

# Tribunale di Milano

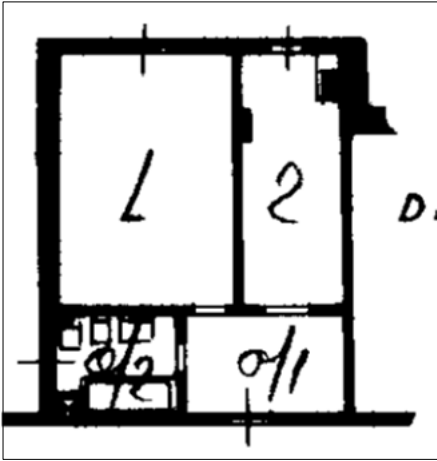
## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE 487/2024**

Giudice delle Esecuzioni:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Baranzate (MI) via Gorizia, 61



## INDICE SINTETICO

**Diritto e quote pignorati:** PIENA PROPRIETÀ per 1/1

### Dati Catastali

#### ABITAZIONE CON SOLAIO:

Bene in Baranzate (MI) via Gorizia, 61

Categoria: **A/3** [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **70**, particella **16**, subalterno **5**

### Stato occupativo

Libero alla vendita

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni e delle spese condominiali del biennio pertinente

Piena proprietà – da libero: € 30.400,00 - €2.500,00 = **€ 27.900,00**

### Criticità da segnalare

Si richiama quanto segnalato al paragrafo 7 in merito all'agibilità.



# LOTTO UNICO

(Abitazione con solaio)

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### 1.1. Descrizione dei beni

#### ABITAZIONE CON SOLAIO

Unità immobiliare sita in Baranzate (MI) via Gorizia, 61 consistente in: appartamento posto a piano primo composto da: ingresso, cucina, soggiorno/camera e bagno con annesso vano di solaio\* a piano nono (sottotetto).

**\*Nota dell'esperto:** Si precisa che il vano di solaio mostrato dall'incaricato nel corso delle OP, non è quello rappresentato nella planimetria castale. È stato comunque possibile individuare il solaio rappresentato nella scheda castale.

### 1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

**Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della proprietà del bene.**

In forza di atto di compravendita a rogito notaio in data 26/09/2005 rep. 229717/20857 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 03/10/2005 ai nn. 143406/74010, l'odierno Debitore diveniva proprietario del bene.

### 1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di BARANZATE come segue (all. da 1 a 3 – estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica)

#### ABITAZIONE CON SOLAIO

Intestato:

- Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 70 particella 16, subalterno 5**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 1; consistenza 3 vani; Superficie catastale: -; rendita € 185,92  
indirizzo: VIA GORIZIA n. 53/67 Piano 1 - 9;

dati derivanti da: 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. 34/2007)

#### Coerenze

Dell'appartamento: Da Nord in senso orario: cortile comune, altra u.i., vano scala comune, cortile comune;

del solaio\*: Da Nord in senso orario: parti comuni, altra u.i. su due lati, enti comuni.

**\*Nota dell'esperto:** come già esposto, il vano di solaio mostrato dall'incaricato nel corso delle OP, non è quello rappresentato nella planimetria castale. Sono state qui riportate le coerenze relative al solaio di proprietà del Debitore, corrispondenti al solaio rappresentato nella planimetria catastale.

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

Nessuna



## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di BARANZATE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Tipologia prevalente: Capannoni industriali.

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

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Milano Certosa a circa 4 km. Linee bus su via Milano. Stazione metropolitana milanese fermata Affori FN a circa 8 km.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 3,5 km dallo svincolo della Tangenziale Nord di Milano.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno di un condominio edificato nella prima metà degli anni '60. L'accesso avviene da via Gorizia 61. Dalla porta condominiale si accede all'androne comune. Da qui, attraverso il vano scale e ascensore comune, si accede al piano primo ed all'unità in oggetto.

- facciate: clinker;
- accesso: porta a vetri;
- scala interna: a rampe;
- ascensore: **presente**;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: sufficienti.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 5 pianta da rilievo metrico e all. 4 rilievo fotografico)

#### ABITAZIONE CON SOLAIO

Unità immobiliare sita in Baranzate (MI) via Gorizia, 61 consistente in: appartamento posto a piano secondo composto da: ingresso, cucina, soggiorno/camera e bagno con annesso vano di solio a piano nono (sottotetto).

- esposizione: affaccio Nord e Ovest;
- porta di accesso: porta blindata a battente;
- infissi esterni: telaio in legno e vetro singolo;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili;
- porte interne: a battente;
- pareti: normalmente tinteggiate;
- pavimenti: graniglia di marmo ingresso e soggiorno/camera, gres ceramico nella cucina e nel bagno;
- rivestimenti: in ceramica nel bagno e nella cucina;
- plafoni: in intonaco e tinteggiatura;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: realizzata con boiler istantaneo a gas installato in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con vaso igienico, bidet, lavabo e doccia;
- altezza dei locali: h 2,90 m;
- condizioni generali: discrete.



## 2.4 Certificazioni energetiche

Il sottoscritto ha effettuato ricerca presso il Catasto Energetico Regionale CEER. L'immobile risulta essere in classe energetica G con consumo 289,67 kWh/mqa. L'APE ha scadenza 13/12/2026.

## 2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

## 2.6 Certificato di idoneità statica

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministrazione del Condominio informazioni in merito. L'amministratore non forniva informazioni in merito. Vedi comunicazione **all. 9** alla presente.

Si precisa che il CIS è un documento previsto dal Regolamento Edilizio di Milano. L'unità immobiliare si trova nel Comune di Baranzate.

# 3. STATO OCCUPATIVO

## 3.1 Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, l'immobile veniva mostrato da un incaricato del Debitore.

## 3.2 Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate in merito ad eventuali contratti e/o comodati registrati e relativi agli immobili in oggetto. L'Agenzia rispondeva: "*in riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che dall'interrogazione effettuata in Anagrafe Tributaria, al soggetto indicato non risultano intestati contratti di locazione/comodato per l'immobile interessato*".

Si veda **la lettera Agenzia delle Entrate all. 6** alla presente.

## 3.3 Giudizio di congruità canone di locazione

Non pertinente.

# 4. PROVENIENZA

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio \_\_\_\_\_, redatto in data 27/05/2024 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 11**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

## 4.1 Attuale proprietà

**Piena proprietà per 1/1 di**

- Proprietà 1/1

In forza di atto di compravendita a rogito notaio \_\_\_\_\_ in data 26/09/2005 rep. 229717/20857 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano



2 il 03/10/2005 ai nn. 143406/74010 con il quale l'odierna debitrice acquistava il bene da nato a Spinazzola il 14/07/1938 c.f. LVGCRL38L14I907G.

#### 4.2 Precedenti proprietà

sopra generalizzato in forza di atto ante ventennio.

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si ritiene qui integralmente riportato quanto indicato nel certificato notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Notaio \_\_\_\_\_, redatto in data 27/05/2024 (**all. 7**), implementati dall'acquisizione della copia del titolo di provenienza (**all. 8**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 11**). Sulla base della documentazione risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna che risulti trascritta
- **Misure Penali**  
Nessuna che risulti trascritta
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna che risulti trascritta.
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuna che risulti trascritta.

**Regolamento di Condominio:** L'amministratore inviava copia del regolamento di condominio (vedi **all. 12**). L'atto di provenienza cita espressamente il regolamento di condominio, l'acquisto dell'immobile implica l'accettazione dello stesso.

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

- **Iscrizioni**  
**Ipoteca volontaria** iscritta a Milano 2 in data 03/10/2005 ai nn. 143407/37706 per € 220.000,00 di cui € 110.000,00 per capitale, nascente da contratto di mutuo del Notaio \_\_\_\_\_ in data 26/09/2005 rep. 229718/20958.  
**A favore:**  
**Contro:**

- **Pignoramenti**

**Atto di pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 12/03/2024 ai numeri 31187/22445

**A favore:**  
**Contro:**

In riferimento alla formalità sopra riportata, si riporta di seguito lo stralcio del verbale d'udienza del 25/09/2024: "il custode già nominato [...] **precisa che il precedente**



**pignoramento che grava sull'immobile è già stato cancellato con provvedimento oggetto di reclamo cui il creditore ha poi rinunciato"**.

**Atto di pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 27/05/2024 ai numeri 68549/49211

**A favore:**

**Contro:**

- **Altre trascrizioni**

Nessuna che risulti trascritta

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie aggiornate (**all. 11**) e rispetto al certificato ipotecario in atti (**all. 7**) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

**In merito a convenzioni per l'Edilizia Economica e Popolare**

L'immobile non risulta essere stato edificato in forza di convenzioni per l'edilizia convenzionata o agevolata – vedi **all. 10** – copia stralcio atti di fabbrica reperiti.

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo studio \_\_\_\_\_ . Il sottoscritto ha inviato richiesta per informazioni in merito a spese condominiali ed eventuali procedimenti giudiziari (**all. 9**). L'amministratore trasmetteva la comunicazione che si allega.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

Proprietà: 12/1000

Gestione: 12/1000

Ascensore: 4/997

Riscaldamento: 23,61/1000,04

### 6.1 Spese di gestione condominiale

- importo spese fisse annuali: € 1.240,00 circa
- spese maturate nella gestione 2022/2023: 1.239,97
- spese preventivo nella gestione 2023/2024: € 1.247,86
- posizione debitoria riferita dall'Amministratore: € 17.500,00
- cause in corso: no

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

Nessuno.



**6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

No

**7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta azzonato dal PGT vigente del Comune di Baranzate come:

- Aree B1 – art. 14 NTA

**7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 10):**

L'atto di provenienza riporta che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente è stata chiesta domanda di concessione in sanatoria in data 24/04/1986 prot. 9989.

**In merito agli atti di fabbrica:**

Il sottoscritto ha richiesto ai competenti uffici del Comune di Baranzate accesso agli atti di fabbrica. All'esito della richiesta si visionava copia di:

- Autorizzazione n. 64/1963 del 14/06/1963
- condono 24/04/1986 prot. 9989 e relativa concessione in sanatoria rilasciata in data 25/03/1997 p.e. 1440.

**Nota dell'esperto:** nel fascicolo relativo al Condono, è stato rinvenuto **avviso di rilascio della concessione subordinato all'integrazione della pratica** mediante il deposito di documentazione catastale e Certificato di idoneità Statica.

Nel fascicolo era presente copia della concessione in sanatoria, ma non era possibile visionare alcuna integrazione circa i documenti richiesti come integrazione.

E' lecito presumere che, come avviene sovente per le pratiche di Condono, i documenti integrativi non siano stati depositati pertanto la sanatoria non sia stata perfezionata né ritirata.

Per ottenere la regolarità edilizia, sarà necessario incaricare un professionista che istruisca la pratica con l'ufficio preposto. I costi non sono prevedibili nel dettaglio ma bisognerà redigere il quanto richiesto ad integrazione sostenere i costi professionali. In alternativa si può istruire una nuova pratica. Del minor valore dell'immobile, a cui manca la regolarità, si terrà conto nella valutazione del prezzo. Si veda ala copia estratti pratiche consultate – **all. 10** alla presente.

**Conformità edilizia:**

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria allegata alla pratica edilizia di condono non si sono rilevate difformità, ad eccezione di una porta di collegamento tra la cucina ed il soggiorno/camera. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare CILA in sanatoria, dei relativi costi si terrà conto nella valutazione del bene.

**In merito all'agibilità**

All'esito dell'accesso agli atti non è stato rinvenuto nulla circa la richiesta di abitabilità/agibilità, né un eventuale rilascio. Di quanto sopra si terrà conto nella valutazione dell'unità immobiliare.

**7.2 Conformità catastale**

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale non si sono rilevate difformità, ad eccezione di una porta di collegamento tra la cucina ed il soggiorno/camera. Ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare scheda catastale aggiornata, dei relativi costi si terrà conto nella valutazione del bene.





## 8. CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

#### 8.1.1 Abitazione con cantina

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
PIANO PRIMO				
Abitazione	mq.	39,2	100%	39,2
PIANO NONO				
Solaio	mq.	3,4	30%	1,0
		42,6		<b>40,2</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</b>

## 9. STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, 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 sono presentati i beni 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 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 e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
1° semestre 2024 – Comune: Comune: BARANZATE Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA  
Abitazioni di tipo economico in stato normale: prezzo min. 1.000 €/mq prezzo max. 1.400€/mq
- Portale PiuPrezzi della Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi  
Listino 1 del 2024 - Provincia Settore NORD comune BARANZATE  
Periferia – Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare: prezzo min. 700 €/mq max. 900 €/mq

Il Valore Medio di Zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile. Oltre alle ricerche specifiche e riferite al caso sul mercato della zona oggetto di stima, il borsino dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).



**Chiaramente, nel paniere dei prezzi, che sono generici, il sottoscritto ha dovuto ricavare un prezzo specifico riferito all'immobile in oggetto.**

### 9.3 Valutazione

Tutto quanto sopra premesso:

**Il più probabile valore di mercato del compendio pignorato, valutato come libero, si stima in: €35.000,00.**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	40,2	€ 871,04	€ 35.000,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 35.000,00</b>

**Totale LOTTO UNICO € 35.000,00**

Si ribadisce che la stima è a corpo, valuta l'immobile nel suo complesso e nelle condizioni di stato e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, e la quotazione può variare anche in modo sostanziale rispetto a un paniere dei prezzi di riferimento in funzione della peculiarità dei singoli immobili.

### 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.

#### LOTTO UNICO

• Valore piena proprietà (CORPO UNICO)	€ 35.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 1.750,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: regolarizzazione edilizia e urbanistica. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 2.500,00
• Spese relative a lavori di manutenzione, adeguamenti impianti: verifica e adeguamento impianti. Si precisa che il prezzo indicato è forfettario, e potrà subire variazioni anche sostanziali in funzione del tecnico incaricato, dei prezzi di mercato o di eventuali imprevisti attualmente non valutabili.	-€ 350,00
	€ 30.400,00

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 30.400,00</b>
--	--------------------

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO (solo per completezza - immobile libero alla vendita)	€ 22.800,00
---	-------------

**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.**



Le spese medie annue comunicate dall'Amministratore condominiale risultano essere di circa €1.250, vedi paragrafo 6.1 precedente. Pertanto, le spese del biennio da detrarre ammontano a €2.500 circa.

Pertanto, il prezzo base d'asta decurtato delle spese condominiali ammonta a:

**Prezzo valutato da LIBERO: € 30.400,00 - €2.500,00 = € 27.900,00**

#### 10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Non pertinente – immobile libero alla vendita.

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

Non pertinente – pignorato l'intero diritto reale – quota di 1/1.

Il sottoscritto 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 posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto 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 12 novembre 2024

***l'Esperto Nominato***

#### ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastali A3
- all. 3.** visura storica catastale A3
- all. 4.** rilievo fotografico
- all. 5.** Pianta da rilievo metrico
- all. 6.** Comunicazione Agenzia delle Entrate
- all. 7.** Certificato notarile ex art. 567
- all. 8.** Titolo di provenienza
- all. 9.** Comunicazione amministratore condominio
- all. 10.** Richiesta accesso atti e copia atti consultati
- all. 11.** aggiornamento ispezione ipotecaria
- all. 12.** Regolamento condominio
- all. 13.** Certificato anagrafico
- all. 14.** Fac-simile Attestato di Prestazione Energetica
- all. 15.** Nomina e quesito conferito all'esperto
- all. 16.** Copia privacy della perizia

