

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1620/2019

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

Custode giudiziario: **avv. Daniela Sartore**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Baranzate (MI) via Gorizia, 61



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Baranzate (MI) via Gorizia n. 61

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 70, particella 16, subalterno 707,

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da terzi senza titolo.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 73.000,00

LOTTO 001

(Appartamento con cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Baranzate (MI) via Gorizia n. 61 appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da tre locali oltre servizi e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Omissis nato a Omissis CF: Omissis di stato libero all'atto dell'acquisto.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate (MI) come segue: (all.1)

Intestati: **Omissis** Proprietà 1/1

dati identificativi: **foglio 70 particella 16 subalterno 707**

dati classamento: Categoria A3, Classe 2, consistenza vani 4,5, Superficie catastale totale 68,00 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 68,00 mq., rendita € 325,37.

Indirizzo: Via Gorizia 61

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 15/04/2010 protocollo n. MI0281167 in atti dal 15/04/2010 variazione di classamento (n. 23170.1/2010);
- Variazione della destinazione del 15/04/2009 protocollo n. MI0316676 in atti dal 15/04/2009 negozio-abitazione (n. 27039.1/2009);
- 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: Corridoio e cortile comuni, via Gorizia, androne e vano scala comuni;

Della cantina: altra unità immobiliare, corridoio comune ed altre unità immobiliari per due lati.

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 (MI)

Fascia/zona: prima periferia a traffico locale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: asilo nido (sufficiente), campo da tennis (sufficiente), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), centro sportivo (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (sufficiente), parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (buono), supermercato (buono), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente)

Principali collegamenti pubblici: il collegamento con Milano è garantito dalle linee di superficie autobus 12 e 19

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,3 Km svincolo autostrada A4 Milano Venezia

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 7/8 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni sessanta del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: mattoni a vista con fasce marca piano;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone.

2.2. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra, composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, ripostiglio, bagno.

Un vano cantina al piano seminterrato

Corpo A:

Appartamento (all.3):

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h. della porta, in cucina fino ad h sotto pensili;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica in tutti gli ambienti;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi (il sig. Omissis ha dichiarato durante il sopralluogo che sono di sua proprietà e che verranno rimosse);

- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno, nelle camere porte a scomparsa;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni (il sig. Omissis durante il sopralluogo ha comunicato che l'amministratore ha sospeso l'erogazione del riscaldamento);
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto, ristrutturato nel 2009.

Cantina:

- porta d'accesso: in alluminio;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: in cemento.

2.3. Breve descrizione della zona

L'immobile in esame, è ubicato nella periferia sud del Comune di Baranzate e a breve di stanza dal centro cittadino. La zona a carattere prevalentemente residenziale e commerciale. L'immobile é facilmente raggiungibile dalla via Milano (vicino all'ospedale Sacco e direzione centro di Baranzate) fino ad incrociare la Via Gorizia.

2.4. Certificazioni energetiche (all.4):

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15250-000009/11 del 19/01/2011 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 310.69 kWh/m²a.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 01/10/2020, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al sig. Omissis si è rinvenuto che ha dichiarato di occuparli senza titolo.

Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato dalla Banca dati dell'Anagrafe Tributaria in data 21/02/2020. **(all.5):**

4 PROVENIENZA (all.6)**4.1. Attuali proprietari**

Omissis - proprietà per la quota di 1/1 dal 21/01/2011.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Urso Alan Marco Giuseppe in data 21/01/2011 rep nn. 40979/12145, trascritto a Milano 2 in data 28/01/2011 ai nn. 9192/5289.

A/c dalla Sig.ra Omissis.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di Omissis nato a Omissis e di Omissis nata a Omissis per acquisto con atto in autentica Notaio Angelo Mascia di Milano in data 01/08/1968 rep. 19652, trascritto a Milano 3 in data 09/08/1968 ai nn. 50768/38061.
- In data 03/08/1969 decedeva il sig. Omissis, denuncia di successione n. 3 volume 1272 in data 02/12/1969 trascritta a Milano 3 in data 23/04/1971 ai nn. 22979/28503, a favore dei sig.ri Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis.
- In data 10/02/1972 decedeva il sig. Omissis, denuncia di successione n. 97 volume 656 al registro di Cossano non trascritta, a favore dei sig.ri Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis.
- In data 03/12/1984 decedeva la sig.ra Omissis, denuncia di successione n. 98 volume 656 al registro di Cossano non trascritta, a favore dei sig.ri Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis.
- Con atto a rogito Notaio Bilotti Paolo di Biella in data 05/10/2004 rep. 134101/32083, trascritto il 02/11/2004 ai nn. 156536/82331 i Sig.ri Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, hanno venduto a Omissis la quota di 12/48 di piena proprietà (consolidando così l'intera piena proprietà) del bene oggetto di procedura.
- Con atto a rogito Notaio De Martinis Paolo di Settimo Milanese in data 03/04/2007 rep. 75490/9330, trascritto il 26/04/2007 ai nn. 61996/32938 la Sig.ra Omissis ha venduto alla Sig.ra Omissis, nata ad Omissis C.F. Omissis il bene oggetto di procedura

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.7)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Viviana Frediani Notaio in Alba (CN) alla data del 07/01/2020, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note) al ventennio alla data del 18/02/2020 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni nessuno**

- **Misure Penali nessuno**
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite nessuno**
- **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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 28/01/2011 ai nn. 1776/9193 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Urso Alan Marco Giuseppe in data 21/01/2011 rep. 40980/12146

a favore Banca Popolare di Verona – S. Geminiano e S. Prospero S.p.A. con sede in Verona (VR) c.f. 03689960239

contro Omissis

Importo ipoteca € 202.500,00 di cui € 134.999,99 di capitale, durata del vincolo 30 anni.

Grava il diritto di piena proprietà sul seguente bene:

Comune di Baranzate (MI) foglio 70, particella 16, sub. 707, A/3, vani 4,5, piano t/S1

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 21/10/2019 rep. 32944 trascritto il 26/11/2019 ai nn. 146669/96636 contro Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di RED SEA SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 04938320266

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Omissis con sede in Garbagnate Milanese (MI) che ha fornito le informazioni che seguono (**all.8, all.9**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 27,00

6.1. Spese di gestione condominiale

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 3.700,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 7.200,00

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera gravanti sull'immobile per € 3.255,32

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Si segnala che l'amministratore ha sospeso l'erogazione del riscaldamento.

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

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

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 azionato da vigente PGT del Comune di Baranzate (MI) in Zona Città Consolidata, Tessuti urbani con tipologie insediative a impianto aperto o libero – Insediamento pluripiano con edifici in linea, a torre ad alta densità (R. Ad), e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.10,11):

- Permesso di costruire in sanatoria n. 19/2008 del 28/06/2008
- Comunicazione di inizio lavori del 17/09/2008

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme

Gli abusi consistono in: nel bagno manca l'antibagno.

Sono sanabili mediante: Inserimento di un tramezzo e relativa porta come da permesso di costruire in sanatoria.

Costi stimati: Le spese relative all'antibagno (anche in cartongesso), si preventivano indicativamente in € 1.000,00 più Iva circa.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Le difformità consistono non è stato realizzato l'antibagno.

Sono regolarizzabili e non si dovrà presentare all'Ufficio del Territorio, la variazione catastale dell'unità immobiliare.

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 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.	68,4	100%	68,4
cantina	mq.	8,6	25%	2,1
		76,9		70,5
		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 2019
– zona D1 – Periferia

Quotazioni:

Appartamenti da € 950,00 a € 1.250,00

Valori relativi al Borsino Immobiliare

Periodo: ottobre 2020

Comune: Baranzate

Fascia/Zona: periferia

Valore mercato prezzo min. 886,38 / prezzo max. 1.106,65 (Euro/mq)

TeMA MILANO

Periodo: 1° semestre 2020

Comune: Baranzate

Zona: periferia

Valore di compravendita prezzo min. 1.200,00 / prezzo max. 1.400,00 (Euro/mq)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	70,5	€ 1.100,00	€ 77.550,00
				€ 77.550,00

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	€ 77.550,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.877,50
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 72.672,50
arrotondato	€ 73.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 0,00

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.

Il sottoscritto Arch. Cacciola Nunzia 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'esecutato a 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: 04/11/2020

l'Esperto Nominato

Nunzia Cacciola

ALLEGATI

- 1) Visura storica
- 2) Fotografie
- 3) Planimetria catastale
- 4) Certificazione energetica
- 5) Interrogazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione
- 6) Atto di acquisto
- 7) Ispezioni ipotecarie
- 8) Informazioni contabili da Amministratore di Condominio
- 9) Regolamento di condominio
- 10) Permesso di costruire in sanatoria n. 19/2008
- 11) Comunicazione di inizio lavori del 17/09/2008