

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

data prima udienza comparizione: 23.11.2021 ore 12.25

N° Gen. Rep. 552/2020

Giudice delle Esecuzioni: dott. G.Puricelli

Procedente creditore: [REDACTED]

interventuti: /

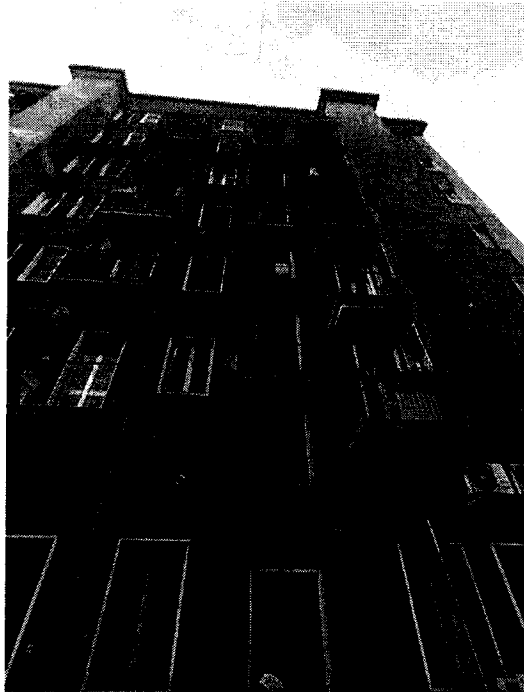
Debitori: [REDACTED]

Custode giudiziale: avv. G.Trapa

Esperto alla stima: arch. Emanuele Bianchi

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO sito in Baranzate di Bollate, via Gorizia, 42



arch. Emanuele Bianchi

Codice fiscale: [REDACTED]

Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. 11983

Albo Architetti Milano n. 6598

Studio in: via Terragni, 31 Milano

Telefono 02.39216114 Cellulare: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Pec: emanuele.bianchi@pct.pecopen.it

Dati Catastali Corpo A

Beni in **Baranzate di Bollate, via Gorizia 42**

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

Dati Catastali: **foglio 70, particella 51, subalterno 32**

3,5 vani Rendita 216,91 € - mq 41,80

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo, occupato fisicamente da occupante senza titolo

Contratti di locazione in essere NO

Comproprietari: NO

Valore immobile mercato : 52.250,00

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 49.630 > **€ 49.600,00**

da occupato: **€ 43.500,00**

LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A:

1.1. Descrizione del bene

In Comune **Baranzate di Bollate**, via **Gorizia**, **42** appartamento ad uso abitazione posto al terzo piano, composto da due locali più bagno, **(ALL. 1)**

"appartamento posto al terzo piano composto da una camera, soggiorno con angolo cottura e servizio, con annesso un vano ad uso cantina posto al piano interrato" (da rogito) **(ALL. 8)**

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: NO

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate, come segue:

Intestati: [REDACTED] Identificativi: **foglio 70, particella 51, subalterno 32**; dati classamento: categoria A/3 Cons. 3,5 vani Rendita 216,91 € - Indirizzo: via GORIZIA 42 piano 3-S1 scala 2B

Dati derivanti da: Visura storica per immobile + Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1967 al 03/10/2021 - Visura n.T34039/34251

1.4. Coerenze

dell'appartamento, da nord in senso orario: via Gorizia, altra unità abitativa stesso stabile, parti comuni scale, ascensore e pianerottolo, altra unità abitativa stesso stabile (*ndr*)

della cantina da nord in senso orario: terrapieno, altre pertinenze medesimo stabile, corridoio cantine, altre pertinenze medesimo stabile (*ndr*)

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Il Comune di Baranzate è un comune a nord est di Milano, nella zona adiacente al comprensorio dell'ospedale Sacco. E' un'estensione della periferia Milanese che si fonde con le propaggini dei paesi adiacenti. Il quartiere è a composizione prettamente residenziale con alta presenza di terziario industriale.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, alimentari e non

Principali collegamenti pubblici: - Bus: 560, 566 poi a piedi, treno S1, S3, tram 12 poi a piedi

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (ALL.6)

Edificio è composto da 8 piani fuori terra, più copertura, risalente - *analizzando i caratteri tipologici dell'architettura e documentazione comunale* - agli '60 del secolo scorso:

- struttura: travi, pilastri e mattoni;
- facciate: intonaco color rosso scuro graffiato e parte beige;
- accesso: cancelletto esterno (*aperto*) e altro cancello su cortile interno e più in là, al confine del cortile cancello d'accesso alle due palazzine; no guardiola dell'intero comprensorio;
- scala interna: a rampa singola con gradini in marmo liscio bianco/grigio;
- ascensore: si
- portineria: /
- condizioni generali dello stabile: mediocri;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione al primo piano, composto da due locali oltre cucinino e bagno (*soggiorno, cucina, camera da letto*);

L'appartamento si sviluppa su un livello; E' sicuramente da ristrutturare, in particolare gli infissi a vetro singolo andrebbero sostituiti. L'impianto di adduzione del gas è stato rifatto recentemente ma artigianalmente come riscontrabile nelle foto 15,16 e 18 (**ALL.12**). Ci sono poi i controlli sull'impianto elettrico di cui non è pervenuta certificazione.

Appartamento:

- esposizione: a nord
- pareti: normalmente tinteggiate in colori chiari prevalentemente bianco più una parte in soggiorno gialla;

- pavimenti: zone giorno 20x30 – 20x40 – bagno, camere - ceramiche monocottura, in cucina misto mattonelle dell'epoca in conglomerato di frammenti di marmette.
- infissi esterni: in legno, vetri singoli;
- porte interne: in legno con innesto in vetro smerigliato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia (*in alcuni punti leggermente sconnesso*)
- imp. idrico: sottotraccia;
- soffitti in intonaco
- imp. termico: presente, autonomo, caldaietta murale Vaillant, con scarico a muro (**priorità da controllare in sede di ristrutturazione**) con emissione tramite radiatori in ghisa modulari, pitturati color panna, autonomo
- acqua calda sanitaria: ACS con caldaietta citata
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet, doccia e piccola vasca
- impianto di condizionamento: non presente;

2.4. Breve descrizione della zona

Baranzate (ex comune di Bollate) ora comune autonomo è situato fuori dalla periferia nord di Milano, sulla direttrice Milano/Saronno, percorso dalla SP 233 (*via Milano*) e non lontano dalla A4; la zona in cui sorge il bene staggito è un antico nucleo residenziale sebbene intorno sorgano capannoni di moderna costruzione; molto vicino all'ospedale Sacco;

2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico.

Non risulta alcuna certificazione energetica. **(ALL.7)**

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nessuna fornita durante l'accesso né inviata dall'U.T. del comune di Baranzate.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna informazione in relazione all'idoneità statica, recepita dal comune, solo Relazione e collaudo statico risalente al 1960 **(ALL.9)**

3 DETENZIONE DEL BENE

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13/05/2021, è stato possibile accedere ai beni per concessione dell'inquilino, documento verificato dal custode giudiziale [redacted] residente nel bene su concessione dello zio (esecutato).

3.2. Esistenza contratti di locazione: LIBERO

Risposta Agenzia delle Entrate Agenzia Territoriale n. 4 Milano: Esito della richiesta ADE:
OGGETTO: richiesta informazioni: OGGETTO: richiesta informazioni: [REDACTED]
[REDACTED] (rge 552/20): "Comunico che il soggetto sopra indicato, fino al
05/08/2020, NON risulta dante causa in contratti di locazione".

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (Palermo) alla data del 07/08/2020 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(ALL.8)** e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - ispezioni ipotecarie per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) **(ALL.6+3)** alla data del 04/10/2021, si evince quanto segue:

[REDACTED] proprietà 1/1 in forza di atto di compravendita datato **03/08/2006** notaio Franco Rosario sede Sesto S.Giovanni rep 17012/7468 trascritto il 30/08/2006 ai nr. 136169/72752 da potere di [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED] **(ALL.8)**

4.2. Precedenti proprietari

a [REDACTED] l'immobile era pervenuto in ragione di **1/1** per atto di compravendita del **04/12/1998** notaio Quaggia Luciano, sede di Milano, repertorio 169995 trascritto il 23/12/1998 ai numeri 104933/75099 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna rilevata dalle ispezioni ed indagini svolte;

- Misure Penali

Nessuna rilevata dalle ispezioni ed indagini svolte;

- Convenzioni matrimoniali,

Nessuna rilevata dalle ispezioni ed indagini

- Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: nessuna rilevata durante le indagini documentali

- **Eventuali note:** nessuna

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

- **Iscrizioni**

_____ iscritta il **21/04/2008** ai nn. **12647/51743** derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a favore di _____ a rogito atto De Martinis Paolo, sede Settimo Milanese, rep. 80144/11752 del 27/03/2008 contro _____ I- Capitale € _____ TOTALE € _____ di capitale eventuale durata del vincolo 30 anni.

- **Trascrizioni**

_____ del 02/07/2020 rep. 8084 trascritto il 05/08/2020 ai nn. **55835/88384** contro _____ (esecutato) proprietà 1/1 del diritto di proprietà in favore di _____ con sede in _____ CF _____ per la quota di 1/1

- **Altre formalità reperite nelle ispezioni:** nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni: segue descrizione catastale della Relazione Notarile

* catasto fabbricati di **Baranzate Foglio 70 Particella 51 Subalterno 32** Natura A3 Consistenza 3,5 vani sup cat tot mq 41 escluse aree scoperte mq 40 rendita euro 216,91 Indirizzo VIA GORIZIA N. civico 42/58 Scala 2 Piano 3-S1 detta p.lla deriva da p.lla 51 sub 32 del comune di Bollate giusta 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)

COMUNE DI BARANZATE

COMUNE DI BOLLATE

nella quale si evince che precedentemente il bene era nel comune di Bollate poi diventato territorio di pertinenza di Baranzate

6 CONDOMINIO

6.1 Spese di gestione condominiale

L'immobile è amministrato dall'amministrazione _____ che l' 1/10/21 ha comunicato che non c'è supercondominio e quanto segue:

- Spese 2021 - € **652,88** (preventivo 2021)
- Spese 2020 - € **989,33** (consuntivo 2020)
- Millesimi di proprietà - **19,3/1000**
- Eventuali spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate: **n/d**
- Amministratore Super(condominio): **no (ALL.4)**

Cause in corso: /

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.

Eventuali problematiche strutturali: non riscontrabili dalla visita di sopralluogo

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuna rilevata durante il sopralluogo effettuato.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO; dal piano di entrata del cortile non esistono attrezzature tali da permettere il raggiungimento del primo piano con sbarco ascensore se non la breve rampa di più gradini delle scale condominiali **(ALL.6)**

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata ante il 1967 (1960).

Vedi documentazione comunale allegata **(ALL.9/10/11)**, nella quale si riporta l'elenco delle pratiche edilizie relative al bene staggito.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto di pignoramento risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Baranzate e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche in vigore, previa consultazione delle tavole Piano delle Regole, Carta disciplina delle aree. Aree B1 art. 14 NTA

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico (ALL.14)

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Domanda costruzione 27/11/60
- Autorizzazione esecuzione lavori edili 10/10/60
- Certificato di abitabilità 30/10/63
- Tavole allegate al progetto (*atti di fabbrica*)

7.1. Conformità edilizia:

Al sopralluogo, l'appartamento risultava **conforme** dall'analisi delle tavole allegate al progetto allegato agli atti di fabbrica concesso nel 1960; ciò sta a dire che la planimetria depositata in Comune corrisponde a quella rilevata in loco e a quella catastale. **(ALL.1)**

7.2. Conformità catastale

L'appartamento, rilevato durante il sopralluogo, confrontato poi con l'attuale planimetria catastale, risultava essere **CONFORME** allo stato delle cose (**ALL.1**).

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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.	Omogeneizzata
App. P 3°	Mq	41,22	1	41,22
balcone	Mq	2,93	0,2	0,58
		44,15		41,80
		mq lordi		commerciali

** metrature desunti dalla planimetria catastale in scala raffrontata con misurazioni puntuali in terne effettuate con strumento Laser Bosch DLE 40 Professional*

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili 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.

9.2. Fonti d'informazione - (All. 13)

Agenzia delle entrate bollettino immobiliare quotazioni

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Baranzate

Fascia/Zona: zona unica intero centro urbano

Cod. zona: D1 - Microzona: 0

Abitazioni Civili - residenziale

Valore mercato prezzo min. **950**/prezzo max **1.250** (Euro/mq)

Più Prezzi - Camera Commercio Milano (Più Prezzi)

Periodo: 2° semestre 2020 Zona:

Baranzate

Appartamenti vecchi impianti obsoleti o da ristrutturare

valore di compravendita prezzo min. **1.300**/prezzo max **1.500** (Euro/mq)

Bollettino Immobiliare

Periodo: 2° semestre 2020 Zona: Baranzate - Abitazioni

in stabili 2° fascia

valore di compravendita prezzo min. **1.632,77** (Euro/mq)

Valori agenzie di zona: (Casatua, Rockagent, Remax, Tempocasa) valore di compravendita prezzo **min. 1250/prezzo max 2180** (Euro/mq)

9.3 - Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione tipo popolare	A3	41.80	€ 1.250,00	€ 52.250,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

• VALORE LOTTO 001	€ 52.250,00
• Riduzione del valore 5% per assenza di garanzia per vizi, libero:	€ 2.620,00
• Totale arrotondato al netto delle decurtazioni libero (5%)	€ 49 630,00
Arrotondato	€ 49.600,00
• Occupato: € 43.500,00 (arr. per eccesso) (-12%)	

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 mancanzadi 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 contonella valutazione.

GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Dalle stime pubblicate e parametrando affitti della zona la congruità del canone di locazione si stanzierebbe tra i 3.000/3.500 € annui ma data la condizione dell'appartamento (*da ristrutturare*) e dello stabile, può essere considerato congruo un canone annuale intorno ai 2.000 €. Ad oggi è fissato a 1200 €/annue dal contratto VERBALE che riporta l'inquilino.

GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non si consiglia la divisibilità. Inattuabile

CRITICITA' DA SEGNALARE

NESSUNA EVIDENTE - impianti tecnici obsoleti

10. ALLEGATI

1. PLANIMETRIA + ESTRATTO MAPPA + CONFRONTI
2. AGENZIA ENTRATE CONTRATTI
3. VISURA STORICA BARANZATE
4. SPESE DI CONDOMINIO
5. ATTO DI PROVENIENZA
6. ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE
7. NO APE
8. ATTO DI PROVENIENZA + NOTA DI TRASCRIZIONE
9. RELAZIONE E CERTIFICATO COLLAUDO OPERE STATICHE
10. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E CERTIFICATO ABITABILITA'
11. TAVOLE ALLEGATE AL PROGETTO
12. ALLEGATO FOTOGRAFICO
13. VALUTAZIONI PUBBLICATE
14. ESTRATTI PGT - INDIVIDUAZIONE ZONE

Il sottoscritto arch. Emanuele Bianchi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC. è stato inviato all'esecutato tramite posta ordinari.

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 06/10/2021

Emanuele Bianchi