate al foglio 65 particella 141 subalterno 707. All'unità immobiliare competono diritti di proprietà condominiale sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile oltre al possesso della porzione di orto all'interno del cortile interno di circa mq trenta in corrispondenza del lato ovest del cortile, il cui uso esclusivo è stato da tempo ultra-quarantennale abbinato alla proprietà in oggetto. Prezzo dichiarato in atto € 170.000,00.

Si rimanda a quanto riportato nel paragrafo 2.3 in merito all'identificazione della porzione di cortile in uso esclusivo.

Dalla relazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo del debitore (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 7)**) alla data del 10/01/2023 si evince:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno.

Eventuali note: ///.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2^ il **6/08/2010** ai nn. 104733/25869 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Scordo Letterio Notaio in Cuggiono in data 28/07/2010 rep. n. 9505/7912;

a favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX;

contro XXXX nato a XXXX il XXXX C.F.: XXXX.

Importo ipoteca € 504.000,00 di cui € 280.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: 30 anni.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Baranzate (MI) distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 65 mapp. 141 sub. 707 e su altri due immobili non oggetto di pignoramento, annotati di restrizioni di beni.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Milano 2^ il **18/12/2017** ai nn. 153141/28450 derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo rep. n. 11368/6817 del 14/12/2017

a favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX e contro XXXX nato a XXXX il XXXX C.F.: XXXX

Importo ipoteca € 64.313,80 di cui € 32.156,90 di capitale

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Baranzate (MI) distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 65 mapp. 141 sub. 707.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Milano 2^ il **15/01/2019** ai nn. 4408/585 derivante da Ruolo rep. n. 1534/6719 del 14/01/2019

a favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX e contro XXXX nato a XXXX il XXXX C.F.: XXXX

Importo ipoteca € 178.881,38 di cui € 89.440,69 di capitale

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Baranzate (MI) distinta nel Catasto

Fabbricati al fg. 65 mapp. 141 sub. 707.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 29/03/2022 rep. n. 6942 trascritto a Milano 2^ il **14/04/2022** ai nn. 52216/35213 contro XXXX nato a XXXX il XXXX C.F.: XXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Baranzate (MI) distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 65 mapp. 141 sub. 707, per l'importo di € 218.172,70 oltre ad interessi e spese.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///

6 CONDOMINIO

L'immobile è parte del Condominio denominato "Grandi 6", amministrato dalla società XXXX con sede in XXXX che ha fornito, in data 22/12/2022, le informazioni che seguono (**all. 9**).

Millesimi proprietà: 161,6370.

Millesimi riscaldamento: 2571,00.

Millesimi acqua: 3,00.

Millesimi manutenzione Centrale Termica: 234,85

6.1 Spese di gestione condominiale (con l'avvertenza che le somme sono state arrotondate):

- ammontare medio delle spese condominiali annue ordinarie: € 4.886,00 (preventivo 2022/2023);
- l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso: € 3.664,00 (n. 3 rate esercizio 2022/2023);
- l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno solare precedente: € 9.965,00 (saldo esercizio 2021/2022 € 4.886,00 + conguaglio esercizio precedente € 5.079,00);
- spese straordinarie deliberate: € 295,00, di cui:
 - rifacimento tabella millesimali: preventivo € 126,00
 - studio di fattibilità Bonus 110: € 169,00; nell'assemblea del 24/11/2022 è stato approvato lo studio di fattibilità del tecnico XXXX per l'attuazione di un intervento edilizio di efficientamento energetico (coibentazione involucro esterno delle superfici abitate e centrale termica);
- cause incorso: nessuna riportata nel bilancio 2022/2023.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non comunicate dall'amministratore e non verificate sul Regolamento di Condominio, non esistente per l'immobile in quanto ancora da approvare. Dal titolo di provenienza si evince che unitamente all'appartamento è consegnato *il possesso della porzione di orto all'interno del cortile interno di circa mq trenta in corrispondenza del lato ovest del cortile, il cui uso esclusivo è stato da tempo ultra-quarantennale abbinato alla proprietà in oggetto*. In sede di sopralluogo la conduttrice non saputo identificare la porzione di cortile, adibita ad orto, assegnata all'appartamento. In merito si rimanda a quanto riportato nel paragrafo 2.3.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate e non comunicate dall'amministratore.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Il regolamento di condominio comprende gli stabili dal civico 3 al civico 9 di Via degli Abeti. Copia del regolamento è allegato alla perizia; ad esso si rimanda per la descrizione delle parti comuni.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare pignorata potrebbe essere accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano secondo (terzo f.t.) raggiungibile da vano scala interno e da vano ascensore in uso esclusivo. Tuttavia, in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento dell'ascensore, mai utilizzato dai conduttori.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Baranzate in "Zona prevalentemente residenziale" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Baranzate (all. 8):

In merito alla documentazione utile per attestare la conformità edilizia, la sottoscritta precisa di aver:

- presentato in data 4/11/2022 prot. n. 2022/205731 istanza di accesso agli atti di fabbrica, integrata in data 28/12/2022 prot. n. 24617;
- di aver consultato in data 7/02/2022 i fascicoli richiesti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baranzate, chiedendo ulteriori approfondimenti per verifica di due pratiche di condono citate nei fascicoli visionati;
- di aver avuto risposta, in merito ai condoni richiesti, dai tecnici dell'Ufficio Tecnico in data 15/03/2023.

Dalla documentazione visionata si evince che il fabbricato in cui è compresa l'unità pignorata è stato edificato in epoca vecchia, anteriore l'1/09/1967 e successivamente, con riferimento all'unità stessa, oggetto di opere in forza di:

- Autorizzazione per esecuzione lavori edili Pratica n. 131/59 rilasciata in data 6/08/1959 per sopralzo del fabbricato urbano uso abitazione con successivo rilascio di Certificato di abitabilità del 2/11/1959.
- Autorizzazione Edilizia Pratica n. 308/97 prot. n. 16911 rilasciata in data 24/04/1998 per realizzazione ascensore esterno ai sensi della Legge n. 13 del 9/01/1989.
- Denuncia di Inizio Attività Pratica n. 61.2/2010 presentata in data 5/08/2010 prot. n. 12826 per diversa distribuzione degli spazi interni, demolizione tavolati interni divisori tra locale soggiorno/cucina/w.c., costruzione di tavolati divisori tra soggiorno e pranzo/cottura, ripostiglio e locale w.c.. Inizio lavori del 25/10/2010 prot. n. 16713.
- Denuncia di Inizio Attività Pratica n. 89/2010 presentata in data 25/11/2010 prot. n. 18384, in variante alla DIA n. 61.2/2010, per diversa distribuzione spazi interni, demolizione e costruzione tavolati interni divisori tra locale cucina e locale bagno, formazione di controsoffitto in cartongesso nella zona ingresso. Comunicazione di inizio lavori del 29/12/2010 prot. n. 19819. Comunicazione di fine lavori e collaudo finale del 12/04/2012 prot. n. 5244.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con quanto rappresentato nella pianta di

progetto allegata all'ultima DIA n. 61.2/2010 fatto salvo per:

- la posa di una pensilina a copertura del balcone verso il cortile, accessibile dal soggiorno, costituente il pianerottolo di sbarco dell'ascensore in uso esclusivo;
- una diversa forma in pianta del balcone, rettangolare senza la rientranza nell'angolo sud-ovest;
- la mancata realizzazione del controsoffitto nella camera posta nell'angolo a nord-ovest, che presenta un'altezza interna pari a 2,88 m.

Situazione regolarizzabile con:

- pratica edilizia di sanatoria ex D.P.R. 380/2001 (Accertamento di conformità);

Costi stimati: € 3.000,00 in C.T. di cui: € 2.500,00 onorario professionale per presentazione pratica di sanatoria, € 516,00 oblazione eventualmente da integrare con un conguaglio in quanto il Comune di Baranzate applica, quale sanzione amministrativa, la percentuale del 30% dell'aumento di valore o di apprezzamento dell'immobile determinato dall'Agenzia del Territorio, calcolata tra un minimo di 516,00 € ed un massimo di 5.164,00 €. Essendo le opere da sanare opere di lieve entità si considera per la stima la sanzione minima pari a € 516,00

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 11/04/2012 (ultima planimetria in atti) fatto salvo per difformità sopra esposte.

Situazione regolarizzabile con:

- pratica Docfa di aggiornamento catastale da presentare dopo la sanatoria edilizia.

Costi stimati: € 1.300,00 in C.T. di cui: € 1.200,00 onorario professionale per presentazione di pratica Docfa per due schede, una per l'appartamento e l'altra per il sottotetto; € 100,00 diritti catastali.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo di alcune misurazioni effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata (mq)
appartamento	mq	95,00	100%	95,00
balconi	mq	10,00	50%	5,00
solaio	mq	58,00	25%	14,50
TOTALE	mq			114,50
				115,00 in C.T.

con l'avvertenza che per il solaio si è calcolata la superficie del locale con altezza superiore a 1,5 m, poi ragguagliata al 25%.

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle

finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si è presentato il bene all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione (all. 10)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2022

Comune: Baranzate

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO – B1

- valore mercato prezzo min. 1.450,00 / prezzo max. 1.800,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo civile (Cat. A/3) in ottimo stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 1.250,00 / prezzo max. 1.400,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo economico (Cat. A/3) in normale stato conservativo;

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nella Banca dati della "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati", pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'ultimo periodo rilevato (luglio 2022 - novembre 2022) risultano registrate cinque compravendite di appartamenti in categoria A/3 negli immobili limitrofi a quello oggetto di pignoramento. Il prezzo medio derivante dai valori dichiarati ammonta ad € 1.750/mq in Cifra Tonda.

Per la valutazione si sono utilizzate, come comparabili, tre offerte di vendite pubblicate sul sito Immobiliare.it, debitamente decurtate considerando attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto pari al 10% tra l'offerta proposta ed il prezzo finale. Nella valutazione, comparate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare (subject), si è stimato un valore unitario da attribuire al bene pignorato pari a 1.600,00 €/mq. Si rimanda all'allegato 10 per il dettaglio dei comparabili utilizzati e la tabella di calcolo.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	115,00	€ 1.600,00	€ 184.000,00
				€ 184.000,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

VALORE LOTTO 001	€ 184.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 9.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 4.300,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore la vendita è (€ 4.866,00 x 2)	-€ 9.732,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 160.768,00
arrotondato € 161.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero : € 161.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato: € 128.800,00
arrotondato € 129.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione, senza le spese accessorie, pari a € 6.000,00/anno, porta ad un valore unitario pari a 4,35 €/mq/mese (dato da € 6.000,00 / 115 mq /12 mesi) che risulta leggermente inferiore ai valori di locazione riportati dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI pubblicate dall'Agenzia dell'Entrate per il 1° semestre 2022, variabili da 4,6 a 5 €/mq/mese per abitazioni economiche in normale stato conservativo e da 5,2 a 7,1 €/mq/mese per abitazioni economiche in ottimo stato conservativo (vedasi allegato 10). Tuttavia, visto lo stato di conservazione dell'immobile che presenta problemi di infiltrazioni dal piano sottotetto, si ritiene congruo il canone richiesto.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà procedere alla presentazione di una pratica edilizia di sanatoria per la regolarizzazione di alcune difformità riscontrate in sede di sopralluogo e successiva pratica di aggiornamento catastale oltre farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo raccomandata.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 21/03/2023

l'Esperta Nominata
Arch. Monica Correggi

ALLEGATI

- 1) **N. 32 fotografie** relative al sopralluogo del 29 novembre 2022.
- 2) **Stralcio cartografie**

- Stralcio cartografia di zona, estratto catastale, vista aerea.

3) Documenti catastali:

- visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. pignorata del 3/11/2022;
- scheda catastale dell'unità pignorata presentata in data 11/04/2012 prot. n. MI0261071;
- visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. pignorata (già sub. 701 Comune di Bollate), del 28/12/2022

4) Titolo di provenienza:

- atto di compravendita in data 28/07/2010 rep. n. 9504/7911 a rogito Dott. Letterio Scordo Notaio in Cuggiono;
- atto di donazione e vendita in data 24/07/1959 rep. n. 11139/1339 a rogito Dott. Gia Paolo Guidobono Cavalchini Notaio in Bollate (atto anteventennio).

5) Certificati anagrafici:

- certificato di residenza storico prot. n. n. 3308 del debitore rilasciato dal Comune di Baranzate in data 14/11/2022;
- certificato contestuale di stato civile, di stato di famiglia prot. n. ANPR 1090230757 rilasciato dal Comune di Baranzate in data 14/11/2022;
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore rilasciato dal Comune di Baranzate in data 14/11/2022.

6) Documenti per verifica locazione:

- corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio DP I Milano – UT Magenta in data 4/11/2022 e 9/11/2022 con lettera dell'Agenzia in pari data prot. n. 389974;
- contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate UT di Magenta in data 29/09/2020 al n. 10146 serie 3T.

7) Ispezioni ipotecarie:

- n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul bene pignorato in Comune di Baranzate dal 27/08/1996 al 10/01/2023;
- nota di trascrizione accettazione eredità del 6/08/2010 nn. 104731/61004;
- nota di trascrizione accettazione eredità del 6/08/2010 nn. 104732/61005;
- nota di iscrizione ipoteca del 6/08/2010 nn. 104733/25869;
- verifica iscrizione reg. part. 16783 de 2017;
- verifica annotazione reg. part. 20251 del 2019;
- nota di iscrizione ipoteca del 19/07/2017 nn. 90712/16783;
- nota di iscrizione ipoteca del 18/12/2017 nn. 153141/28450;
- nota di iscrizione ipoteca del 15/01/2019 nn. 4408/585;
- n. 1 ispezione ipotecaria telematica per trascrizioni ed iscrizioni sul bene pignorato in Comune di Bollate dal 27/08/1996 al 11/01/2023;
- nota di trascrizione successione del 9/09/2009 nn. 118421/75054;
- nota di trascrizione successione del 10/09/2009 nn. 119050/75461;
- nota di trascrizione successione del 14/09/2009 nn. 120593/76375.

8) Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:

- Autorizzazione edilizia P.E. n. 131/59 del 6/08/1959 e Certificato di abitabilità del 2/11/1959.
- Autorizzazione P.E. 308/97 prot. n. 16911 del 24/04/1998 con disegni di progetto.
- DIA P.E. n. 61.2/2010 del 5/08/2010 con inizio lavori e disegni di progetto.
- DIA P.E. n. 89/2010 del 25/11/2010 con disegni di progetto e fine lavori.

9) Documenti condominio:

- istanza presentata all'Amministratore del Condominio in data 19/12/2022 per verifica spese condominiali;
- risposta dell'Amministratore in data 22/12/2022 con allegati preventivo esercizio ordinario 2022/2023, consuntivo esercizio ordinario 2021/2022, preventivo rifacimento tabelle millesimi 2021/2023, preventivo studio di fattibilità Bonus 110 2021/2023.

10) Documenti per valutazione:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona Centrale/CENTRO STORICO – B1 del Comune di Baranzate relativa al 1° semestre 2022;
- verifica compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate nel periodo luglio-novembre 2022;
- n. 3 offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it quali comparabili per la valutazione;
- tabella di valutazione.

11) Perizia privacy.