

---

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **1169/2018**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**  
Custode Giudiziario: **Avv. Alessandra Croci**

### ELABORATO PERITALE

**Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria**

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084  
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253  
C.F. PRN GRL 74B01 L219U – P.IVA N. 13307920150

con studio in Milano –Via Monte Rosa n.17  
Telefono (+39) 02 480 11 235  
e-mail: gabriele.pranzo@LPzR.it – PEC: pranzozaccaria.12084@oamilano.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Gradisca 14 – Baranzate 20021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico[A3]

**Dati Catastali:** Foglio: 70 - Particella: 166 - Subalterno: 9

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Gradisca 14 – Baranzate 20021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero al decreto di trasferimento

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Gradisca 14 – Baranzate 20021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Gradisca 14 – Baranzate 20021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Gradisca 14 – Baranzate 20021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessun comproprietario

### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Gradisca 14 – Baranzate 20021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nessuna



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Gradisca 14 – Baranzate 20021

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Gradisca 14 – Baranzate 20021

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 56.000

**Prezzo da occupato:** € 45.000



**Bene immobile sito in Baranzate**  
**Via Gradisca n. 14**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale (o della relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti: **SI**
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: **SI**
- c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: **SI**

**Si segnala in proposito che la debitrice risulta catastalmente come**

**(codice fiscale verificato  
in anagrafe tributaria), mentre nella nota di trascrizione del  
pignoramento alla sezione soggetti è riportata come**

**(si veda in proposito  
dichiarazione del Comune di Baranzate allegata all'atto di  
pignoramento).**

- d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: **SI**
- e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali: **NO** (non necessario nel caso in oggetto, in quanto è pignorato l'intero immobile)
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**



## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

### LOTTO 001

#### Identificativo corpo: A

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Comune di Baranzate, Via Gradisca, al civico 14, definito nell'atto di provenienza come segue: *“appartamento ad uso civile abitazione al piano terzo composto da tre locali oltre servizi, con annessi area cantina al piano seminterrato e solaio al piano quarto-sottotetto (...)”*.

#### Identificato in Catasto come segue: intestazione:

con proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

#### **descrizione:**

**Fg. n. 70; Mapp. n. 166, Sub. 9**, Cat A/3, classe 3, consistenza vani 4,5; superficie catastale: totale 68 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 64 m<sup>2</sup>, posto al piano 3-S1-4; rendita € 383,47,15.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### Confini:

##### **Coerenze dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:**

pianerottolo comune, scala comune, cortile, appartamento altra proprietà, via Gradisca, appartamento altra proprietà

##### **Coerenze del vano cantina, dall'ingresso in senso orario:**

corridoio comune, altra proprietà, terrapieno su cortile comune, cantina altra proprietà

##### **Coerenze del vano solaio, dall'ingresso in senso orario**

Disimpegno su parti comuni, vano scala comune, solaio altra proprietà, via Gradisca, solaio altra proprietà

#### Conformità catastale:

La scheda catastale è difforme allo stato riscontrato nel sopralluogo in quanto si è riscontrata una suddivisione nel locale soggiorno, a separazione rispetto alla zona cottura, e la presenza di un ripostiglio a conclusione del corridoio. Si dichiara la difformità catastale.



## 2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

### LOTTO 001

#### Identificativo corpo: A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano 3 composto da tre locali oltre servizi e balconi e con annessi vano ad uso cantina al piano interrato e vano solaio al piano quarto-sottotetto.

**Caratteristiche zona:** residenziale

**Area Urbanistica:** secondo il PGT vigente si tratta di "città consolidata. Tessuti urbani con tipologie insediative a impianto aperto o libero" – Insediamento pluripiano con edifici in linea, a torre ad alta densità (R. Ad.).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Servizi offerti dalla zona:** la zona è urbanizzata. Si segnala in prossimità la presenza di supermercati/negozi e servizi pubblici (Ospedale Sacco, Autostrada dei Laghi e Autostrada Milano-Torino-Trieste).

**Principali collegamenti pubblici:** Per raggiungere il centro di Milano è necessario recarsi a piedi (per circa 600 metri) alla fermata dell'autobus 560 in via Merano e raggiungere la fermata della metropolitana M1- QT8, prendere la metropolitana in direzione Sesto e scendere alla fermata Duomo. Il tempo stimato è di circa 50 minuti.

## 3 STATO DI POSSESSO

- 3.1 Nel corso del sopralluogo si è constatato che l'immobile è occupato da due adulti e un minore senza regolare contratto di locazione. Si veda in proposito la relazione del Custode Giudiziario.
- 3.2 Indagini presso l'Agenzia delle Entrate non hanno evidenziato contratti di locazione in essere che interessino gli immobili pignorati.



## 4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: si vedano atti e convenzioni urbanistiche riportati nell'allegato titolo di proprietà
- 4.1.4 Regolamento condominiale: No
- 4.1.5 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscrizione 08/04/2004 - Registro Particolare  
Registro Generale Pubblico ufficiale Salvo Morsello Repertorio  
. IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; contro

**SPA**, con sede in Bologna, per la complessiva somma di Euro 242.000,00, capitale Euro 141.000,00;

#### 4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento TRASCRIZIONE del 19/07/2018 - Registro Particolare  
Registro Generale Pubblico ufficiale UFFICIALE  
GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO Repertorio del 07/06/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI, contro

a favore di

, con sede in Milano

#### 4.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

#### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

nessuna;

## 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sita in Comune di Baranzate**

Lo stabile è amministrato da \_\_\_\_\_ a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni relativamente all'appartamento:

- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie



- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario dell'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute
- Eventuali cause in corso
- Eventuali atti ablativi
- Copia del regolamento condominiale
- Copia della certificazione energetica condominiale se presente

Si riporta di seguito quanto dichiarato dall'Amministrazione del **Condominio di Via Gradisca, 14** e si rimanda al carteggio allegato:

*“La gestione del condominio va dal 01/07 al 30/06 di ciascun anno; La spesa media annua dell'appartamento è di euro 1.050,00*

*Le spese insolute della gestione in corso sono:*

*3 rata euro 220,19 scadenza 28/02/2019*

*4 rata euro 265,60 scadenza 30/05/2019*

*Non ci sono né il regolamento di condominio e né il certificato energetico.*

*Sono in corso n. 4 procedure esecutive, oltre la presente, per il recupero credito di condomini morosi”.*

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'immobile non risulta accessibile.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificati

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente; per le disposizioni del decreto regionale n. 6480 del 30/07/2015 meglio precisato con D.d.u.o n. 224 del 18/01/2016, non è necessario produrre e allegare l'APE ai provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali.

**Indice di prestazione energetica:** non disponibile

**Note Indice di prestazione energetica:** non disponibile





**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** non specificato

## **6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

6.1.1

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei  
beni con

in forza di atto di compravendita  
TRASCRIZIONE del 08/04/2004 - Registro Particolare Registro  
Generale Pubblico ufficiale Salvo Morsello Repertorio  
, del 31/03/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

### **6.1.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

6.1.3 nato a Castellammare di Stabia il 09/07/1975, C.F.

e

in forza di titoli ultraventennali

## **7 PRATICHE EDILIZIE:**

Lo stabile che ospita l'appartamento risulta regolarmente autorizzato.

L'agibilità del fabbricato è attestata dal Certificato di Abitabilità del Comune di Bollate del 08/03/1963.

### **Conformità edilizia**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

suddivisione in due porzioni del locale soggiorno e creazione di un ripostiglio a conclusione del corridoio.

Si dichiara la difformità edilizia. L'irregolarità è sanabile con demolizione del tavolato di suddivisione nella zona giorno e presentazione di pratica a sanatoria con sanzione di € 1.000.

### **Conformità urbanistica:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico approvato: Piano Governo del Territorio

Note sulla conformità: nessuna irregolarità riscontrata



Descrizione **abitazione di tipo economico [A3]** Lotto 001, corpo A

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata nel Comune di Baranzate in via Gradisca, 14. La zona, con carattere residenziale, è periferica rispetto al Comune di Baranzate, ma si trova in adiacenza al Comune di Milano.

Trattasi di appartamento posto al terzo piano all'interno di un edificio di 3 piani.

L'unità immobiliare è composta da 3 locali, di cui uno è suddiviso in due porzioni (una, con finestra, adibita a cucina e l'altra, priva di finestre, adibita a soggiorno), un bagno, un ingresso e tre balconi, con annesso vano di cantina e solaio al quarto piano-sottotetto.

L'aggiudicatario acquista la piena proprietà dell'appartamento.

Il complesso immobiliare è di tipo economico, senza ascensore. Il fabbricato è in scarso stato manutentivo.

L'unità immobiliare non sembra essere interessata da particolari vizi o difetti; come aspetto generale si presenta in scarso stato di manutenzione.

**LOTTO 001**

**Identificativo corpo: A**

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Comune di Baranzate, Via Gradisca, al civico 14, definito nell'atto di provenienza come segue: "*appartamento ad uso civile abitazione al piano terzo composto da tre locali oltre servizi, con annessi area cantina al piano seminterrato e solaio al piano quarto-sottotetto (...)*".

**Identificato in Catasto come segue:**  
**intestazione:**

con proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

con proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

**descrizione:**

**Fg. n. 70; Mapp. n. 166, Sub. 9**, Cat A/3, classe 3, consistenza vani 4,5; superficie catastale: totale 68 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 64 m<sup>2</sup>, posto al piano 3-S1-4; rendita € 383,47,15.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Confini:**

**Coerenze dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:**

pianerottolo comune, scala comune, cortile, appartamento altra proprietà, via Gradisca, appartamento altra proprietà



**Coerenze del vano cantina, dall'ingresso in senso orario:**

corridoio comune, altra proprietà, terrapieno su cortile comune, cantina altra proprietà

**Coerenze del vano solaio, dall'ingresso in senso orario**

Disimpegno su parti comuni, vano scala comune, solaio altra proprietà, via Gradisca, solaio altra proprietà

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Appartamento	55,00	1	55,00	Est-Ovest	Scarse
Balcone	9,00	0,3	2,70	Est-Ovest	Scarse
Cantina	6,00	0,2	1,20	-	Scarse
Solaio	4,00	0,2	0,80		Scarse
<b>Totale</b>	<b>74,00</b>		<b>59,70</b>		

**Caratteristiche descrittive dello stabile:**

Fondazioni:	Presumibilmente in cemento armato.
Strutture verticali:	In cemento armato.
Muratura:	Laterizio e cemento.
Copertura (struttura e rivestimento)	Copertura a false con rivestimento in laterizio.
Portone di ingresso	A battente. Materiale: Ferro e vetro. Condizioni: scarse.
Ascensore	Non presente

**Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare:**

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Porte interne:	Legno e Legno e vetro. Condizioni: scarse.
Infissi esterni:	Legno vetro singolo. Condizioni: scarse.
Oscuramenti:	Tapparelle in PVC. Condizioni: discrete.



Plafoni:	Intonaco e gesso.
Pareti:	Intonaco e gesso.
Rivestimento bagno:	Ceramica.
Pavimenti:	Parquet zone giorno e cucina, ceramica servizi.
Porta di ingresso	Blindata.
Antifurto	Non presente
Gas/acqua calda	L'appartamento è dotato di caldaia a gas. Condizioni: funzionante
Antenna collettiva	Presente. Certificazioni: non conosciute
Impianto elettrico	Tipologia: parzialmente a vista e parzialmente sottotraccia. Tensione: 220V Certificazioni: non conosciute.
Impianto telefonico	Non verificato.
Impianto citofonico	Presente. Condizioni: non conosciute.
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari. Condizioni: funzionante
Impianto termico	Autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio. Condizioni: funzionante. Certificazioni: non presenti
Certificazione energetica	Non presente
Condizionamento	Non presente.

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Si è utilizzato il metodo di stima sintetico per comparazione diretta, che prevede l'individuazione di un'area elementare omogenea (attraverso le caratteristiche di localizzazione, posizione, nonché tipologiche) e il confronto con beni di analoghe caratteristiche, allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato.

### 8.2 Fonti di informazioni

- 8.2.1 Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni & Rendimenti (maggio 2019).  
Comune di Baranzate, zona Filzi, Gorizia, Moncenisio.



Macrozona	Zona	Tipo immobile		Min	Max
Baranzate	Periferia	Appartamenti da ristrutturare	Euro/mq	908	1089

OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del territorio, aggiornamento 2 Semestre 2018, Comune di Baranzate, Zona Periferica/PERIFERIA, codice zona D1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazione civili	Normale	1050	1.800

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.

### 8.2.2 Considerazioni sul valore unitario

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'unità immobiliare oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduta **l'unità immobiliare** oggetto di stima, se libera e per l'intera proprietà, sia pari a **1.100,00 €/mq.**

### 8.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	59,70	€ 65.670,00	<b>€ 65.670,00</b>
TOTALE				<b>€ 65.670,00</b>



**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da prassi della Sezione III	-€ 3.283,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	Nessuna
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 2.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 1.500,00
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	-€ 1.000,00
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	-€ 1.000,00
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	-€ 500,00
<b>Totale</b>	<b>-€ 9.383,50</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:**

Si ritiene che l'appartamento non possa essere suddiviso comodamente.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto**

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 56.000,00**

Per la determinazione del valore dell'immobile, nel solo caso in cui esso fosse occupato, si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un valore arrotondato pari a: **€ 45.000,00**

**9 NOTE SULL'ACCESSO ALL'IMMOBILE**

Si segnala che il primo accesso è avvenuto in data 21/02/2019; il debitore in questa occasione non ha permesso di completare i rilievi dell'immobile. Successivamente il sottoscritto ha provato a ricontattarlo senza esito, segnalando l'impossibilità di accedere al Custode; il secondo accesso, con l'ausilio della forza pubblica, è stato effettuato il giorno 30/05/2019. La situazione qui sopra riportata ha causato qualche giorno di ritardo nel deposito del presente elaborato peritale.



## 10 Elenco allegati

- 10.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 21/02/2019 e 30/05/2019
- 10.2 Copia del titolo di proprietà
- 10.3 Scheda catastale dell'immobile
- 10.4 Visure catastali storiche dell'immobile
- 10.5 Ispezioni ipotecarie
- 10.6 Pratiche edilizie e abitabilità/agibilità
- 10.7 Pianta schematica rilevata
- 10.8 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 10.9 Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 10.10 Valori immobiliari OMI e OSMI di riferimento
- 10.11 Estratto PGT

Milano 01/06/2019

L'esperto alla stima  
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

