

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG.1361/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA
REVISIONATA COME DA VERBALE UDIENZA 27/10/2022
LOTTO UNICO: unità immobiliare in Baranzate (MI)
Via Aquileia 12A



Dott. Geom. Flavia Balestri
Via Bartolini 18 20155 Milano
Tel. +39 02 36751112 - Cell. +39 348 2643447
e-mail: balestri.flavia@gmail.com - pec: flavia.balestri@geopec.it
albo Geometri n. 8099, albo periti Tribunale Milano 13022



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Baranzate (MI) via Aquileia 12A

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 67, particella 116, subalterno 71

Corpo B

Beni in: Baranzate (MI) via Aquileia 12A

Categoria: C6 [scuderie, stalle, autorimesse e rimesse private]

Dati Catastali: foglio 67, particella 116, subalterno 174

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia

Corpo A: al sopralluogo occupato dal sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia

Contratti di locazione in essere

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 4128 SERIE 3T dell'11/12/2019 registrato presso AGENZIA DELLE ENTRATE - DPMI2 UT RHO il 12/12/2019 (per entrambi i corpi A e B)

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 88.000,00

da occupato: € 68.000,00



LOTTO001

(Appartamento con posto auto)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Baranzate (MI) via Aquileia n. 12A, appartamento ad uso abitazione posto al pianottavo e settimo composto da quattro locali oltre cucina e servizi, due terrazzi a loggia al piano 7° e 8° e un terrazzino coperto al piano 7°.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] libero di stato al momento dell'acquisto. (certif. residenza e stato di famiglia all. 18)

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate come segue: (all. 01, 02, 03)

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: fg. 67, part. 116, sub. 71

dati classamento: Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, sup. catastale Totale: 121 mq. Totale escluse aree scoperte: 112 mq.

Indirizzo: VIA AQUILEIA n. 12/A Piano 7 - 8

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)

1.4. Coerenze

dell'appartamento (piano 7°): cortile comune, cortile comune, enti comuni, cortile comune

dell'appartamento (piano 8°): cortile comune, cortile comune, enti comuni e prop. di terzi, cortile comune

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

Nessuna

CORPO: B

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Baranzate (MI) via Aquileia n. 12A, posto auto scoperto auto in piazzale di



pertinenza dell'edificio condominiale.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] libero di stato al momento dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate come segue: (all. 04, 05)

Intestati: [REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 67, part. 116, sub. 174**

dati classamento: Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 10 mq.

Indirizzo: VIA AQUILEIA n. 12/A Piano T

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)

1.4 Coerenze

del posto auto: cortile condominiale su tre lati, proprietà di terzi

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Baranzate prov. Milano

Fascia/zona: semicentrale

Destinazione: Residenziale/terziario/produttivo

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: il fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento sorge in un'area al limite con una zona a destinazione produttiva. Nelle vicinanze sono comunque presenti negozi e supermercati, farmacia (a 750 metri), luoghi di culto e istituti scolastici. In particolare la International School of Milan, istituto scolastico privato di ottimo livello nonché l'Istituto Comprensivo Gianni Rodari, scuola primaria e scuola secondaria di I° grado e scuola dell'infanzia.

Principali collegamenti pubblici: di superficie e a 450 mt fermata mezzi pubblici di superficie per collegamento con il centro di Milano in circa 40 minuti.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 0,5 Km svincolo A52 tang. Nord, che si immette in autostrada A8 dopo 0,7 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 06)



Edificio di 13 piani fuori terra compreso piano terreno costruito all'inizio degli anni '60 del secolo scorso.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco per esterni;
- accesso: cancello esterno sulla Via Aquileia e portone in ferro a sbarre per l'accesso al fabbricato;
- scala interna: a rampe parallele;
- ascensore: presente (necessario badge non in possesso degli occupanti);
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: fortemente degradato.

NOTE UTILI:

Nel corso di ricerca condotta dalla sottoscritta relativamente all'edificio condominiale nel quale è inserita l'unità immobiliare in esame, è emerso un articolo pubblicato sul quotidiano online Milano Today del 2020, in base al quale lo stesso risulta essere stato oggetto di un protocollo d'intesa "ad hoc" firmato dal prefetto di Milano, dal presidente del Tribunale di Milano, dal sindaco di Baranzate, e dai partner che avvieranno un progetto di riqualificazione sia urbana sia sociale.

Ritenendo che possa essere utile ai fini della valutazione dell'acquisto da parte di possibili acquirenti, si allega copia dell'articolo (**allegato A**).

Altri articoli, sempre riguardanti le vicende dell'edificio, sono stati rinvenuti sul sito del Il-Giorno.it che pure si allegano (**allegati B e C**).

Si veda anche quanto riportato nell'ultimo capitolo della presente relazione "criticità da segnalare".

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 06)

Abitazione di tipo economico, posta al piano 7° e 8°, accesso principale dal piano 8° da cui ci si immette in zona giorno (soggiorno, cucina e un terrazzo a loggia). Scala di collegamento interna a una rampa verso il sottostante piano 7° con secondo accesso, tre camere da letto oltre disimpegno, bagno, un terrazzo a loggia e un balcone coperto.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: tripla;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in linoleum, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in metallo e vetro con tapparelle avvolgibili in pvc;
- porta d'accesso: in legno con serratura di tipo semi-blindato applicata dall'interno;
- porte interne: in legno tamburato con riquadri in vetro;
- imp. citofonico: presente (ma non funzionante);
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia installata nella cucina e caloriferi in ferro;



- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldacqua ad accumulo installato nel bagno);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficientemente mantenuto, ma con bagno e cucina da ristrutturare; soffitto dei terrazzi a laqcia che presenta ampie zone di distacco dell'intonaco e necessita di sistemazione.

Corpo B

Posto auto:

individuata la posizione per il posto auto ma, rispetto alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici presenti negli atti del Comune, non delimitato nell'area comune (come possibile identificare dell'elaborato fotografico all. 06, figure 19 e 20)

2.4. Breve descrizione della zona

Zona limitrofa allo svincolo di Baranzate della tang. nord. Zona che vede la presenza di insediamenti abitativi mista con edifici di tipo produttivo. Non si rileva la presenza di particolari insediamenti di interesse storico, culturale o di altro genere nelle vicinanze.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 07)

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n.1525000025717 del 09/10/2017 classe Energetica "F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 178.63 kWh/m² anno.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rilevate e non prodotte

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non rilevata e non prodotta

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/06/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al Custode Giudiziario Avv. Cinzia Rodegher, si è rinvenuto il sig. [REDACTED] che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia (all. 08).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Il contratto di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa, risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate DPMI2 UT RHO il 12/12/2019 N. 4128 SERIE 3T (all. 09).

4 PROVENIENZA (all. 10)



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 11/14)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Maria Landolfo Notaio in Napoli alla data del 22/12/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano - siaper nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio)

alla data del 09/09/2022 si evince:

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

i. Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuna

ii. Misure Penali

Nessuna

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

Nessuna

iv. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso

Nessuno

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

i. Iscrizioni

ipoteca volontaria iscritta il 01/02/2018 ai nn. 1978 RP/13126 RG derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Di Mauro Rosanna in data 29/01/2018 rep. 25723/18556

a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO con sede in ROMA c.f. 09339391006

contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 226.000 di cui € 113.000 di capitale

Grava su:

unità negoziale 1. Comune A618 - BARANZATE (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 67 Particella 116 Subalterno 71 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 5,5 vani Indirizzo VIA AQUILEIA N. civico 12/A Interno 69 Piano 7-8

unità negoziale 2. Comune A618 - BARANZATE (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 67 Particella 116 Subalterno 174 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 10 metri quadri Indirizzo VIA AQUILEIA N. civico 12/A Piano T

(all. 14)

ipoteca giudiziale /

ipoteca legale /



ii. **Pignoramenti**

Pignoramento del 09/12/2021 trascritto il 09/12/2021 ai nn. 119115/174721 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA c.f.09339391006

iii. **Altre trascrizioni**

Da verifica effettuata per nominativo, risulta inoltre:

Trascrizione RG 122445 RP 83463 del 29/01/2019 a favore AUTOSTRADE PER L'ITALIA S.P.A. Codice fiscale 075 169 11000 Sede ROMA (RM) derivante da ATTO AMMINISTRATIVO 406 ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA', contro n. 188 soggetti trc e relativa a diritto di proprietà per Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune A618 - BARANZATE (MI) Catasto TERRENI Foglio 67 Particella 231 Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 81 centiare, Immobile n. 2 Comune A618 - BARANZATE (MI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 67 Particella 231 Subalterno - Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 81 metri quadri.

Si tratta di immobili non facenti parte del lotto beni pignorati. (all. 15)

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Stuc. [REDACTED] a Bi. [REDACTED] 12, email segreteria@gecservizisrl.com che ha fornito le informazioni e documenti che seguono (all. 16)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 15,00 (appartamento) e 0,35 (posto auto)

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 ottobre al 30 settembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020/2021 € 1.250,00 ca.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.131,38

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera e non ancora eseguite: al punto 6 del verbale dell'assemblea ordinaria del 11/05/2021 è riportato che La coop Il Sole Nascente sta verificando la possibilità di effettuare i lavori per la riqualificazione ed efficientamento energetico (superbonus 110%), ma da quella data ad oggi non risulta che tali opere si siano ancora concretizzate.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna emergente dalla documentazione prodotta dall'amministrazione.

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

/

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Sial fabbricato (ascensore funzionante con badge che non è in possesso dell'attuale locatario). Si segnala che tra i piani 7° e 8°, internamente all'abitazione, vi è una scala non dotata di servoscala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Baranzate (adottato il 30/07/2020 ed approvato il 08/04/2021) in "aree residenziali" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 17):

- i. Denuncia per Opere Edilizie n. 178 del 1963
- ii. Certificato visita controllo per Abitabilità del 07/11/1966 pratica 178/63

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

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.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	100,0	100%	100,0
balconi	mq.	41,0	30%	12,3
		141,0		112,3
		mq. lordi		mq. commerciali

Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
posto auto	mq.	10	100%	10
		10		10
		mq. lordi		mq. commerciali

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.

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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021 – zona centro urbano di Baranzate, che dà quotazioni da 1250 a 1400 euro/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Baranzate

Fascia/Zona: Centro urbano

Valore mercato prezzo min. 1250 / prezzo max. 1400 Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,6 / prezzo max. 5,00 (Euro/mq x mese)

Piuprezzi Camera di Commercio Milano Monza Brianza

Periodo: 2° semestre 2021

Zona: Baranzate

valore di compravendita prezzo min. 1200 / prezzo max. 1550 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 65 / prezzo max. 75 (Euro/mq/anno)



Immobili analoghi venduti nel periodo:

prezzo medio immobili *ristrutturati* nel medesimo complesso condominiale da 1200 a 1300 euro/mq.

Il parametro preso in considerazione ed applicato nella valutazione, tiene conto delle necessità di risanamento dei soffitti dei due terrazzi a loggia e delle scarse condizioni manutentive dell'immobile, sia per quanto concerne l'appartamento che per quanto riguarda le parti comuni (facciate/vani scale) che necessitano urgente ed importante intervento manutentivo.

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	112,0	€ 800,00	€ 89.600,00
				€ 89.600,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore unità	Valore Complessivo
box	C6	10,0	€ 8.000,00	€ 8.000,00
				€ 8.000,00

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	€ 97.600,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 92.720,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese condominiali insolute alla data della perizia	€ 4.131,38
Stima netta lotto 1	€ 88.588,62
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 88.000,00
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni occupati	€ 68.000,00



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 garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonche all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

In base ai canoni di locazione emergenti dai listini, l'importo di € 6.600 annui come da contratto in essere risulta congruo.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

La sottoscritta ritiene che potrebbe essere elemento di rilievo quanto è emerso circa le vicende del fabbricato nel quale è inserito l'immobile pignorato.

Lo stato di degrado, evidente al sopralluogo, delle parti comuni interne nonché delle facciate è indice di una prolungata cattiva tenuta delle parti comuni, probabilmente dovuta all'incuria degli abitanti (proprietari o inquilini) e alle prevalenti condizioni sociali ed economiche presumibili dei medesimi.

Risulta che il fabbricato sia stato oggetto della valutazione di una possibile riqualificazione da parte delle Istituzioni, come da allegati A, B e C già citati in precedenza.

In particolare, dall'articolo del maggio 2022 de IlGiorno.it, emerge che, grazie ad una associazione culturale di stampo multietnico che ha la sua sede in una delle unità immobiliari dell'edificio, recentemente riqualificata, nonché alla collaborazione delle Istituzioni e di una parte degli abitanti, pare vi siano le premesse per un riscatto sociale che potrebbe originare in futuro anche in una sostanziale riqualificazione edilizia.

A tal proposito si veda anche il punto 1 del verbale dell'assemblea ordinaria 11/05/2021 (all. 16), nel quale si dà ampio risalto al progetto.

Il sottoscritto dott. geom. Flavia Balestri 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'esecutatoa 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 li: 28/10/2022



L'Esperto Nominato

Dott. Geom. Flavia Balestri



