

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG 1436-2013

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Boniolo**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare residenziale in Baranzate (MI), via Manzoni 37



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Baranzate via Alessandro Manzoni 37

Categoria: **A4** [abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **65**, particella **77**, subalterno **24**

Stato occupativo

Corpo A: libero per procedura

Contratti di locazione in essere

Nulla

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 44.000,00

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione residenziale con pertinenziale vano cantinato, posta al piano secondo di fabbricato condominiale in via Manzoni a Baranzate (già Bollate)

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile a carico di per proprietà per 1/1

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

Intestazione:

..... nato in il proprietà per 1/1

Descrizione:

Comune di Baranzate

Abitazione di tipo popolare: Fg.65 Mapp. 77 Sub. 234, Cat A/4, - classe 4 - Consistenza 2,5 vani - Superficie catastale totale 46 mq - totale escluse aree scoperte 45 mq - rendita € 142,03 - Via Alessandro Manzoni 37 - piano 2/S1.

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 11/01/2015 protocollo n. MI0133891 in atti dal 11/01/2015 variazione di classamento (n. 119211.1/2015) - 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. 36/2007)

Note: trasferimento da Comune di Bollate a Comune di Baranzate

- variazione del 08/01/2007 protocollo n. mi0010398 in atti dal 08/01/2007 migliore identificazione (n. 749.1/2007)
- variazione del 29/10/2002 protocollo n. 817170 in atti dal 29/10/2002 sostituzione riferimenti di mappa (n. 61144.1/2002)
- sostituzione riferimenti di mappa del 06/10/1970 in atti dal 29/05/1997 fin 96 (n. 10361.1/1970)
- COSTITUZIONE del 06/10/1970 in atti dal 30/06/1987 (n. 10.361/1970) - protocollo 10361 del 1970

1.4. Coerenze dell'unità come da rogito:

dell'appartamento da nord: proprietà di terzi, cortile comune, vano scala comune, corridoio comune

del vano cantina da nord: proprietà di terzi, cortile comune, vano scala comune, corridoio comune.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza

(All. C Catasto: estratto di mappa, visura catastale storica, scheda catastale in atti al NCEU del 2007)

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

Nessuna.

Il corpo scala interno al cortile presenta pianerottoli in piastrelle di graniglia, pareti tinteggiate, scala con pedate in pietra.

Non è dotato di servizio di portineria.

Non è dotato di ascensore.

Dal sommario esame a semplice vista, il fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione scarsa, necessitante di interventi di manutenzione.

CORPO A- abitazione

L'unità in oggetto è posta al piano secondo (terzo fuori terra) ed ultimo del fabbricato, con accesso dal corpo scala interno al cortile, ed è risultata composta da disimpegno di ingresso controsoffittato su cui affacciano un bagno finestrato (con gradino in corrispondenza del wc e della vasca; non presente il bidet, probabili attacchi ove è posta la lavatrice), un locale cucinino e un locale soggiorno/letto con balconcino.

Il fabbricato non è dotato di vano ascensore.

Con singola esposizione ad est, infissi esterni in alluminio ottonato con doppi vetri e avvolgibili in plastica, pavimentazione in piastrelle di ceramica di diversi tipi e formati, pareti tinteggiate a meno delle pareti del locale bagno e del locale cucinino rivestite con piastrelle di ceramica, porte interne del tipo a soffietto e a battente in tamburato legno.

Impianto elettrico sottotraccia a semplice vista non a norma, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica e messa a norma;

impianto riscaldamento con caloriferi e impianto acqua calda sanitaria autonomi con caldaia posta in cucina, certificazioni non rinvenute si consiglia verifica;

impianto gas presente con contatore posto in cucina, certificazioni non rinvenute.

H interna netta circa 3.20 mt.; h interna netta porzione controsoffittata circa 2.80 mt

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione modesto, con impianti e finiture in parte da ammodernare/ristrutturare

Al piano interrato è presente il vano cantina pertinenziale, con pavimentazione in piastrelle, porta in doghe di legno.

Il fabbricato condominiale è risultato in modeste condizioni, necessitante adeguati interventi di manutenzione.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D Ril. fotografico.**

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, spill, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

2.3. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile in oggetto, a seguito di Consultazione al CEER, non risulta dotato di Attestato di prestazione Energetica.

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1436_2013

La scrivente, in data 09.10.2020, unitamente al custode giudiziario si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto stato occupativo.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, Non risultano contratti di locazione, come da risposta dell'Agenzia delle Entrate.

(all. Sotto A: Comunicazione ufficio agenzia entrate)

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 21.05.2013, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 20.09.21, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà - al ventennio

- Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutato, dai sigg.ri coniugi signori RANDAZZO con atto a rogito notaio Maria Borlone di Milano in data 27 marzo 2007 n.70036/10115 di repertorio, trascritto a Milano 2 il

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperita presso il notaio rogante + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, all. B1- Provenienze)

4.2. proprietà al ventennio

al ventennio l'immobile risultava di proprietà di:

- la società _____, con sede in Novate Milanese, c.f. 00772140158 per acquisto dai coniugi _____ in forza di vendita in data 19 luglio 1985 n.231241 di repertorio del notaio Giovanni Olivares di Milano **trascritto a Milano 2 il 19 agosto 1985 ai nn. 46080/35178** — precisandosi che la porzione immobiliare in oggetto risultava all'ora catastalmente identificata al Comune di Bollate con scheda del 6 ottobre 1970 n.10360 rea.ne serie C 0348021;

- la società _____ - sempre con ci 00772140158 (per la quale risulta trascritta a Milano 2 in data 6 febbraio 1996 ai nn. 10345/7337, sentenza dichiarativa di fallimento) ha trasferito la porzione immobiliare di cui sopra alla società _____ con sede in Empoli, c _____, in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Milano in data 30 giugno 1999 n.6393/1999 di repertorio, **trascritto a Milano 2 il 19 luglio 1999 ai nn. 72761/49853;**

- la società _____ L ha venduto la porzione immobiliare di cui sopra (all'ora catastalmente identificata in Comune di Bollate al foglio 65, mappale 77, sub. 24) ai coniugi in comunione legale signori _____ e _____ e con atto a rogito notaio Egidio Lorenzi di Milano in data 28 gennaio 2003 n.72409/7421 di repertorio, **trascritto a Milano 2 il 4 febbraio 2003 ai nn. 19204/13204;**

(note di trascrizioni estratte dalla scrivente, all. B1- Provenienze)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 21.05.2013, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B1- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi e per immobili, alla data del 20.09.21, (**all. B-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
Nessuna
- **Misure Penali**
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
Nessuna
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

▪ Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo **iscritta a Milano 2 in data 18 aprile 2007 ai nn. 58509/14662**, per Euro 210.000,00 a favore dell'allora BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in Roma, c.f. 06978161005 in forza di mutuo concesso dal predetto Istituto con atto a rogito notaio Maria Borlone di Milano in data 27 marzo 2007 n.70037/10116 di repertorio.

Si precisa che detto mutuo è stato concesso al signor _____ alla signora _____ che interveniva all'atto quale debitore non datore d'ipoteca.

• Pignoramenti

Pignoramento del 29.03.2013 rep. 6200/2013, **trascritto a Milano 2 in data 21.05.2013 ai nn. 46527/32094** promosso da _____, a carico dell'esecutato, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. B-Ispezione ipotecaria**)

• Altre trascrizioni

/

Eventuali note/osservazioni: nessuna

▪ Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 20.09.21 (**all. B-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità gravanti

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1436_2013

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente, **all. N.B-Ispezione ipotecaria**)

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail in data 05.01.2021 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. A- Informazioni condominiali**), quanto segue:

Spese scadute, come da riscontro amministratore

Estratto conto ordinario 2019 euro 748,00

Estratto conto ordinario 2020 euro 756,00

Millesimi dell'unità come da tabella ricevuta: 32,00

L'amministratore riporta inoltre, a domanda della scrivente, che non vi sono spese straordinarie.

Al riguardo delle restanti domande (come da mail allegata) non si è ricevuto riscontro

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.

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta ricevuta + Regolamento di Condominio e tabella millesimi e estratti conto anni 2019 e 2020; **all. A - Informazioni condominiali**)

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si rimanda al Regolamento di Condominio allegato sotto A, ricevuto dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. C edilizia):**

La scrivente ha provveduto a presentare istanza accesso atti presso gli uffici edilizia preposti del Comune di Baranzate.

A seguito di quanto accertato presso il Comune di Baranzate nonché di Bollate si rileva che il fabbricato comprendente l'unità immobiliare in oggetto, risulta costruito in data precedente al 1/9/1967.

Le ricerche finalizzate a reperire il fascicolo riguardante gli atti di fabbrica ed eventuale Abitabilità per il fabbricato hanno avuto esito negativo. (non si è mai ricevuta la, preannunciata a voce, mail di atti irreperibili)

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1436_2013

7.2. Conformità edilizia:

la scrivente non può riportare la conformità edilizia, nonché la presenza o meno del certificato di Abitabilità, atteso che gli atti di fabbrica sono risultati irreperibili.

7.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo il bene in oggetto è risultato corrispondente alla scheda catastale in atti al NCEU (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta)

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda <u>circa</u>	Coeff.	Sup. commerciale lorda <u>circa</u>
abitazione di tipo popolare	sup. lorda di pavimento	40,00	100%	40,00
balconi	sup. lorda di pavimento	2,00	30%	0,60
cantina	sup. lorda di pavimento	6,00	20%	1,20
TOTALE		48,00		41,80
			arrotondati	42,00

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % influente ai fini della stima).

Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, della conformità edilizia e catastale, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico - comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Si è tenuto infine conto del fatto che l'immobile...

... e tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1436_2013

realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro 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 e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it;

• Osservatori del mercato:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2020 - Fascia/zona: D1 Baranzate

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la scrivente ritiene assegnare alla proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta e della particolarità di una vendita giudiziaria, (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione edilizia/catastale e le eventuali spese condominiali insolute relative ai soli ultimi due anni di esercizio aggiornate rispetto alla data di aggiudicazione (decreto di trasferimento) a carico dell'acquirente, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

9.3. Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
A/4	42,00	€ 1.150,00	€ 48.300,00
			€ 48.300,00

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.

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1436_2013

LOTTO UNICO

• Valore	€ 48.300,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 2.415,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 1.504,00

N.B.: Si ricorda 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, se dovuti.

 € 44.381,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 44.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO 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 forfetario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso (vedasi punto 3)

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con osservanza

l'Esperto nominato

arch. Barbara Marchesi

Pag. 11

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 1436_2013

ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

Allegato A - verifica contratti Agenzia Entrate, informazioni condominiali

- risposta degli uffici competenti Agenzia Entrate; mail di richiesta all' amministratore di condominio, mail di risposta ricevuta, estratto conto e copia regolamento di condominio

Allegato B - ispezioni ipotecarie

- Nota di trascrizione del pignoramento;

- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica - sintetici per nominativi ed immobile senza restrizioni + note

Allegato B1 - provenienze

Copia conforme Atto di provenienza reperita dalla scrivente, note di trascrizioni precedenti titoli

Allegato C

- Visura storica, scheda catastale ed estratto di mappa;

- Istanza Accesso atti

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico

invia perizia alle parti

