

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 677/2023

Condominio via Pordenone, 5 BARANZATE - C.F.: 95527110159

contro:

(omissis)

Intervenuti: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** - C.F.: 05828330638

Giudice della procedura: **dott.ssa Idamaria Chieffo**

Custode: **dott. comm. Margherita DEGRASSI**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di BARANZATE (MI) – Via Pordenone, 5

Appartamento al piano 5° con annesso vano di solaio nel sottotetto.



INDICE SINTETICO**Dati Catastali:****Lotto UNICO**

Beni in Comune di Baranzate (MI): via Pordenone, 5:

CORPO UNICO

Foglio 70, Mappale 198, Subalterno 23 – Categoria catastale A/3;

Al momento del sopralluogo effettuato in data **23-2-2024** – ved. verbale **allegato 18**) - erano presenti persone terze in forza di atto di **comodato gratuito** stipulato in data 19 marzo 2019 registrato in data 20 marzo 2019 (come da verbale della Custode – ved. **allegato 19**) – tuttavia dal riferimento dell’Agenzia delle Entrate del 28-3-24 – qui **allegato 10**) – dalla Banca Dati dell’Anagrafe Tributaria, a nome degli esecutati dal 2000 ad oggi, non risultano, in qualità di locatori e con i dati catastali indicati, contratti di locazione stipulati, registrati ed a tutt’oggi in vigore.

Conseguente l’immobile è da ritenersi libero fatto salvo diverso parere del Custode o dell’Ill.ma S.V..

Proprietari:

- **(omissis)** [REDACTED] (ved. **allegato 11.2**) – Stato civile: non certificabile – ved. **allegato 11.1**); dall’atto di acquisto dei beni – qui **allegato 9.1.1**) – risulta coniugato in regime di comunione dei beni secondo il diritto rumeno con l’altra debitrice esecutata; **Proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni secondo il diritto rumeno;
- **(omissis)**; [REDACTED] (ved. **allegato 11.2**) – Stato civile: non certificabile – ved. **allegato 11.1**); dall’atto di acquisto dei beni – qui **allegato 9.1.1**) – risulta coniugata in regime di comunione dei beni secondo il diritto rumeno con l’altro debitore esecutato; **Proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni secondo il diritto rumeno;

Prezzo proposto a base d’asta al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 74.000,00.=**

da occupato (ancorchè) non ricorra il caso: **€ 51.800,00.=**



LOTTO UNICO

Comune di BARANZATE (MI) – Via Pordenone, 5 - Appartamento al piano 5° con annesso vano di solaio nel sottotetto.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**1.1. Descrizione catastale dei beni:****LOTTO UNICO**

Comune di BARANZATE (MI) – Via Pordenone, 5:

CORPO UNICO

Appartamento al piano quinto composto da due vani ed accessori, **con annesso vano di solaio al piano sottotetto**, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Baranzate** (già frazione di Bollate) come segue: **Foglio 70, Mappale 198, Subalterno 23**, via Pordenone, 5, piano 5-6, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani 4, Superficie Catastale ---, Rendita 247,90

Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento (*): prospetto su cortile per due lati, proprietà di terzi, enti comuni;

Coerenze da Nord in senso orario del vano di solaio (*): prospetto su cortile, proprietà di terzi, enti comuni, proprietà di terzi;

Attualmente intestato a:

- ***(omissis)*** – Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ***(omissis)***;
- ***(omissis)*** - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ***(omissis)***.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 11/06/2007 L.R.n.13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618. (n. 35/2007);

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'atto di provenienza, dall'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, come da allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva **quota di 1/1 di piena proprietà**, in regime di comunione dei beni secondo il diritto rumeno:



- (omissis); [redacted] dal 15/6/2010 (ved. allegato 11.2)) – Stato civile: non certificabile – ved. allegato 11.1); dall’atto di acquisto dei beni – qui allegato 9.1.1) – risulta coniugato in regime di comunione dei beni secondo il diritto rumeno con l’altra debitrice esecutata; Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni secondo il diritto rumeno;
- (omissis); [redacted] dal 15/6/2010 (ved. allegato 11.2)) – Stato civile: non certificabile – ved. allegato 11.1); dall’atto di acquisto dei beni – qui allegato 9.1.1) – risulta coniugata in regime di comunione dei beni secondo il diritto rumeno con l’altro debitore esecutato; Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni secondo il diritto rumeno;

Eventuali discrepanze con l’identificazione catastale del bene di cui all’atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: -----

DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona (ved. anche allegato 4).

In Comune di BARANZATE (MI);

Fascia/zona: periferica.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea;

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche allegato 3)).

L’immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona periferica del Comune di Baranzate, lungo il confine con il Comune di Milano, nelle vicinanze dell’Ospedale milanese Sacco, quartiere milanese Roserio.

Trattasi di piccolo Comune, fino al 2004 ca annesso al Comune di Bollate, posto a ca km. 11 a Nord-Ovest del Capoluogo, interessato dal cd. boom edilizio a partire dagli anni ’50 del secolo scorso in quanto in stretta vicinanza con il Capoluogo e le attività industriali al tempo localizzate nella zona ed è stato costruito nei primi anni ’60 del secolo scorso.

L’edificio risale probabilmente alla fine degli anni ’50 inizio anni ’60 del secolo scorso e risulta costruito con sistema intelaiato in travi e pilastri in calcestruzzo armato con solai in laterocemento.

Le finiture sono di tipo economico tipiche dell’epoca con facciate rivestite prevalentemente in intonaco con graniglia per esterni ed in cattivo stato di manutenzione con distacchi di intonaco dalle facciate e dalle porzioni inferiori delle gronde del tetto.

Trattasi di fabbricato con conformazione planimetrica in linea, di n. 6 piani fuori terra con ulteriore piano sottotetto in cui si trovano i solai di pertinenza degli alloggi ed un piano seminterrato in cui sono ubicate le autorimesse.

E’ circondato da un grazioso giardino recintato, all’interno gli spazi comuni sono di tipo economico con rivestimenti in marmo Botticino (pavimenti e scale), *opus incertum* di marmi vari per i pianerottoli, parapetti in profilati metallici verniciati a mano, ascensore ad apertura manuale.

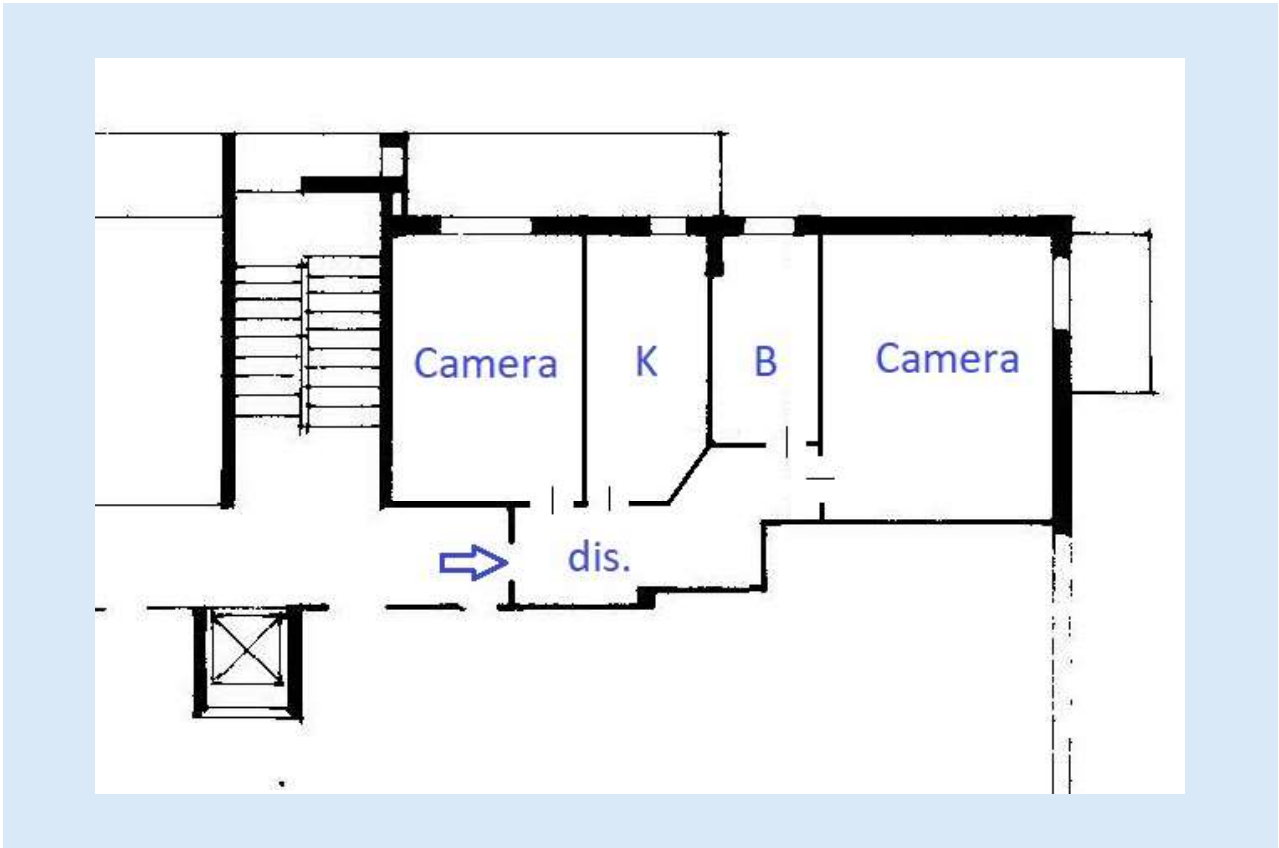
L’appartamento in esame è sito al piano 5° e risulta recentemente interessato da intervento di manutenzione straordinaria con anche parziale modifica della distribuzione interna dei locali.

Le finiture risultano in ogni caso di tipo economico.

Si compone di n. 2 camere, un bagno, la cucina, un disimpegno e n. 2 balconi come da planime-



tria schematica che segue:



I rivestimenti ceramici dei pavimenti e delle pareti dei bagni sono stati sostituiti rispetto agli originari.

Sostituiti anche i serramenti esterni, dotati di vetri con termocamera, ed i serramenti interni in legno tamburato finitura colore bianco.

Ferramenta in finitura alluminio cromato.

Pareti e plafoni sono in tinteggiatura prevalentemente colore bianco con porzioni colorate.

In bagno sono presenti sanitari bianchi con miscelatori monocomando finitura cromata.

Il riscaldamento è condominiale con produzione di acqua calda per uso sanitario tramite caldaia murale a gas posta in cucina.

L'altezza netta interna risulta pari a ca ml.2,85 tranne nel disimpegno alto ml. 2,58 ca.

Come si può rilevare dalle fotografie allegare lo stato di manutenzione risulta discreto.

Al piano sottotetto è presente un piccolo solaio ripostiglio al cui interno non è stato possibile accedere risultando pieno di masserizie.

Si rimanda alla documentazione fotografica qui allegata – **allegato 3)**

Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.3 Breve descrizione della zona - (ved. allegato 4))

Periferica.



2.4 Certificazioni energetiche:

Nel sito del CENED da qualche tempo risulta momentaneamente non disponibile l'acquisizione dell'APE dal data base e da poco risulta riportato "IL SERVIZIO VERRA' RIPRISTINATO NELLA SECONDA META' DEL MESE DI MAGGIO 2024."

Si allega l'APE allegato all'atto di acquisto - (ved. allegato 13) – scaduto il 21-4-2020.

In ogni caso l'acquisizione dell'APE non è obbligatoria per le esecuzioni immobiliari.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Non reperita.

3	STATO OCCUPATIVO (ved. allegati 10.n)
----------	--

3.1 Detenzione del bene - (ved. allegato 18)):

Al momento del sopralluogo effettuato in data 23-2-2024 – ved. verbale **allegato 18**) - erano presenti persone terze in forza di atto di comodato gratuito stipulato in data 19 marzo 2019 registrato in data 20 marzo 2019 (come da verbale della Custode – ved. **allegato 19**).

3.2 Esistenza contratti di locazione - (ved. allegato 10)):

Tuttavia dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 28-3-24 – qui **allegato 10**) – dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome degli esecutati dal 2000 ad oggi, non risultano, in qualità di locatori e con i dati catastali indicati, contratti di locazione stipulati, registrati ed a tutt'oggi in vigore.

Consequente l'immobile è da ritenersi libero fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V..

PROVENIENZA

4.1 Attuali comproprietari:

- *(omissis)*; [redacted] dal 15/6/2010 (ved. **allegato 11.2**) – Stato civile: non certificabile – ved. **allegato 11.1**); dall'atto di acquisto dei beni – qui **allegato 9.1.1**) – risulta coniugato in regime di comunione dei beni secondo il diritto rumeno con l'altra debitrice esecutata; **Proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni secondo il diritto rumeno;
- *(omissis)*; [redacted] dal 15/6/2010 (ved. **allegato 11.2**) – Stato civile: non certificabile – ved. **allegato 11.1**); dall'atto di acquisto dei beni – qui **allegato 9.1.1**) – risulta coniugata in regime di comunione dei beni secondo il diritto rumeno con l'altro debitore esecutato; **Proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni secondo il diritto rumeno,

in base al seguito titolo:



Acquisto della complessiva quota di 1/1 di proprietà in base ad **atto di compravendita** a rogito Notaio Nicola DE SANCTIS – Notaio in Seveso - in data 26-4-2010 rep. 2427/1568 **trascritto a Milano 2 in data 29-4-2010 ai nn. 52884/31875 contro (omissis)** – ved. **allegati 9.n)**; a detta data di acquisto la venditrice ha dichiarato di essere di stato libero;

4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

2. La suddetta **(omissis)** - aveva a sua volta acquistato a suo favore la **quota di 1/1 di proprietà** in base ad **atto di compravendita** a rogito dott. Claudio Guidobono Cavalchini, Notaio in Milano in data 14-7-1993 rep. 39066 trascritto a Milano 2 in data 23-7-1993 ai nn. 57600/40382 **contro (omissis)** – dichiaratisi in regime di comunione dei beni. A detta data di acquisto l'acquirente ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni; **allegati 9.2.n)**;

4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1.n).

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data **24-7-2023 ai nn. 104270/73401**, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, **così come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998** reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Palermo il 24-7-2023 dal Notaio dott.ssa Giulia BARBAGALLO, Notaio in Palermo, depositato sul PCT il 25-7-2023 riguardante il ventennio preso in esame, alla data del 24-7-2023 **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, dalle verifiche presso l'archivio del Catasto Fabbricati e tramite acquisizione di copie di n. 2 titoli notarili dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, **riportate in ordine cronologico di presentazione**:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie:

Non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

Altre limitazioni d'uso:

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche



ultraventennali e dal Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;

- Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

Iscrizione ipoteca volontaria in data 29-4-2010 ai nn. 52885/11812, a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. con sede in Verbania – C.F.: 00118720036 - contro i sig.ri (*omissis*) – in forza di atto a rogito Notaio Nicola DE SANCTIS di Seveso in data 26-4-2010 rep. 2428/1569 a garanzia del complessivo importo di Euro 234.000,00.= di cui Euro 130.000,00=- per capitale.

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 24-7-2023 ai nn. 104270/73401, a favore di CONDOMINIO VIA PORDENONE, 5 con sede a Baranzate – C.F.: 95527110159 - contro i sig.ri (*omissis*) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 29-6-2023, rep. n.170092, per l'importo di Euro 17.312,56.= oltre a successivi interessi e spese.

5.3 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da riferire

6 CONDOMINIO – Allegati 12.n)

6.1 Spese di gestione condominiale: ved. allegato 12.1).

Ca Euro 3.000/anno - ved. [allegato 12](#)).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Ved. Regolamento di Condominio richiamato nell'atto di provenienza dei beni del 1993 - qui [allegato 9.2.1](#)). L'Amministratore, nonostante ripetuti solleciti non l'ha prodotto alla scrivente.

6.2 Arretrati: per l'immobile de quo:

Ca Euro 11.000,00.= al 30-9-22 (ved. [allegato 12](#)).

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – allegati 14.n):

A seguito di richiesta di accesso atti in data 22-2-24 al competente Ufficio del Comune di Bollate e Baranzate, il Comune di Bollate ha riferito in data 27-2-24 che le pratiche edilizie risultano depositate presso il Comune di Baranzate – ved. [allegato 21](#)).



Il Comune di Baranzate, nonostante plurimi solleciti via PEC da parte della scrivente – ved. **allegato 22)** - non ha riferito alcunché, in violazione delle più elementari norme sul comportamento della P.A.

Dall'atto di acquisto e dall'epoca della planimetria catastale se ne deduce che l'**edificazione risulta anteriore al 1° Settembre 1967.**

Detta datazione risulta coerente con la datazione della planimetria catastale d'impianto – 18-2-1964 – e con il confronto foto satellitari storiche – **allegati 16.n).**

In considerazione dell'epoca di costruzione del fabbricato e della notevole maggior altezza rispetto ai fabbricati posti nei dintorni, visto quanto parrebbe informalmente riferito dall'Amministratore di Condominio durante il sopralluogo su una **generale non conformità amministrativa del fabbricato** in esame, la scrivente ritiene di non poter escludere che il fabbricato sia stato edificato in assenza di licenza edilizia anche per eccessivo sviluppo volumetrico/altezza del fabbricato.

Il primo Piano Regolatore Generale – di seguito P.R.G. - del Comune di Bollate (cui faceva parte il Comune di Baranzate) risulta risalire al 1969 – **allegato 15.1)** pag. 2) – dunque in data successiva alla costruzione del Fabbricato. Il successivo P.R.G. risale al 1986. In entrambi detti strumenti urbanistici – ancorché successivi alla costruzione del fabbricato in esame - la destinazione prevista è quella residenziale, dunque in conformità con la destinazione quantomeno prevalente del fabbricato.

Detta destinazione viene confermata anche dal vigente strumento urbanistico generale, P.G.T. , che indica la destinazione "Area B1 – art. 14 N.T.A. ed art 14.6 – Quartiere di via Gorizia – ved. **allegati 15.2) e 15.3).**

In estrema sintesi quantomeno **la destinazione residenziale del fabbricato risulta ammessa** da tutti gli strumenti urbanistici generali a partire dal 1969 ad oggi.

Il dubbio sull'ammissibilità resta quello sulla densità edilizia, ovvero il volume complessivo/altezza del fabbricato.

Dal punto di vista regolamentare ed igienico l'appartamento in esame si ritiene regolare.

Non si può riferire circa la conformità edilizia non avendo il Comune di Baranzate fornito le indicazioni necessarie.

* * * * *

7.2 Conformità urbanistica:

La destinazione residenziale è regolamentare tuttavia si ritiene dubbia la regolarità urbanistica.

7.3 Vincoli:

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> (ved. **allegato 23)** - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **sono coerenti** con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale circa la consistenza complessiva dell'alloggio – **allegato 7)** – tuttavia si rilevano differenze nella distribuzione interna dei tavolati divisorii tra i vari ambienti di cui si compone l'unità immobiliare – si confronti la planimetria catastale corrente – qui **allegato 7)** – con il rilievo schematico – qui **allegato 14)** – anche riportato alla pag. 4 che



precede.

Conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie non si possono ritenere conformi allo stato di fatto.**

* * * * *

Occorrerà conseguentemente, presentare idonea variazione catastale DOCFA, il tutto per una spesa ca di **Euro 1.200,00.=** oltre oneri di legge e fiscali.

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 raggugliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Gli spazi comuni sono stati calcolati in ca il 2% sulla sup. lorda raggugliata.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento 5° piano e solaio	Mq.	60,00	1	60,00
	"			
Spazi comuni 2%	"	1,00	1	1
		Tot. Mq. ---		Totale arr. mq. 61,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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 dei beni.



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 – allegati 20.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 20.1)**:

Semestre 2/2023 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 1.000,00/1.400,00, **valore medio: Euro/mq. 1.200,00.**

Borsino PiùPrezzi – Camera di Commercio – **allegato 20.2)**:

Semestre 2/2023 – valori minimi/massimi appartamenti recenti/ristrutturati Euro/mq. 1.500,00/1.700,00, **valore medio: Euro/mq. 1.600,00** mentre gli appartamenti vecchi hanno valori minimi/massimi Euro/mq. 700,00/800,00, **valore medio: Euro/mq. 750,00**

Borsino Immobiliare – **allegato 20.3)**:

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi appartamenti di fascia media Euro/mq. 1.182,00/1.648,00, **valore medio: Euro/mq. 1.415,00.**

La scrivente ritiene che **il più probabile valore di mercato, a corpo, in considerazione dello stato attuale dell'immobile** risulti il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e solaio	A3	61,0	€ 1.400,00	€ 85.400,00
			Totale	€ 85.400,00

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 UNICO	€ 85.400,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.270,00
•	
Spese di ripristino e regolarizzazione edilizia - indicative e di massima: comprese nel 5% di riduzione	
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 1.200,00
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore	€ 6.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 73.930,00

arrotondato

€ 74.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : **Non ricorre il caso**

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

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Nonostante la scrivente abbia richiesto via PEC in data 22-2-24 sul punto riferimento dal Comune di Baranzate, non risulta a tutt'oggi pervenuto.

In considerazione del fatto che il fabbricato risulta costruito su area di una **società Immobiliare privata** – Imm.re Redipuglia s.r.l. – la scrivente ne deduce che, **trattandosi di attività edilizia di privati**, non vi siano stati finanziamenti pubblici diretti né indiretti per la costruzione del fabbricato, e dunque non ricorra il caso.

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.



La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato 1.3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia al debitore esecutato, al legale del creditore procedente ed al Custode tramite e.mail prima del deposito della perizia sul PCT.

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 ringraziamenti ed ossequi

Milano, 20-4-2024

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



(segue ELENCO ALLEGATI)



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco fomalità ipotecarie
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria deb ese Lui
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria deb ese Lei
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria per immobile pignorato Baranzate
-  1.2.4) Ispezione ipotecaria per immobile pignorato BOLLATE
-  1.3) Certificazione notarile in atti
-  2) Identificativi catastali per la vendita
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Viste satellitari generale e particolare
-  5) Estratto di mappa catastale
-  6) Elaborato planimetrico Non presente
-  7) Planimetria catastale
-  8.1) Visura storica catastale CF Sub. 23
-  8.2) Visura Storica CT Mappale 198
-  9.1.1) Atto 2010 prov debitori
-  9.1.2) Nota Tras 2010 atto prov debb eess
-  9.2.1) Cpv 1993 atto prov dante causa debb
-  9.2.2) Nota Tras 1993 prov dante causa debb
-  10) Riferimento Agenzia Entrate NO Affitti
-  11.1) Riferimento Anagrafe e Stato civile
-  11.2) Certificato di residenza storico
-  12) Spese condominiali 2022-23 Riservato privacy
-  13) APE da atto di compravendita
-  14) Planimetria schematica fuori scala stato attuale
-  15.1) PGT - Storico parti edificate quartiere Gorizia
-  15.2) RP01_Disciplina delle aree_controded
-  15.3) PGT - NTA PDR
-  15.4) DP03_4 Evoluzione storica territorio
-  15.5) DP03_5 Evoluzione urbanizzazione
-  16.1) 1954 Viewer Geografico 2D - Evoluzione Temporale Ortofoto
-  16.2) 1975 Viewer Geografico 2D - Evoluzione Temporale Ortofoto
-  17) Contratto di comodato registrato
-  18) Verbale del sopralluogo 23-2-24 perito
-  19) Verbale sopralluogo Custode
-  20.1) Quotazioni Geopoi Agenzia Entrate
-  20.2) Quotazioni Immobili CCIAA - PiùPrezzi
-  20.3) Quotazioni Borsino Immobiliare
-  21) Riferimento Comune di Bollate
-  22) Protocollazione 3° Sollecito presso il Comune di Baranzate
-  23) Vincoli In Rete

* * * * *

