

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. **945/2022**

Esecutato: [REDACTED]

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

### RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO:** Appartamento al piano terzo  
BARANZATE (MI), via Cristina Belgioioso n. 20



**Tecnico Incaricato: Ing. Ugo Paglietti**

*Isritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 28233  
C.F. PGLGUO71L30H118Y*

con studio in MILANO -Via Filippo Argelati n.30-B

Cellulare:+39 329 433 85 94

e-mail: ugopaglietti@gmail.com



**INDICE SINTETICO****Il bene pignorato consiste in:****LOTTO UNICO****Dati Catastali**

Bene in Baranzate (MI), via Cristina Belgioioso n. 20

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 66, particella 120, subalterno 732

**Stato occupativo**

Il bene risulta occupato con titolo.

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Comproprietari**

Nessuno oltre gli esecutati

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 109.000,00

da occupato: € 87.200,00

**INDICE:**

INDICE SINTETICO.....	1
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO :.....	2
2. DESCRIZIONE DEL BENE .....	3
3. STATO OCCUPATIVO .....	5
4. PROVENIENZA .....	5
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	5
6. CONDOMINIO .....	6
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE .....	6
8. CONSISTENZA .....	7
9. STIMA .....	8
10. GIUDIZIO CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE .....	9
11. GIUDIZIO DIVISIBILITA' .....	9
12. CRITICITA' DA SEGNALARE .....	9
ALLEGATI .....	9



## LOTTO UNICO

Appartamento al piano terzo in via Cristina Belgioioso n. 20 – Baranzate (MI)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

#### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Baranzate (MI), via Cristina Belgioioso n. 20, al piano terzo di un fabbricato di tre piani, composto da: ingresso-soggiorno, corridoio, cucina, bagno, due camere da letto e un balcone.

#### **BENE PIGNORATO**

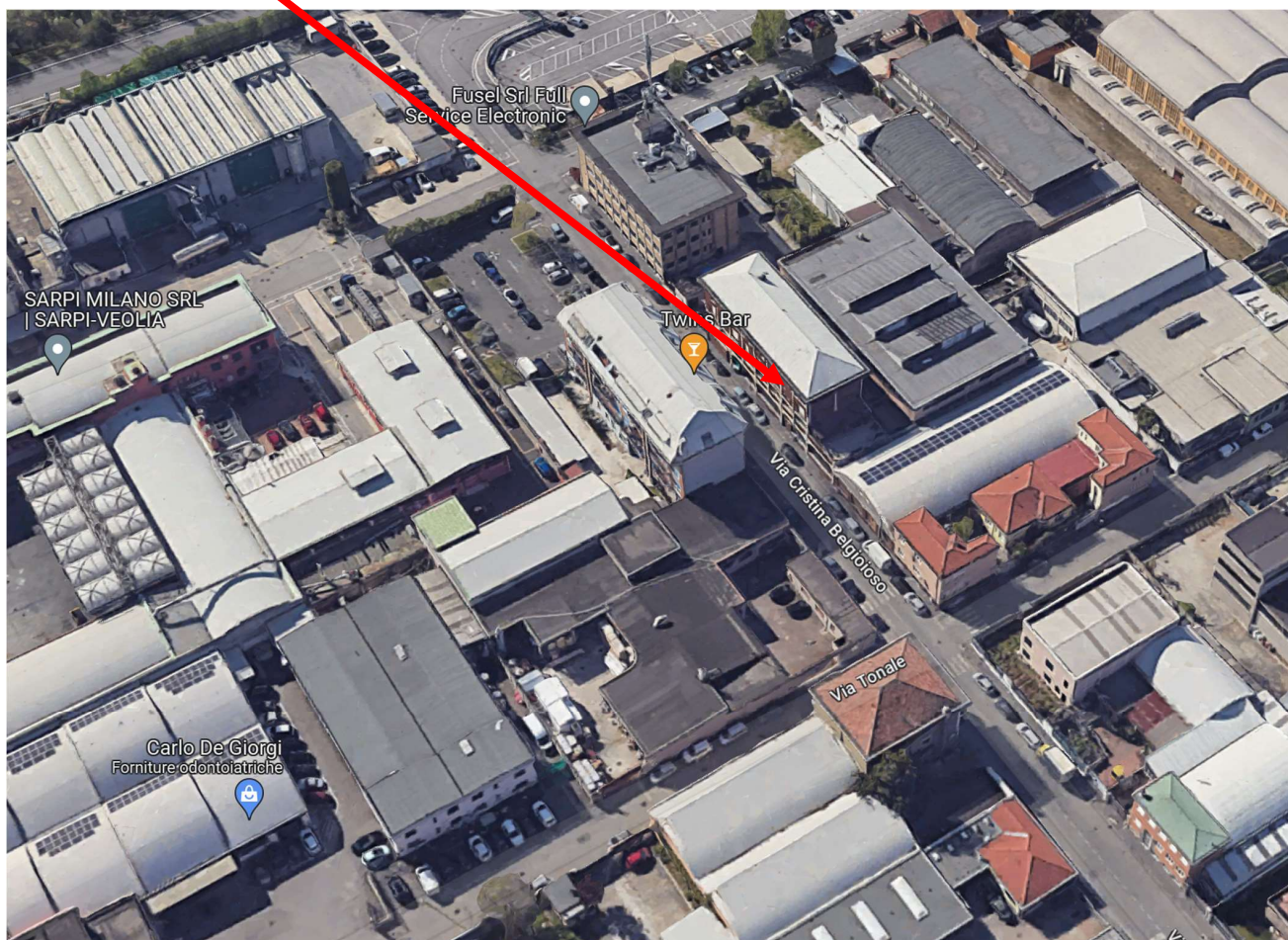


FIGURA 1 -Veduta satellitare indicante la posizione del bene pignorato.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] (esecutato).



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

Intestati: il bene è intestato a [REDACTED] (esecutato).

Dati identificativi: **Foglio 66 Particella 120 Subalterno 732**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 66 Particella 120

Classamento: Rendita Euro 426,08, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani

Indirizzo: VIA Cristina Belgioioso n. 20, Piano 3.

Dati di superficie: 85 m2

Dati derivanti da: impianto del 5/6/2023.

### 1.4. Coerenze

dell'appartamento: scale comuni, via Cristina Belgioioso, altra unità, altra proprietà;

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

Nessuna.

## 2 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Baranzate.

Fascia/zona: Periferica /PERIFERIA.

Destinazione: Residenziale.

Tipologia prevalente: Capannoni Industriali.

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

Servizi offerti dalla zona: asili nido, scuole, centri commerciali, negozi farmacie, ristoranti, palestre, etc..

Principali collegamenti pubblici: di superficie pulman urbano 542 a 250 metri.

Collegamento alla rete stradale: si trova vicino alla Tangenziale Nord di Milano e all'Autostrada dei Laghi.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio composto da tre piani fuori terra costruito negli anni '60 del secolo scorso

- struttura: mista in muratura portante e cemento armato;
- facciate: verniciate colore marrone scuro e grigio chiaro;
- accesso: porta vetrata in metallo colore nero;
- scala interna: in pietra levigata;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete.





### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione posto In Comune di Baranzate (MI), via Cristina Belgioioso n. 20, al piano terzo di un fabbricato di tre piani, composto da: ingresso-soggiorno, corridoio, cucina, bagno, due camere da letto e un balcone.



Foto A



Foto B

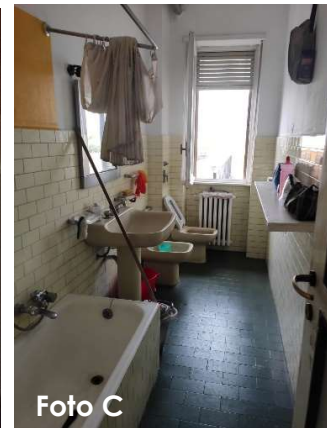


Foto C

Foto A– Veduta del ingresso- soggiorno Foto B –Veduta della cucina Foto C –Veduta del bagno.

#### Appartamento:

- esposizione: doppia a est e a ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate, in piastrelle nel bagno e angolo cottura;
- pavimenti: in piastrelle nel bagno e in graniglia levigata nel resto dell'appartamento;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo e avvolgibili da riattare;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: in legno vetrato;
- Altezza locali: 295 cm
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: a radiatori;
- acqua calda sanitaria: a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- condizioni generali dell'appartamento: da riattare.

### 2.4. Breve descrizione della zona

Zona periferica, a traffico discretamente sostenuto, con parcheggi sufficienti.

**2.5. Certificazioni energetiche:** APE n. 1525000009411 del 17/06/2011 scaduto il 17/06/2021.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti:** Non risulta alcuna certificazione degli impianti.

**2.7. Certificazioni di idoneità statica:** Non risulta alcuna certificazione di idoneità statica.



### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato con titolo da [REDACTED]

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Risulta un contratto di locazione a favore di [REDACTED] valido fino al 31 dicembre 2024.

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuale proprietario

[REDACTED] (esecutato) proprietario, dal 2/8/2011 al 8/6/2021 in forza di atto di atto di compravendita del 2/8/2011 rep. n. 67846/15738, Notaio Claudio Guidobono Cavalchini di Bollate, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 4/8/2011 ai nn. 93814/54709;.

#### 4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED] proprietario, dal 26/02/2003 al 2/8/2011 in forza di atto di compravendita a firma del notaio Giuseppe Calafiori di Milano del 26/02/2003 rep. 44702, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 20/03/2003 ai nn. 45829/29933 e successiva nota in rettifica del 26/2/2003 notaio Giuseppe Calafiori di Milano rep. 44702, trascritto presso la Conservatoria dei RR. Il di Milano 2 in data 9/07/2010 ai nn. 87318/51068 .
- [REDACTED] proprietari fino al 26/2/2003 per titoli anteriori al ventennio.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano in Corleone alla data del 7 novembre 2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 5 giugno 2023:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nessuna
- **Misure Penali:** nessuna
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** nessuna
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** nessuna

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

##### 5.2.1. Iscrizioni

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] scritta a Milano presso la Conservatoria dei RR. Il. di Milano 2 in data 4/08/2011 ai nn. 93815/21640.

##### 5.2.2. Pignoramenti

Pignoramento a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (esecutato), trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. Il. di Milano 2 in data 25/05/2021 ai nn. 73604/50293.

Pignoramento a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (esecutato), trascritto a Milano presso la Conservatoria dei RR. Il. di Milano 2 in data 8/09/2022 ai nn. 126766/85642.

##### 5.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

#### 5.3. Eventuali note/osservazioni: nessuna



## 6 CONDOMINIO

L'immobile in questione è attualmente amministrato da A.C.I.P. & JURIS, VIA Aquileja n. 12, Baranzate, Milano, tell. 02/3561245.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: (dati non pervenuti)

Millesimi per l'ascensore: (dati non pervenuti)

### 6.1. Spese di gestione condominiale

La gestione del condominio va da (dati non pervenuti) al (dati non pervenuti)

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019-2020: (dati non pervenuti)

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2020-2021: (dati non pervenuti)

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2021-2022: (dati non pervenuti)

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022-2023: (dati non pervenuti)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni: (dati non pervenuti)

Debito dell'esecutato per spese condominiali totale al 31/12/2023: (dati non pervenuti)

Eventuali spese straordinarie già deliberate e a partire dal 1/7/23: (dati non pervenuti)

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 insolte 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.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Lo stato di fatto del fabbricato è conforme alla planimetria catastale.

## 8 CONSISTENZA

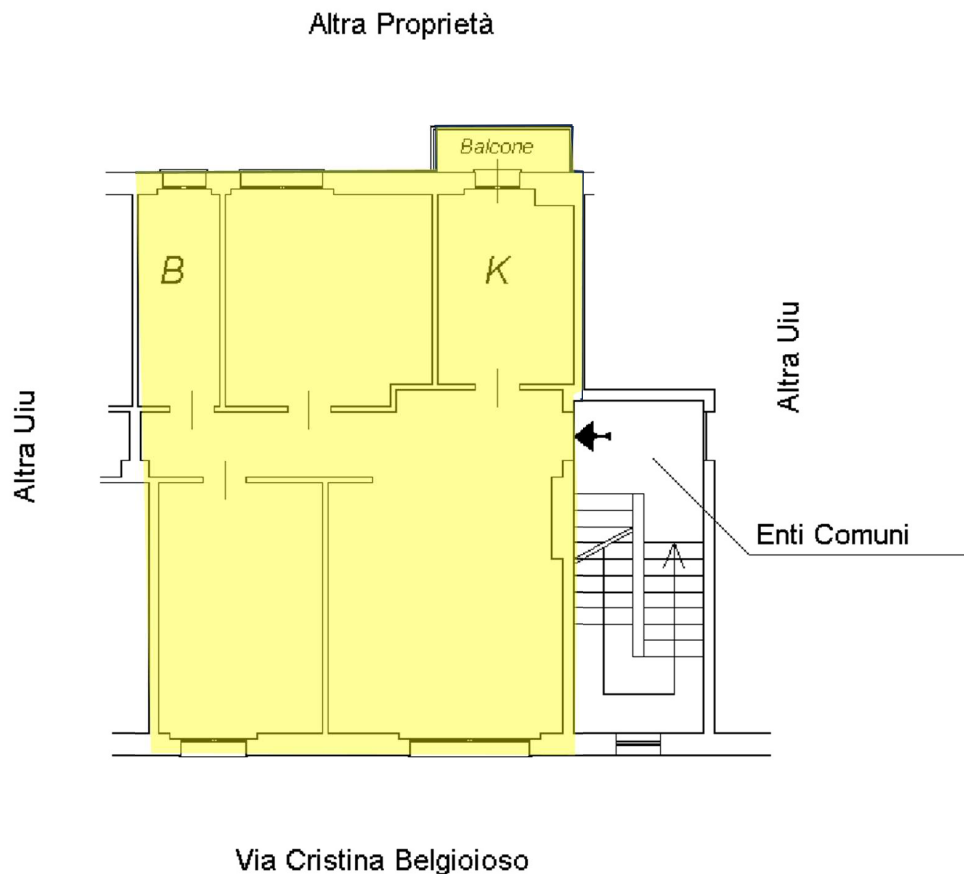
### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo 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:

appartamento	mq.	81,4	100%	81,4
balcone	mq.	2,0	30%	0,6
		<b>83,4</b>		<b>82,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



## PIANO TERZO



**FIGURA 2 – Planimetria dell'appartamento (evidenziato in giallo) sito in via Cristina Belgioioso n. 20, Baranzate (MI).**

### 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

Provincia: MILANO

Comune: BARANZATE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1250	1800	L	4,7	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1250	L	3,7	4,6	L

## 9.3. Valutazione LOTTO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	82,0	€ 1.400,00	€ 114.800,00
				<b>€ 114.800,00</b>

## 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** € 114.800,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 5.740,00**

**Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO** € 109.060,00  
**arrotondato** € **109.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : € 87.200,00

**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.

## 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Qui di seguito viene stimato il più probabile valore dell'indennità di occupazione dell'immobile appena descritto parametrizzato al canone corrente di mercato.

### 10.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del valore locativo del bene oggetto di esecuzione, 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 locativo dei beni.

Il valore locativo 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.

### 10.2 Fonti d'informazione Agenzia delle Entrate - OMI

Provincia: MILANO

Comune: BARANZATE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1250	1800	L	4,7	6,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1250	L	3,7	4,6	L

Giudice: Dott.ssa Flavia Boniolo  
 Custode giudiziario: Avv. Salvatore Giliberti  
 Perito: Ing. Ugo Paglietti



**10.3 Valutazione del valore locativo mensile del bene**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore locativo mensile al mq.	Valore Locativo mensile Complessivo
Laboratorio per arti e mestieri	C/3	82,0	€ 5,50	€ 451,00
arrotondamenti:				€ 1,00
<b>€ 450,00</b>				

Il più probabile valore dell'equa indennità mensile di occupazione dell'immobile oggetto di perizia, parametrizzato al canone corrente di mercato, assomma a 450,00 euro/mese.

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

l'immobile *de quo* costituisce una singola unità immobiliare, viene meno, pertanto, la possibilità di comoda divisibilità dello stesso.

**12 CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna.

Il sottoscritto Ing. Ugo Paglietti 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: 20/9/2023

l'Esperto Nominato

Dott. Ing. Ugo Paglietti

**ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Planimetria catastale (2), visura storica per immobile (2a)
- 3) Titolo di proprietà
- 4) Contratto di locazione
- 5) Ispezione Ipotecaria