

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro: **Sig.**

N° Gen. Rep. **3597/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-09-2017 ore 10:20

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Giuseppe Fiengo**  
Custode Giudiziario: SIVAG S.p.A.

**RELAZIONE TECNICA  
ESTIMATIVA  
Lotto  
001**

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Partita IVA:  
Studio in:  
Telefono:  
Fax:  
E-mail:  
Pec:

**Arch. Daniele Agostinelli**  
GSTDNL75B26F205N  
04758160966  
Via Tiraboschi 15 – 20135 Milano  
02 - 23166130  
-  
daniele@danieleagostinelli.it  
agostinelli.14623@oamilano.it



**Bene immobile sito nel  
Comune di Baranzate (MI)**

**Via Palmanova n. 18**

**Lotto: 001**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**Punto A) del verbale di giuramento:**

comunicazione anche via e-mail alla SIVAG S.p.A. (Custode) dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggio: Si

**Punto B) del verbale di giuramento dell'Esperto:**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- 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.
- d. le note di trascrizione ed 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 parziari: Si
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: Si

Come comunicato al G.E. mediante relazione sullo "Stato delle operazioni peritali" (**Allegato 1**), che si richiama integralmente, l'Esperto, durante l'esame del fascicolo della procedura, sottolinea di aver rilevato, nella documentazione ipo-catastale fornita e depositata, la mancanza di trascrizione di un'accettazione espressa o tacita di eredità nel corso del ventennio (anche se relativa alla sola quota di 1/3 di proprietà) ed a favore dei precedenti proprietari dell'immobile (indicati nella sopracitata relazione) oggetto di esecuzione immobiliare.

**1) Abitazione di tipo economico [A/3] sita in Baranzate (Milano) CAP 20021 Via Palmanova n.18**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]



Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Alla sottoscrizione del contratto di compravendita dell'unità immobiliare il Sig. ■■■■■■■■ dichiarava di "essere coniugato in regime di separazione dei beni".

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ■■■■■■■■ nato in Egitto il ■■■■■■■■ (C.F. ■■■■■■■■) proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Foglio 70, Particella 99 Sub 714, indirizzo Via Palmanova n. 18, piano1, categoria A/3, classe 1, consistenza 3.0 vani, Superficie catastale totale 43 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 42 mq, rendita € 185,92.

Derivante da: "VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie" ed in precedenza "VARIAZIONE TERRITORIALE del 22/05/2004 in atti dal 16/06/2007 L.R. n.13 proveniente dal Comune A 940; trasferito al comune A618 (n.37/2007)" (**Allegato 2**).

Come si evince dalla visura catastale soprarichiamata, l'immobile si trovava ed era censito nel Comune di Bollate fino al 2007 (**Allegato 3**) per poi passare all'odierno Comune di Baranzate.

Come confermato anche dall'atto di provenienza successivamente indicato, "in forza di denuncia registrata all'Agenzia del Territorio di Milano in data 22 novembre 2004 n. MI0764959 di protocollo che ha variato le unità immobiliari già censite al foglio 70, mappale 99, subalterni 701,702,703,704,705,706,707 e 708" è stata costituita l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bollate al Foglio 70 Particella 99 Sub 714.

Come anticipato, l'immobile, contraddistinto con gli stessi estremi catastali, è stato trasferito al Catasto Fabbricati del Comune di Baranzate come si evince dalla visura storica allegata.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non indicati.

Nonostante nell'atto di compravendita con il quale l'esecutato ha acquisito l'immobile sia specificato che "A quanto in contratto seguono e competono le afferenti quote di comproprietà condominiale sulle parti, spazi ed impianti comuni del fabbricato tali per legge, destinazioni e titoli ed in particolare quelli distinti al mappale 99, sub 711 del foglio 70", non risulta costituito il Condominio.

Infatti, come descritto in seguito, durante l'esecuzione del sopralluogo è emerso (dal colloquio con un "condomino") che non è stato nominato un Amministratore e che la gestione delle parti comuni avviene, apparentemente, mediante "accordo" tra gli abitanti ("autogestione" degli spazi).

Confini: L'unità immobiliare confina a Nord con la Via Palmanova e le parti comuni, ad Est con altra u.i.u. e le stesse parti comuni, a Sud con il cortile comune ed ad Ovest con altra u.i.u.

Conformità catastale:

In seguito all'esecuzione del sopralluogo non sono state riscontrate particolari difformità tra lo stato di fatto e la scheda catastale estratta dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (**Allegato 4**).

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile è situato in un'area periferica del Comune di Baranzate, il quale si trova a Nord-Ovest di Milano, a circa 11 chilometri dal centro del capoluogo lombardo. Detto Comune è attraversato dalla ex S.S.233 Varesina e dalla S.P.46 Rho-Monza; si trova inoltre adiacente allo svincolo delle autostrade A4 e A8, nella zona di Viale Certosa (Milano). L'area è posta inoltre a brevissima distanza (circa 1 Km) dall'area Expo 2015.



Baranzate confina con i Comuni di Bollate, Novate Milanese e Milano. L'edificio è compreso in un'area posta alla periferia Sud del comune, caratterizzato da edifici in linea ed isolati, a bassa densità. La zona è contraddistinta dalla presenza di attività commerciali (negozi, farmacia, etc.), scuole (Liceo linguistico Internazionale) ed ospedali (Ospedale Luigi Sacco). A Sud di tale area, si trova una zona industriale molto estesa caratterizzata dalla presenza di capannoni ed edifici destinati a deposito e vendita di automobili ed altre destinazioni artigianali ed industriali.

Caratteristiche zona: Periferia.

Area urbanistica: mista (residenziale e commerciale) a traffico leggero con scarsa dotazione di parcheggi a raso sulla strada.

Importanti centri limitrofi: Milano, Bollate, Novate Milanese.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste (residenziali con negozi al piede).

Attrazioni paesaggistiche: Nessuna.

Attrazioni storiche: Nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Il Comune di Baranzate è dotato di un servizio di autobus della società Air Pullman che collega il comune a Milano e ad altri centri limitrofi. In particolare, la linea Arese (Alfa Romeo) - Milano (QT8) unisce i seguenti paesi: Arese, Ospiate, Baranzate e Milano. La linea Paderno Dugnano FNM - Bollate FNM - Milano Roserio collega le seguenti località: Paderno Dugnano, Cassina Nuova, Cascina del sole, Bollate, Ospiate, Baranzate, Milano Roserio.

Servizi offerti dalla zona: Nell'area dove è posto l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sono presenti i seguenti servizi:

- Scuole d'infanzia, materna, primaria e secondarie di primo e secondo grado;
- Negozi ed attività commerciali;
- Supermercati e centri commerciali (1.5 Km circa);
- Ufficio Postale;
- Banche;
- Parco comunale;
- Municipio (distante circa 600 m);
- Chiesa.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Il sottoscritto Esperto, unitamente al Custode dell'immobile (SIVAG S.p.A.) ha eseguito il sopralluogo il giorno 04/05/2017 anche grazie all'ausilio della forza pubblica (Polizia Locale del Comune di Baranzate) e di un fabbro che, secondo quanto stabilito dal G.E., ha aperto la porta dell'appartamento.

Durante la visita in sito è emerso che l'unità immobiliare risulta abitata (presenza di arredi, beni e biancheria stesa sul balcone ed appena lavata) anche se durante l'accesso non era presente nessun occupante dell'immobile.

Infatti l'appartamento, come meglio descritto in seguito, risulta completamente arredato ed occupato da beni, vestiario, accessori e complementi di arredo di proprietà degli attuali utilizzatori dell'unità immobiliare di cui non è stato possibile accertarne l'identità.

Il sottoscritto perito, dall'esame del "Certificato contestuale con stato di famiglia residenza" (che si richiama integralmente), richiesto al Comune di Baranzate, ha riscontrato che il Sig. ██████████, è residente in Via Palmanova 18 - Baranzate, **(Allegato 5)**. Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Anagrafe dello stesso comune, è emerso che l'esecutato ha contratto matrimonio in Egitto.

L'Esperto, ottemperando all'incarico del Giudice, in data 04/05/2017, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Milano di verificare l'esistenza di contratti registrati con



dante causa sia il Sig. [REDACTED], relativamente all'immobile sito in Baranzate (MI), Via Palmanova 18 (**Allegato 6**). Successivamente (10/05/2017), via e-mail, l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale II di Milano – Ufficio Territoriale Milano 3), tramite il "funzionario Delegato dell'Ufficio" (Sig.ra [REDACTED]) rispondeva che:

*"da interrogazioni effettuate agli archivi elettronici dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati intestati al Sig. [REDACTED] c.f. [REDACTED] per l'immobile oggetto della procedura" (**Allegato 7**).*

#### 4. VINCOLI ED 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 provvedimenti d'assegnazione casa

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Non risulta.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie, degli atti di compravendita successivamente indicati e della documentazione reperita, non risultano altre limitazioni d'uso, pesi o vincoli ad eccezione di quanto contenuto nell'atto di compravendita che si richiama integralmente.

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

###### **(Allegato 8)**

Come precisato nel punto 1) della presente relazione, l'unità immobiliare oggetto di trattazione è attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Baranzate al Foglio 70 Particella 99 Sub 714 in seguito alla "VARIAZIONE TERRITORIALE" precedentemente indicata del 22/05/2004. Precedentemente l'immobile, caratterizzato dagli stessi estremi catastali, era inserito nel Catasto Fabbricati del Comune di Bollate e risultato della variazione delle unità immobiliari contraddistinte allo stesso Catasto al Foglio 70 Particella 99 Sub 701-702-703-704-705-706-707 e 708.

L'ispezione ipotecaria è stata eseguita per immobile relativamente a tutti le unità immobiliari sopradescritte.

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di "[REDACTED]" con sede in Torino (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] e [REDACTED] derivante da "168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO".

- Importo totale: Lire 760.000.000,00;
- Importo capitale: Lire 380.000.000,00;
- Tasso interesse annuo: 4.5%;
- Durata: 15 anni.

Iscritto a Milano 2 in data 13/04/2000 ai nn. 35222/9905

Note: I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 35,00 € di tassa



ipotecaria.

Nell'atto di compravendita con il quale l'esecutato ha acquisito l'immobile, è indicato che "La parte venditrice" (i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]) "si obbliga a far cancellare detta ipoteca a sue cure e spese nel minor tempo possibile". Dall'ispezione ipotecaria non risulta la cancellazione.

- Ipoteca volontaria a favore di "[REDACTED]" con sede in Bologna (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED] derivante da "176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO".

- Importo totale: € 196.000,00;
- Importo capitale: € 98.000,00;
- Tasso interesse annuo: 3.7%;
- Durata: 25 anni.

Iscritto a Milano 2 in data 30/12/2004 ai nn. 191564/45718.

Note: I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 35,00 € di tassa ipotecaria.

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] con sede in Verona (VR) – C.F. [REDACTED] - contro Sig. [REDACTED], trascritto a Milano 2 in data 19/12/2014 ai nn. 115146/78821.

Descrizione: Atto giudiziario

Pubblico ufficiale: Tribunale di Milano

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: 726 verbale di pignoramento immobili

I costi presunti di cancellazione della formalità ammontano a circa 300,00 € di prestazioni professionali (cad.) e 262,00 € di imposta.

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** Il sottoscritto Esperto, dopo l'esecuzione del sopralluogo ha accertato che, apparentemente, non è stato nominato un Amministratore e che la gestione delle parti comuni avviene mediante "accordo" tra gli abitanti ("autogestione" degli spazi). Di conseguenza non è stato possibile determinare le spese di gestione condominiale.

**Millesimi di proprietà:** non indicati.

Nonostante nell'atto di compravendita con il quale l'esecutato ha acquisito l'immobile sia specificato che "A quanto in contratto seguono e competono le afferenti quote di comproprietà condominiale sulle parti, spazi ed impianti comuni del fabbricato tali per legge, destinazioni e titoli ed in particolare quelli distinti al mappale 99, sub 711 del foglio 70", non risulta costituito il Condominio.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** si confronti l'atto di compravendita con il quale l'esecutato ha acquistato l'immobile.

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) della Regione Lombardia.



**Indice di prestazione energetica:** -.

**Note Indice di prestazione energetica:** nessuna.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificate.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'unità immobiliare oggetto di trattazione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Baranzate (MI) al Foglio 70 Particella 99 Sub 714 ed in precedenza al Catasto Fabbricati del Comune di Bollate (MI) al Foglio 70 Particella 99 Sub 714 derivante dalla variazione delle unità immobiliari contraddistinte allo stesso Catasto al Foglio 70 Particella 99 Sub 701-702-703-704-705-706-707 e 708 (si confrontino le visure catastali allegate).

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] hanno acquisito l'immobile in forza di atto anteriore al ventennio (certificato di denunciata successione trascritto a Milano 2 in data 05/12/1981 ai numeri 70286/55119 per la quota complessiva di 2/3 di proprietà) e di atto del 08/06/1999 (atto per causa di morte - 305 certificato di denunciata successione) trascritto a Milano 2 il 17/09/2009 ai numeri 123902/79105 (residuo 1/3 di proprietà).

I Sig.ri [REDACTED] sono stati proprietari fino al **18/07/1997** per la quota complessiva di 1/1 (1/3 ciascuno).

Gli immobili oggetto di compravendita erano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bollate al Foglio 70 Particella 99 Sub 701-702-703-704-705-706-707 e 708.

**Titolare/Proprietario:** Sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) hanno acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED], notaio in Milano (MI), del 18/07/1997, trascritto a Milano 2 il 26/07/1997 ai numeri 57296/41663, sono stati proprietari dal **18/07/1997 al 03/04/2000** per la quota di ½ ciascuno.

Gli immobili oggetto di compravendita erano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bollate al Foglio 70 Particella 99 Sub 701-702-703-704-705-706-707 e 708.

**Titolare/Proprietario:** Sig.ri [REDACTED], nato in Cina Repubblica Popolare (EE) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e Sig.ra Dong Aie nata in Cina Repubblica Popolare il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) hanno acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED], notaio in Milano (MI), del 03/04/2000, trascritto a Milano 2 il 13/04/2000 ai numeri 35221/23939, sono stati proprietari dal **03/04/2000 al 29/12/2004** per la quota di ½ ciascuno.

Gli immobili oggetto di compravendita erano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bollate al Foglio 70 Particella 99 Sub 701-702-703-704-705-706-707 e 708.

**Titolare/Proprietario:** Sig. [REDACTED], nato in Egitto (EE) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) ha acquisito l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito del Dott.ssa [REDACTED], notaio in Milano (MI), del 29/12/2004, trascritto a Milano 2 il 30/12/2004 ai numeri 191563/101252, è stato proprietario dal **29/12/2004 ad oggi**.

L'immobile oggetto di compravendita era censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bollate al Foglio 70 Particella 99 Sub 714.



Si allega alla presente relazione l'atto di compravendita con il quale l'esecutato ha acquistato l'immobile (**Allegato 9**) e tutte le note di trascrizione relative ai passaggi di proprietà della sopradescritta unità immobiliare (**Allegato 10**).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Il sottoscritto Esperto, in data 20/03/2017, ha protocollato, presso l'Ufficio preposto del Comune di Baranzate (via Posta Elettronica Certificata), richiesta di accesso agli atti relativa all'edificio ed all'unità immobiliare in oggetto (**Allegato 11**). Con tale domanda si richiedevano gli atti di fabbrica e le successive modifiche apportate così come risultato dalla ricerca telematica eseguita presso la Banca dati dello stesso Comune (**Allegato 12**).

Infatti, dall'esame delle pratiche edilizie presenti in detto archivio (**Allegato 13**), relative all'immobile di Via Palmanova 18, è emerso che, a nome dei precedenti ed attuali proprietari dell'unità immobiliare, risultano i seguenti fascicoli:

- Pratica n.9/56;
- Licenza edilizia 110/1958-0 del 18/05/1958;
- C1137/1985 del 28/03/1986 (Condono Edilizio);
- C 135/2004 del 09/12/2004 (Condono Edilizio).

Successivamente l'Esperto veniva contattato dal Funzionario del sopracitato Ufficio al fine di visionare le pratiche richieste. Il tecnico consegnava allo scrivente perito la Licenza edilizia 110/1958 del 18/05/1958 ed il nulla osta di costruzione del 27/07/1956 con relativo Permesso di Abitabilità. Il Funzionario consegnava anche le due pratiche di condono sopracitate (**Allegato 14**) riguardanti però altre unità immobiliari. Infatti la pratica "C1137/1985 del 28/03/1986" tratta il Condono di due boxes (siti al piano terra) per i quali è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria mentre la "C 135/2004 del 09/12/2004" concerne opere oggetto di Condono edilizio (per il quale è stato poi rilasciato Permesso di Costruire in sanatoria) site al livello sottotetto.

Lo scrivente Esperto sottolinea che nell'atto di compravendita con il quale l'esecutato ha acquisito l'immobile viene specificato:

- *“che le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare qui venduta sono state eseguite in forza ed in conformità a nulla osta di costruzione rilasciato dal Comune di Bollate in data 27 luglio 1956;*
- *che per alcune opere è stata rilasciata dal Comune di Bollate concessione in sanatoria in data 6 settembre 1996 n. 7616 pratica edilizia n. 1137 (relativa a domanda di condono presentata al medesimo Comune in data 28 marzo 1986 n. 7616);*
- *che successivamente alle predette non sono state realizzate ulteriori opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti di concessione e/o autorizzazione edilizia.*

Tutte le suddette pratiche sono state depositate originariamente presso il Comune di Bollate (nel quale era sito l'immobile poi passato al Comune di Baranzate).

Il sottoscritto Esperto evidenzia che, come anticipato, la pratica C1137/1985 del 28/03/1986 citata nell'atto di compravendita sopraindicato, non riguarda l'unità immobiliare in oggetto e che successivamente al "nulla osta di costruzione rilasciato dal Comune di Bollate in data 27 luglio 1956" è stata depositata la "Licenza edilizia 110/1958-0 del 18/05/1958".





## 8. Conformità edilizia-urbanistica.

### Abitazioni di tipo economico [A/3]

Il sottoscritto Esperto, dopo aver analizzato l'ultima pratica disponibile (Licenza edilizia 110/19580 del 18/05/1958) evidenzia che, sebbene l'organismo edilizio sia caratterizzato da due piani fuori terra oltre ad "attico" (non presente nel progetto del 1956) e seminterrato, è contraddistinto da una distribuzione e da prospetti differenti rispetto all'attuale stato di fatto. Infatti, rispetto all'esistente, l'unità immobiliare oggetto di trattazione differisce per la distribuzione interna di camera e soggiorno (parete angolo cottura) e per l'assenza del balcone (inglobato nel soggiorno nel progetto del 1958).

Tutto ciò premesso, l'Esperto evidenzia che, visto che le successive pratiche di Condono Edilizio sopraccitate non riguardano l'unità immobiliare in oggetto, non risulta all'attualità possibile accertare la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile.

Il sottoscritto perito, come anticipato, evidenzia tuttavia che la scheda catastale estratta dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate è conforme allo stato di fatto rilevato durante l'accesso all'immobile.

Il giorno 10/07/2017 il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Baranzate per un colloquio con il Funzionario competente Ing. [REDACTED]. Quest'ultimo, vista la situazione attuale dell'immobile e l'ultimo stato autorizzato, rilevava le difformità sopradescritte e le diverse misure dei locali rilevate dal sottoscritto. Infatti, dal confronto tra lo stato di fatto e quanto contenuto nell'ultimo progetto depositato, risultano le seguenti differenze:

- realizzazione di balcone verso il cortile sottraendo superficie al soggiorno;
- diversa conformazione del muro di divisione tra la camera ed il soggiorno per realizzazione di angolo cottura.

Secondo l'attuale normativa vigente nel Comune di Baranzate in tema di regolarizzazione degli immobili, le opere eseguite senza autorizzazione non solo devono rispondere alle norme vigenti al momento dell'abuso ma, per ottenere il permesso in sanatoria, è necessario che detti interventi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione di tale domanda ("doppia conformità").

Dall'analisi dello stato di fatto ed in base al rilievo metrico eseguito, risulta che l'attuale soggiorno - angolo cottura ha una superficie di circa 12.68 mq mentre il Regolamento Locale di Igiene (**Allegato 15**) fissa a 15 mq la superficie minima di detto locale. La camera da letto è contraddistinta da un'area di circa 13.26 mq e, secondo lo stesso Regolamento, essa si configura come una camera singola la cui superficie minima è pari a 9 mq.

Di conseguenza, in base al sopraccitato criterio di "doppia conformità", le opere eseguite senza autorizzazione nel soggiorno non sarebbero sanabili perché non risponderebbero alle vigenti norme edilizie. Tuttavia, l'Ing. Federico, sottolineando che la realizzazione del balcone non costituisce un aumento di superficie bensì una diminuzione della stessa, consegnava all'Esperto estratto del Regolamento Locale di Igiene (che si richiama integralmente) (**Allegato 16**): questo, all'art.3.1.1. del Capitolo 1° - Norme generali e procedurali, afferma che "Agli edifici esistenti o comunque autorizzati all'uso, per tutti gli interventi di cui alle lettere b), c), d), e), f) dell'art. 3 e all'art. 22 del D.P.R. 6/6/01 nr. 380, si applicano le norme del presente titolo fermo restando che, per esigenze tecniche documentate o per vincoli legislativi di natura urbanistica e/o ambientale, sono ammesse deroghe agli specifici contenuti della presente normativa purché le soluzioni comportino oggettivi miglioramenti igienico- sanitari e comunque non comportino situazioni di



*anti igienicità o inabitabilità”.*

Calcolando la superficie del soggiorno, utilizzando le misure presenti nell'ultimo progetto depositato, si evince che tale area era pari a circa 11.76 mq contro gli attuali 12.68 mq. La camera, calcolata allo stesso modo, era ampia circa 12.25 mq contro gli attuali 13.26 mq; di conseguenza, la situazione, a livello di superficie, parrebbe migliorativa.

Tale deroga, secondo quanto riferito dal Funzionario comunale, dovrebbe ricevere preliminarmente un parere favorevole o una certificazione di conformità alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie da parte dell'A.S.L.. Tale procedura è indicata ai punti 3.1.3. e 3.1.4 del sopracitato "Capitolo 1°" (che si richiamano integralmente).

L'Esperto evidenzia che, tale atto non può essere richiesto in questa sede ma solo "Nell'ambito di procedimento per il rilascio del permesso di costruire".

Tutto ciò premesso, non è possibile, in questa fase, accertare la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile e neppure determinare se le opere eseguite senza autorizzazione siano sanabili perché condizionate ad un parere dell'A.S.L. che non è possibile, come appena affermato, richiedere ed ottenere in questa sede.

Tuttavia, se il Comune e le sopracitate autorità competenti, dovessero concedere la deroga sopradescritta, sarà possibile procedere al protocollo di una pratica di sanatoria con successivo aggiornamento catastale per la diversa distribuzione planimetrica e le modifiche descritte ed attuate rispetto a quanto autorizzato.

L'ammontare delle spese relative a tale regolarizzazione (solo per opere interne), inserite nella presente relazione a mero livello informativo, risulterebbero pari ad € 2.000,00 circa di prestazioni professionali (pratica comunale e D.o.c.f.a.) ed € 50/scheda di diritti di segreteria dovuti per l'aggiornamento catastale; a tali costi devono essere aggiunte le sanzioni amministrative che, determinate dal Comune di Baranzate caso per caso, non sono quantificabili all'attualità.

Tuttavia, la prassi amministrativa della sanatoria, l'onerosità, le sanzioni ed i diritti di segreteria dovuti sono indicati sul sito internet dello stesso Comune di cui si allega copia che si richiama integralmente **(Allegato 17)**.

Lo scrivente Esperto evidenzia in ultimo che l'attuale bagno è caratterizzato da una superficie inferiore (circa 3.19 mq) a quella minima fissata dall'attuale normativa edilizia comunale e d'igiene (4 mq) e possiede il lato minimo pari a circa 1.00 m in luogo di 1.50 m stabiliti dalla suddetta legislazione.

Tuttavia, tale servizio igienico, non essendo interessato da interventi eseguiti abusivamente, è conforme allo stato autorizzato dal Comune di Baranzate (Licenza edilizia 110/1958-0 del 18/05/1958).

Dal punto di vista urbanistico, l'unità immobiliare, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Baranzate, è sita in:

- area Città consolidata, tessuti urbani con tipologie insediative a impianto aperto o libero (TAV. PGT 01) **(Allegato 18)**;
- ambito saturo di risanamento urbanistico ed ambientale con spostamento della capacità edificatoria (TAV. PGT 01 - tavola sinottica delle previsioni di piano) **(Allegato 19)**;

ed è caratterizzata da:

- insediamenti pluriplano con edifici in linea, a torre ad alta densità (TAV. PGT 01 - tavola sinottica delle previsioni di piano) **(Allegato 19)**.

Dall'esame della documentazione pubblicata e relativa al P.G.T., non risultano vincoli insistenti sull'edificio e/o sull'area.



Descrizione: **Abitazioni di tipo economico [A/3]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare è sita in un edificio residenziale realizzato, come anticipato, nella seconda metà degli anni '50 in Via Palmanova.

L'accesso al fabbricato oggetto di trattazione avviene direttamente dalla strada mediante portoncino di ingresso pedonale in alluminio anodizzato color bronzo e vetro lavorato (protetto da pensilina in ferro e vetro) al quale è affiancato un cancello carraio in ferro colore grigio conducente all'unità immobiliare sita al piano terra. Lateralmente l'edificio è presente un cancello carrabile sempre in ferro ma a disegno semplice che porta al cortile interno.

L'edificio, realizzato in muratura portante, è caratterizzato da facciate finite in intonaco civile delle quali solo quella principale su strada è stata recentemente ritinteggiata mentre le altre, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione tecnica, versano in scarsissime condizioni di manutenzione ed uso mostrando macchie, efflorescenze e scrostamenti.

Il corpo di fabbrica, di forma regolare ed avente circa 10 m di lato, confina a Nord con la Via Palmanova, ad Est con edificio adiacente ( Foglio 70 Particella 101), a Sud con il cortile ed ad Ovest con la sopradescritta striscia di terreno che chiusa da cancello su strada conduce alla predetta area cortilizia.

I serramenti dell'edificio, contornati da elementi in pietra tipo Botticino, ad eccezione di quelli del piano seminterrato prospicienti la strada e della scala (ferro colore grigio) sono in alluminio anodizzato colore bronzo con sistema di oscuramento a tapparelle (ad esclusione del livello seminterrato).

La suddetta costruzione, complessivamente, versa in scarso stato di conservazione (si confronti la documentazione fotografica allegata).

Attraverso il sopradescritto portoncino di ingresso, si accede ad un piccolo ingresso dal quale parte la scala che, caratterizzata dalla finitura tipo seminato delle alzate e delle pedate, conduce ai piani superiori. Il vano scala è contraddistinto da pareti in intonaco colore bianco da H 110 circa in su mentre la "zoccolatura" è stata tinteggiata di colore verde fino al piano rialzato (dipinta relativamente di recente) e lasciata di colore grigio (pessime condizioni) fino al primo piano.

Il collegamento inclinato, caratterizzato dalla presenza di parapetto in elementi tubolari in ferro integrati da griglia metallica (tutto di colore grigio chiaro), è illuminato da finestre in ferro e vetro retinato ed alluminio anodizzato colore bronzo.

L'Esperto ha rilevato, anche attraverso il colloquio con un condomino, che, mancando una Amministrazione Condominiale, la normale manutenzione è eseguita autonomamente dai proprietari degli appartamenti che, non avendo finora trovato un accordo tra loro, hanno realizzato lavori parziali (tinteggiatura della facciata e del corpo scale) ed interventi non organici dal punto di vista manutentivo. Infatti, come anticipato, la porzione di vano scala conducente all'immobile di proprietà dell'esecutato versa in pessimo stato conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da ingresso, disimpegno, bagno, soggiorno/angolo cottura, camera e balcone.

Entrando nell'appartamento, attraverso un portoncino in legno rivestito esternamente ed internamente con un pannello in essenza colore scuro, si entra in un piccolo spazio arredato con un armadio posizionato sul lato sinistro ed, attraverso un arco, in un ulteriore corridoio disimpegnante il servizio igienico ed il soggiorno. Tali aree sono pavimentate in piastrelle di gres porcellanato 30x30 colore chiaro e finite in intonaco civile per interni tinteggiato di colore giallo chiaro.

Il servizio igienico, pavimentato con gli stessi elementi sopradescritti (come tutte le superfici orizzontali dell'appartamento) e rivestito con piastrelle 20x20 di colore bianco, è dotato di sanitari, lavabo, lavatrice e doccia ma versa in scarsissime



condizioni igieniche e di conservazione. Infatti, le pareti non piastrellate, finite in intonaco civile tinteggiato di colore verde chiaro ed i plafoni, mostrano evidenti segni di umidità ed ammaloramento (muffe, macchie ed efflorescenze). Inoltre, sia la finestra in ferro e vetro che le superfici in piastrelle, manifestano evidenti segni di muffa ed umidità (si confronti la documentazione fotografica). Sopra l'ingresso del bagno, accessibile dal corridoio per mezzo di due ante in legno essenza, è stato realizzato un ripostiglio in quota.

Il soggiorno è dotato di un piccolo angolo di cottura posizionato alla destra dell'ingresso del locale; tale parete attrezzata, arredata con elementi contenitori in legno colore scuro ed elettrodomestici (piano cottura, forno e piccolo frigorifero) è provvista di rivestimento in piastrelle 20x20 colore bianco fino ad H 160 e controsoffitto (colore rosa contrastante con le pareti verde acqua e soffitto bianco) mascherante il passaggio delle tubazioni della cappa e della caldaia. Quest'ultima, di tipo atmosferico, versa in pessime condizioni di conservazione e manutenzione e se ne consiglia la sostituzione oltre che ad una attenta verifica e messa a norma delle tubazioni del gas visibilmente non rispondenti alle vigenti normative in materia di impianti.

Attraverso una portafinestra si accede al piccolo balcone che, affacciante sul cortile interno e pavimentato con le stesse piastrelle degli spazi interni, è dotato di parapetto in ferro colore nero.

La camera da letto, stretta e lunga, è provvista di ampia finestra sui cui vetri è stata applicata una pellicola schermante. Anche in questo locale si notano tracce di umidità soprattutto nel pannello murario soprastante e sottostante l'infisso (probabile presenza di ponte termico importante).

L'appartamento, la cui altezza risulta pari a circa 3.20 m, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, del gas ed elettrico versanti però in pessimo stato conservativo. In particolare, lo scrivente perito segnala la presenza di cavi esterni "volanti" non a norma, portalampada e scatole elettriche rotte, interruttori di sicurezza versanti in pessime condizioni e prese elettriche poste vicino ad erogatori di acqua (lavello della cucina). Di tale impianto non sono state reperite le certificazioni. I serramenti esterni, piuttosto datati, sono in alluminio anodizzato doppio vetro colore bronzo (ad eccezione di quello del bagno) integrati da sistema di oscuramento a tapparelle (solo camera), il tutto versante in scarso stato di conservazione. Le porte interne sono in legno e vetro con maniglie in ottone.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a radiatori (alluminio).

L'appartamento, nel complesso, risulta in pessimo stato conservativo.

Lo scrivente perito evidenzia che l'unità immobiliare non è attualmente accessibile (assenza di ascensore e presenza di rampe di scale) ai disabili. Al fine di adeguare l'immobile alla normativa vigente in materia di barriere architettoniche, sarebbe necessario installare un montascale avente un costo indicativo di circa € 8.000,00.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/21di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali ulteriori comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa **42 mq.**

L'immobile è posto al piano primo dell'edificio affacciante sulla Via Palmanova. Il fabbricato è stato costruito alla fine degli anni '50 e l'unità immobiliare, come anticipato, ha un'altezza netta di circa 3.20 m circa.

L'organismo architettonico sopracitato è composto da n. 2 piani fuori terra oltre a livello seminterrato e sottotetto.

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare: pessimo.



Condizioni Generali dell'immobile: L'unità immobiliare, ubicata all'interno del descritto edificio, è sita in un corpo di fabbrica versante in uno scarso stato di conservazione. L'Esperto evidenzia che è stata rifatta solo la facciata su Via Palmanova in tempi relativamente recenti.

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde e piana (terrazzo)** materiale: **laterocemento** (non verificata)

Fondazioni Muratura  
Non verificate

Solai tipologia: laterocemento  
Non verificati

Strutture verticali materiale: **muratura portante**  
Non verificata

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente** - materiale: **alluminio anodizzato** - protezione: **tapparelle** - materiale protezione: **PVC** - condizioni: mediocri

Infissi interni Porte interne: **legno e vetro.**

Manto di copertura materiale: **tegole di laterizio.**

Pareti esterne materiale: **muratura mattoni pieni** - coibentazione: **non verificata** rivestimento: **intonaco** - condizioni: **scarse**

Pavimentazione Interna materiale: **gres porcellanato (tutti i locali)** - condizioni: **appena sufficienti**

Plafoni materiale: **intonaco** - condizioni: **scarse**

Impianti:

Condizionamento **assente**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** - condizioni: **pessime**  
Certificazioni: non reperite.

Idrico tipologia: **sottotraccia** - condizioni: **pessime**  
Certificazioni: non reperite.

Termico tipologia: **a radiatori**- condizioni: **scarse**  
Certificazioni: non reperite.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	Superficie lorda di pavimento	41.16	1,00	41.16
Balcone	Superficie	1.66	0.30	0.5
				41.66
<b>Totale (arrotondato)</b>				<b>42,00</b>

La superficie commerciale si ottiene considerando l'area totale dell'unità immobiliare comprendendo anche i muri perimetrali (calcolati al 100% se non confinano con altre unità o parti comuni ed al 50% in caso contrario) ed i divisori interni. Nel computo della superficie commerciale non devono essere incluse le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore ad 1,50 m.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima è stata determinata sulla base di un rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo svolto in sito.

L'unità immobiliare, ampiamente descritta in precedenza, appartiene alla categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) e consiste in uno spazio residenziale sito al piano primo di edificio di due fuori terra oltre livello seminterrato e sottotetto, ultracinquantennale, in stato di conservazione pessimo e caratterizzato da una sufficiente dotazione impiantistica versante in pessimo stato conservativo.

Considerata la tipologia di immobile, la superficie commerciale, tutte le caratteristiche enunciate in precedenza e le indagini svolte, si ritiene congruo assegnare un valore pari a **1.000 €/mq** considerando una detrazione di circa il 20% per le condizioni di manutenzione ed uso dell'immobile.

Arrotondabile a mq

**42,00**

**42,00**

**Accessori:** nessuno.

## 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 9.1 Criterio di stima:

L'Esperto, come da incarico del G.E., nella determinazione del valore del bene, ha tenuto conto delle indicazioni offerte dall'art. 568 c.p.c. così come novellato dal D.L. 83/2015.

Al fine della valutazione dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico-comparativo, sulla base di prezzi di mercato noti, correnti nella località, afferenti cespiti assimilabili per



caratteristiche e consistenza, oggetto di contrattazioni di cui si ha notizia. I valori immobiliari sono stati determinati attraverso un'indagine svolta nella zona dove è ubicato il bene oggetto di stima; a tale scopo è stata anche eseguita un'analisi dei listini prezzi editi da operatori pubblici e privati del mercato immobiliare oltre ad una ricerca effettuata sul sito delle aste giudiziarie del Tribunale competente. I valori così ottenuti, riferiti a prezzi reali di compravendita, sono stati corretti in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Il valore dell'unità immobiliare verrà quindi individuato moltiplicando la consistenza sopra computata per i prezzi unitari di mercato correnti all'attualità, opportunamente rettificati per i motivi sopra esposti.

### 9.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Milano;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;
- Agenzie immobiliari;
- Osservatorio del mercato immobiliare - "Rilevazione dei prezzi degli immobili" - N°50- OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO - Periodo di rilevazione dati II semestre 2016 (pubblicazione Marzo 2017). I prezzi di mercato rilevati nella zona del Comune di Baranzate ("Periferia") e relativi ad "Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare" oscillano tra i 1.200,00 ed i 1.400,00 €/mq (**Allegato 20**);
- Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativamente appartamenti siti nella zona Periferica/PERIFERIA riporta dei valori compresi tra i 1.050,00 ed i 1.250,00 €/mq per "Abitazioni di tipo economico" versanti in uno "stato conservativo normale". (**Allegato 21**);
  - Agenzie immobiliari presenti sul territorio interrogate riguardo appartamenti siti nella zona oggetto di analisi del Comune di Milano ed aree adiacenti.

### 9.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
A		42,00	42,00	42.000,0	42.000,00
				<b>42.000,0</b>	<b>42.000,00</b>

### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito

- € 2.100,00



Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	- € 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	- € 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile, viste le caratteristiche sopraesposte, non è divisibile.	

**9.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 39.900,00</b>
Arrotondabile a:	<b>€ 40.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (detrazione del 20%):	<b>€ 32.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero":	<b>€ 40.000,00</b>

L'unità immobiliare, secondo quanto rilevato e riportato nella sezione "Stato di possesso", risulta apparentemente occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia.

L'Esperto, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente perizia tecnica oltre a n. 22 allegati.

Milano, 24/07/2017

L'Esperto alla stima

**Arch. Daniele Agostinelli**





**ALLEGATI:**

- 1) Comunicazione al G.E. sullo stato delle operazioni peritali;
- 2) Visura storica relativa all'unità immobiliare (Comune di Baranzate);
- 3) Visura storica relativa all'unità immobiliare (Comune di Bollate);
- 4) Scheda catastale relativa all'unità immobiliare;
- 5) Certificato anagrafico contestuale eseguito;
- 6) Lettera richiesta informazioni relativa a contratti d'affitto registrati, inviata via PEC all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale II di Milano;
- 7) Risposta dell'Agenzia delle Entrate;
- 8) Formalità relative all'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare;
- 9) Copia atto di compravendita unità immobiliare;
- 10) Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione relative ai passaggi di proprietà dell'unità immobiliare;
- 11) Richiesta di accesso agli atti;
- 12) Elenco pratiche edilizie presenti negli archivi dei Comuni di Bollate e Baranzate;
- 13) Atti di fabbrica;
- 14) Pratiche di Condono Edilizio;
- 15) Estratto Regolamento Locale di Igiene Comune di Baranzate – Superfici minime dei locali;
- 16) Estratto Regolamento Locale di Igiene Comune di Baranzate – Deroche;
- 17) Procedura e sanzioni per sanatoria opere edilizie Comune di Baranzate;
- 18) TAV. PGT 01 – P.G.T. del Comune di Baranzate – Tipologie insediative;
- 19) TAV. PGT 01 – P.G.T. del Comune di Baranzate – Tessuti ed ambiti;
- 20) Estratto Osservatorio del mercato immobiliare -"Rilevazione dei prezzi degli immobili" – N°50- OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO – Periodo di rilevazione dati II semestre 2016 (pubblicazione Marzo 2017);
- 21) Estratto Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- 22) Documentazione fotografica.

