

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 0837 /2021

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Simona CATERBI**

RELAZIONE DI STIMA – copia per pubblicazione
LOTTO UNICO: **piena proprietà di appartamento bilocale
in Baranzate (MI)**



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Baranzate via Gorizia n. 31,
(già Bollate via Gorizia n. 17)

Categoria: A/3 [abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 70 particella 146, subalterno 9,

Stato occupativo

al sopralluogo occupato con titolo

Contratti di locazione in essere

si

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 56.000,00

da occupato: € 48.000,00

LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

.1. Descrizione del bene

In Comune di Baranzate (MI) via Gorizia n. 31 corpo interno, al piano secondo (terzo fuori terra), appartamento bilocale con cucina semi-abitabile, servizio e balcone, oltre cantina al piano interrato (in sede peritale la cantina però non è stata identificata).

.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata in XXXXXXXXXXXXXXXX cf XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata in XXXXXXXXXXXXXXXX cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà di ½ ciascuno

Eventuali comproprietari: nessuno

.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata in XXXXXXXXXXXXXXXX cf XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

nata in XXXXXXXXXXXXXXXX cf XXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per ½ ciascuno

dati identificativi: **Foglio: 70 Particella: 146 Sub.: 9**

dati classamento:

cat. A/3 classe 3 consistenza 4 vani Sup. cat. Totale: 60 m² escluse aree scoperte: 59 m²
R.C. Euro 289,22

Indirizzo: VIA GORIZIA n. 31 piano: 2-S1;

Partita: 2237

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 11/06/2007 L. R. n.13 proveniente dal comune A940 (Bollate); trasferito al comune A618 (Baranzate) (n. 35/2007)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Mappali Terreni Correlati: Foglio 670- Particella 146

Scheda catastale: del 09/01/1963 n. 0075574

- nota: Il bene risulta censito originariamente in Comune di Bollate e successivamente stralciato da questo e censito in Comune di Baranzate e identificato con i medesimi foglio 70 particella 146 subalterno 9.

.4. Coerenze

Abitazione: a nord pianerottolo comune e proprietà di terzi, ad est proprietà di terzi, a sud cortile comune, ad ovest proprietà di terzi;

Cantina: a nord, proprietà di terzi, ad est, corridoio comune; a sud ed a ovest, proprietà di terzi.

La cantina in sede di accesso non è stata identificata, si riportano le coerenze come da atto di provenienza

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

- Nell'atto di pignoramento il bene è identificato al civico 31/B in fatto trattasi di immobile identificato al civico 31/A

2 DESCRIZIONE DEI BENI

.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Baranzate

Fascia/zona: semicentrale (a 600 m dal centro)

Destinazione: residenza / mista

Tipologia prevalente: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: Il quadro dei servizi risulta sufficiente a contorno dell'immobile, tutti i servizi di supporto alla residenza (scuole, attività commerciali e attività polifunzionali) si trovano nel raggio di circa 400m, e sulla Via Milano SS233, compresi i trasporti pubblici di superficie.

Principali collegamenti pubblici: L'immobile è distante dal centro cittadino circa 600m e raggiungibile mediante il vicino svincolo (Milano Fiera) di innesto alla A52 e all'Autostrada dei Laghi A8 distante circa 2,5 km, il quale converge in tutte le direzioni autostradali.

.2. Caratteristiche descrittive esterne

Trattasi di fabbricato edificato intorno ai primi anni '60 del Novecento, ubicato all'interno di un'area cortilizia comune, costituito da nove piani fuori terra con destinazione residenziale, oltre il piano interrato destinato a cantine.

- struttura: c.a.;
- solai: latero-cemento
- pareti perimetrali: laterizio;
- copertura: a falde rivestita con lamiera grecata e coibentata
- facciate: finite con intonaco plastico graffiato;
- accesso: su ingresso condominiale da cortile comune, tramite portoncino in vetro e alluminio;

- ascensore: presente;
- portineria: assente;
- riscaldamento: autonomo;
- condizioni generali dello stabile: discrete

.3. Caratteristiche descrittive interne

Bilocale posto al piano secondo (terzo fuori terra), costituito da ingresso e corridoio, due locali, cucina semiabitabile, bagno completo e balcone. Fa parte del bene una cantina al piano interrato che però non è stata identificata (l'aggiudicatario potrà prendere accordi con l'amministratore e con i condomini affinché venga identificata).

Appartamento:

- esposizione: affaccio unico a sud sul cortile interno;
- pareti: tinteggiate -per lo più di colore bianco- ad eccezione del bagno e della cucina dove sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- pavimenti: piastrelle in ceramica cm 30x30, nel bagno cm 20x20;
- infissi esterni: PVC con vetro doppio, tapparelle in plastica;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: a battente in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, doccia;
- riscaldamento: autonomo con caldaietta 'Beretta', distribuzione a termosifoni in ghisa e scaldasalviette in alluminio nel bagno;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: m. 2,90 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: discreto.

.4. Breve descrizione della zona

L'edificio è ubicato a sud del centro di Baranzate, a ridosso della Strada Varesina (arteria di collegamento tra Milano e il nord-ovest) ed è limitrofo all'Ospedale Luigi Sacco, al polo fieristico di Rho -ubicato ad Est oltre l'autostrada dei laghi- e al Comune di Milano.

L'intorno urbano è residenziale su via Gorizia, misto nelle adiacenze (insediamenti a destinazioni industriale-artigianale-commerciale e terziaria).

.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. APE_ 1525000010420 del 28/07/2020 valido fino al 28/07/2030 classe Energetica "F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 107.21 kWh/m²a

.6. Certificazioni di conformità degli impianti

non reperite in ambito peritale

.7. Certificazioni di idoneità statica

non reperita in ambito peritale

3 STATO OCCUPATIVO

.1. Detenzione del bene

Sopralluogo effettuato il 22/09/2021 e consentito dagli affittuari che confermavano di occupare l'immobile. L'accesso si limitava all'appartamento, in quanto gli affittuari non erano in grado di identificare la cantina di pertinenza dello stesso. Un ulteriore accesso è stato effettuato in data 29/11/2021 con l'obiettivo di accedere alla cantina ma si è dimostrato infruttuoso.

.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate ricevuta in data 07/10/2021

- RLI Telematico n. 9906 Serie 3T Anno 2020 registrato presso l'UT di Milano 2 (TNM) stipulato dal sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx in qualità di locatore dal 01/09/2020 al 31/05/2024.

La copia del contratto è stata acquisita dagli affittuari, trattasi di contratto del tipo 4+4, canone annuo di euro 7.200,00 da pagare in rate mensili oltre spese ai sensi dell'art. 4, comma 2, legge 431/98

4 PROVENIENZA (all. 2)

.1. Attuali proprietari

xxxxxxxx xxxxxxxx

nata in xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxx

xxxxxxxx xxxxxxxx

nata in xxxxxxxxxxxx cf xxxxxxxxxxxx

Proprietà di ½ ciascuno, coniugati in regime di separazione dei beni (come da atto di provenienza)

In forza di **compravendita** atto in autentica dot. AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 100125/31750 del 26/10/2004 trascritto a Milano 2 in data 04/11/2004 - Registro Particolare 83226 Registro Generale 158416.

Contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx

.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di "xxxxxxxx" nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx in forza di compravendita in autentica notaio MATARRESE PASQUALE di Milano Repertorio 38457 del 25/01/1988 trascritto a Milano 2 in data 11/02/1988 - Registro Particolare 9786 Registro Generale 12931; contro xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

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 di Milano per immobile (elenco sintetico per immobile con restrizioni) in data 30/12/2021 si evince:

.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Misure Penali**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

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

• **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 04/11/2004 - Registro Particolare 37083 Registro Generale 158417 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio AVEROLDI GIOVANNI Repertorio 100126/31751 del 26/10/2004


a favore 
tata sede di 

contro xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx sopra generalizzati

Importo capitale € 131.000,00 ipoteca € 327.500,00 Durata 25 anni

Grava sulla piena proprietà dell'intero

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 22/06/2021 rep. 9330 trascritto il 07/07/2021 - Registro Particolare 67994 Registro Generale 99865 contro J xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx sopra generalizzati, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore 

• **Altre trascrizioni**

nessuna

.3. Eventuali note/osservazioni

- nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato da 'ACIP & JURIS srl' che ha fornito le informazioni che seguono (all. 8)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 26,80/1000 come da tabella condominiale e atto di compravendita

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile da consuntivo 2020 € 2.036 preventivo 2021 € 1.156

Spese condominiali non pagate: € 8.694 al 25/10/2021

Eventuali spese straordinarie deliberate e non scadute: incarico tecnico bonus € 13,99 Installazione contatore € 242,00

Cause in corso: recuperi crediti per morosità

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

Si evidenzia 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.

.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna rilevata

.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile: è presente una rampa di scale nell'atrio al piano terra

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata a mezzo pec richiesta di accesso atti edilizi agli uffici preposti del Comune in data 05/10/2021, in data 28/12/2021 è stato effettuato l'accesso.

Gli atti di fabbrica risultano ad oggi irreperibili, parte della documentazione è stata comunque acquisita / ricostruita dai documenti allegati ad altre pratiche

.1. Pratiche edilizie :

- Pratica n. 112/1960 presentata al Comune di Bollate per costruzione di casa di abitazione in via Gorizia, Nulla Osta in data 17/10/1960
Permesso di abitabilità rilasciato il 12/10/1962
- Pratica 85A/1984-0 del 21/03/1984 Manutenzione straordinaria rifacimento rivestimento plastico, canali di gronda, sottobalconi, tinteggiatura scala ingresso plastificata. Autorizzazione in data 26/03/1984.

- Pratica n. 707/02 del 13/11/2002 Dichiarazione di Inizio Attività per rifacimento della copertura in lamiera grecata, verniciata e coibentata

.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme agli atti di fabbrica.

.3. Conformità catastale

Conforme

8 CONSISTENZA

.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 planimetrico 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
appartamento	mq.	58,4	100%	58,4
balcone fino a mq 25	mq.	2,0	30%	0,6
cantina	mq.	0,0	25%	0,0
		60,4		59
		mq. lordi		mq. commerciali

nota: non si computa la cantina dal momento che non è stata identificata

9 STIMA

.1. Criterio di stima

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.

Si tiene quindi conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari e Pubblicità immobiliari dal Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (aste giudiziarie)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Baranzate

Fascia/Zona: periferica

Abitazioni civili stato cons. normale prezzo min. 1200 / prezzo max. 1400 (Euro/mq)

Abitazioni di tipo economico stato cons. normale prezzo min. 950 / prezzo max. 1250 (Euro/mq)

.3. Valutazione LOTTO 001

Si acquisiscono i valori relativi a compravendite in zona.

Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i valori dichiarati nelle compravendite, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e settembre 2021. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Sono state rilevate le seguenti compravendite di immobili con caratteristiche simili a quelli per cui causa (categoria catastale A3, superficie dai 3,5 ai 4,5 vani) e ricadenti entro un intorno di 100 m.:

- A) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 55.000,00 euro
 Immobili: residenza A3 - 4 vani, quota trasferita 100% gennaio 2019
- B) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 57.000,00 euro
 Immobili: residenza A3 - 3,5 vani, quota trasferita 100% gennaio 2019
 riparametrato su 4 vani ca 65.000,00 euro
- C) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 66.383,00 euro
 Immobili: residenza A3 - 4,5 vani, quota trasferita 100% luglio 2020
 riparametrato su 4 vani ca 59.000,00 euro
- D) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 40.000,00 euro
 Immobili: residenza A3 - 3,5 vani, quota trasferita 100% luglio 2020
 riparametrato su 4 vani ca 46.000,00 euro
- E) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 68.000,00 euro
 Immobili: residenza A3 - 4 vani, quota trasferita 100% settembre 2020
- F) Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 70.000,00 euro
 Immobili: residenza A3 - 3,5 vani, quota trasferita 100% dicembre 2020
 riparametrato su 4 vani ca 80.000,00 euro

Ritenendo che il bene oggetto di perizia non abbia particolari pregi o criticità, si escludono alcuni immobili con pari consistenza ma valori dichiarati molto più alti o decisamente più bassi rispetto a quelli medi osservati. Si rileva quindi un valore medio di circa 62.000 euro

Si procede quindi ad una seconda valutazione a partire dalle rilevazioni dell'Agenzia del Territorio pubblicate dal bollettino OMI, riparametrate secondo le caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione come da tabella che segue.

descrizione	indice
FATTORI POSIZIONALI	
Posizione relativa alla zona OMI Posizione rispetto alla zona presa in considerazione dai preziosi	0,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Edificio	
Stato conservativo	
Realizzato da oltre 30 anni con manutenzioni	-25,00
Ingresso e zone comuni	- 10,00
CARATT. INTRINSECHE dell'Unità	
Livello manutentivo complessivo	
da ammodernare	-7,00
Affaccio unico	- 5,00
Piano	
secondo	-5,00

-52,00 48%

valutazione massima del bollettino OMI per abitazioni civili in ottime condizioni di manutenzione (€/mq)	Superficie commerciale mq	Valutazione al mq applicato il coefficiente di riduzione	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 2.200,00	59	€ 1.056,00	€ 62.304,00

I valori calcolati sostanzialmente convergono, si conferma quindi la valutazione di euro 62.000

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.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Bilocale residenziale	A3	59,0		€ 62.000,00

.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	€ 62.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.100,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	-€ 3.200,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 55.700,00
arrotondato	€ 56.000,00
 Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	 € 48.000,00

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

canone congruo

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

- Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile identificare e quindi accedere alla cantina. La scheda catastale riporta in modo sommario la cantina senza fornire riferimenti sufficienti per l'identificazione. Gli affittuari non ne possiedono le chiavi e i proprietari risultano irreperibili. L'amministratore, interpellato, non è stato in grado di fornire elementi utili all'identificazione. In sede peritale sono stati interpellati anche diversi condomini che non hanno potuto fornire elementi utili.

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Documentazione condominiale
- 9) Attestato di Prestazione Energetica
- 10) Bollettino Agenzia delle Entrate

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo e-mail (come da lui stesso richiesto).

La presente relazione si compone di 11 pagine oltre copertina e allegati

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 li: 31/12/2021

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco