

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata
(Baranzate)**

Intrum Italy SPA per Intesa San Paolo SPA

Contro

N. Gen. Rep. 808/2021

LOTTO UNICO

Giudice: Dott.ssa Caterina Trentini

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Anita Temellini

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10379
Iscritto all'Albo del Tribunale civile di Milano al n. 10410 e penale al n. 1163
P.IVA N. 03460420965*

*con studio in Zibido San Giacomo – Piazza Roma n. 12
Telefono 02 90003803
e-mail: anita@temellinistudio.it*

SINTESI DELLA RELAZIONE RGE 808/2021

A. Piena proprietà di **1/3 ciascuno** di **appartamento ad uso abitazione con cantina** sito in Baranzate, via Gorizia n°31/A. Composto da due locali oltre ingresso, disimpegno, cucina, servizi e balcone al piano 5-S1.

A. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

***** proprietà per 1/3

***** proprietà per 1/3

***** proprietà per 1/3

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: proprietà di terzi; pianerottolo comune; proprietà di terzi; affaccio su cortile comune; altro mappale.

Coerenze della cantina da nord in senso orario: proprietà di terzi; corridoio comune; proprietà di terzi su due lati

DATI CATASTALI - BARANZATE - VIA GORIZIA, 31/A									
Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	P.	Cons.	Rendit a	Via	Intestati
70	146	22	A/3	2	5-S1	4 Vani	€ 289,22	Gorizia 31	***** 1/3 ***** 1/3 ***** 1/3

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con cantina	mq 62,00	€ 1.264,00	€ 78.368,00

Stato di possesso: Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dal debitore, sig. *****. L'Agenzia delle Entrate comunica che non si evincono contratti di locazione e/o comodato.

Stato civile: nei certificati anagrafici di stato civile i sig.ri ***** e ***** risultano di stato libero; la sig.ra ***** risulta coniugata in regime di separazione di beni.

Conformità urbanistico-edilizia: L'immobile è anteriore al 1967, si rilevano lievi scostamenti che si possono regolarizzare

Conformità catastale: si rilevano lievi scostamenti che si possono regolarizzare.

L'importo Totale medio per la regolarizzazione è di circa € 2.700,00. (Cfr. cap. 7 e **All. D**).

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5%	€ 78.368,00 – 5% = € 74.449,60
Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa:	€ 2.360,00
Spese tecniche di regolarizzazione	€ 2.700,00
	Totale € 69.389,60

Valore dell'immobile (appartamento con cantina) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 69.389,60) arrotondato

Totale € 69.000,00

**Bene immobile sito in
BARANZATE – VIA GORIZIA N°31/A**
Lotto Unico

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA CONTENUTA
NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

Beni immobili di proprietà dei sig.ri *****, ***** e ***** per la quota di 1/3 ciascuno così identificati catastalmente:

A. Comune di Baranzate (MI), via Gorizia n.31: catasto fabbricati Foglio 70, Particella 146, sub. 22, natura A/3, piano 5-S1, consistenza 4 vani, mq 60.

A. Identificato in Catasto come segue:

Intestazione:

*****, proprietà per 1/3
*****, proprietà per 1/3
*****, proprietà per 1/3

Descrizione:

Fg. n.70; Mapp. n. 146; Sub. 22; Cat A/3; classe 2, consistenza vani 4; posto al piano 5-S1; rendita € 289,22

Nota: Variazione Territoriale del 22/05/2004 in atti dal 11/06/2007 L.R. n.13 proveniente da comune A940 (Bollate); trasferito al comune A618 (Baranzate).

Coerenze dell'appartamento da nord in senso orario: proprietà di terzi; pianerottolo comune; proprietà di terzi; affaccio su cortile comune; altro mappale.

Coerenze della cantina da nord in senso orario: proprietà di terzi; corridoio comune; proprietà di terzi su due lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Posizione periferica del comune di Baranzate, a traffico modesto, con scarsa presenza di parcheggi.

Caratteristiche zone limitrofe: zona a carattere residenziale e artigianale.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato (buono), farmacia comunale (buono), negozi al dettaglio (ottimo), cinema (discreto), aree verdi (buono), parco giochi (buono), municipio (buono), carabinieri comando Tenenza Bollate (discreto), Polizia Locale (buono), asilo nido (discreto), scuola dell'infanzia (discreto), scuola primaria (discreto), scuola secondaria primo grado (discreto), scuola secondaria secondo grado (discreto), ospedale (ottimo).

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

Collegamenti pubblici (Km): La fermata "Via Milano" della linea autobus n.560/566 e Z187 dista circa 150m.

3. STATO DI POSSESSO

Stato di possesso: Alla data dell'accesso, l'immobile risultava occupato dal debitore, sig.*****.

L'Agenzia delle Entrate comunica che "dal riscontro effettuato in anagrafe tributaria in data odierna, non risultano registrati contratti di locazione, in qualità di danti causa, a nome degli esecutati *****, ***** e ***** per quanto riguarda immobili siti in Baranzate, via Gorizia 31".

(Cfr. All. A)

Stato civile: nei certificati anagrafici di stato civile i sig.ri ***** e ***** risultano di stato libero; la sig.ra ***** , dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta coniugata in regime di separazione di beni. (Cfr. **All. A**)

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**
(Cfr. **All. B**)

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

4.2.1. Iscrizioni:

1 - Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, contro ***** , ***** , ***** a favore di **Veneto Banca S.C.P.A.** Atto a firma della dott.ssa Guerra Simona (notaio in Cinisello Balsamo) in data 18/10/2012 al Rep. 18154/10506, iscritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **23/10/2012** ai nn. **104735/17817**
Importo capitale: € 115.000,00
Importo ipoteca: € 207.000,00
Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:
- Fg.70, mapp.146, sub.22, abitazione di tipo economico

4.2.2. Pignoramenti:

2 - Pignoramento: derivante da atto di precetto contro ***** , ***** , ***** a favore di **Intesa Sanpaolo SPA**, atto a firma del Tribunale di Milano in data 01/07/2021 al Rep. 8854, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **06/08/2021** ai nn. **122472/83489** (€ 132.048,35)
Gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulle seguenti u.i.:
- Fg.70, mapp.146, sub.22, abitazione di tipo economico

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: L'immobile è anteriore al 1967, si rilevano lievi scostamenti che si possono regolarizzare.

4.3.2. Conformità catastale: si rilevano lievi scostamenti che si possono regolarizzare.
(Cfr. cap. 7 e **All. D**)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali ordinarie annue: € 1.180,00 circa

Spese condominiali insolute alla data della relazione:

€ 1.180,00 (2021)

€ 2.109,52 (2020)

Lavori/spese straordinarie già deliberate: € 242,00 (installazione contatore acqua) + € 13,99 (incarico tecnico bonus fiscali)

Atti ablativi: non si ha notizia

Cause in corso: pignoramenti, recupero crediti fornitori;

(Cfr. **All. A**)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

3 - ***** acquistano da ***** la quota di 1/3 ciascuno del diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita a firma della Dott.ssa Guerra Simona (notaio in Cinisello Balsamo) in data 23/10/2012 al Rep. 18153/10505, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **23/10/2012** ai nn. **104734/70857**

Riferito a:

- Fg.70, mapp.146, sub.22, abitazione di tipo economico
(Cfr. **All. B**)

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

4 - ***** acquista da ***** e ***** la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di scrittura privata di compravendita a firma del Dott. Quaggia Luciano (notaio in Milano) in data 28/09/2000 al Rep. 181753, trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II. in data **09/10/2000** ai nn. **91918/62127**

Riferito a:

- Fg.70, mapp.146, sub.22, abitazione di tipo economico (catasto di Baranzate)

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio è stato costruito anteriormente al 1967.

Alla data della relazione, il comune di Baranzate ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. 372/59 per "costruzione di casa civile d'abitazione e magazzino" con autorizzazione rilasciata il 21.12.1959
- P.E. 306/60 per "costruzione di casa di abitazione" con nulla osta rilasciato il 17.10.1960 e certificato di abitabilità rilasciato in data 12.10.1962
- P.E. n. 112/61 per "rialzo per abitazione"
- P.E. 85A/84 per "autorizzazione ad eseguire rifacimento delle facciate con intonaco plastificato graffiato colore mattone; rifacimento canali di gronda; rifacimento dei sotto balconi"

Non sono state reperite pratiche edilizie successive al titolo originario.

Il confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto fa emergere lievi scostamenti che possono essere sanati, riguardanti l'assenza nello stato di fatto del tramezzo che divide gli ambienti cucina e soggiorno.

Al fine di ottenere la regolarità edilizio - urbanistica e catastale, occorre dichiarare la situazione come rilevata nello stato di fatto, presentando al comune di Baranzate, Sportello Unico Per l'Edilizia, una pratica in sanatoria e corrispondere una sanzione che verrà quantificata dall'Ufficio Tecnico e successivamente procedere ad un aggiornamento catastale.

Si espone un'ipotesi di esborso per la regolarizzazione, che andrà comunque verificato dal futuro acquirente:

Pratica comunale e catastale (Docfa)

Costo del tecnico:	€ 1.500,00 circa oltre accessori di legge
Spese circa	€ 200,00
Sanzione circa	€ 500,00 min; € 1.000,00 max

Totale	€ 2.200,00 min; €3.2000,00 max
Importo medio	€ 2.700,00

(Cfr. **All. D**)

A seguito di verifiche presso il settore urbanistica del Comune di Baranzate si può inoltre affermare che non si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020;

Descrizione immobile di cui al punto A

- A. Piena proprietà di **1/3 ciascuno** di **appartamento ad uso abitazione con cantina** sito in Baranzate, via Gorizia n°31. Composto da due locali oltre ingresso, disimpegno, cucina, servizi e balcone al piano 5-S1.

L'edificio è stato costruito anteriormente al 1967.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa 2,84 m.

La cantina ha un'altezza interna minima di 1,85 m e massima di 2,60 m.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Raguagliata	Esposizione	Condizioni del bene
Piano 5					
Appartamento	mq 60,36		mq 60,36	Sud	Discrete
Balcone	mq 1,63	0,30	mq 0,49	Sud	Discrete
Piano S1					
Cantina	mq 3,45	0,30	mq 1,03		Discrete
Totale			mq 61,88		
Sup. Raguagliata Totale			Arr. 62,00		

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): materiale/tipologia: non conosciuta

Strutture verticali (struttura): tipologia: non conosciuta

Travi (struttura): tipologia: non conosciuta

Solai (struttura): tipologia: non conosciuta

Copertura (struttura e rivestimento): tipologia: a falde

Infissi interni (componente edilizia): ubicazione: camera da letto e bagno
tipologia: a battente in legno tamburato con foderine in vetro (camera da letto anche sopra luce in vetro)
condizioni: discrete

<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: alluminio doppio vetro con finitura brunita condizioni: discrete
<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	ubicazione: in tutti i locali tipologia: intonaco + tinteggiatura condizioni: buono stato
<i>Pareti (interne):</i>	ubicazione: in tutti i locali materiale: muratura condizioni: lo stato delle pareti è discreto, sono necessari interventi di tinteggiatura.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina tipologia: piastrelle in ceramica di colore chiaro ubicazione: bagno tipologia: piastrelle in ceramica di colore rosa
<i>Pavimenti (componente edilizia):</i>	ubicazione: disimpegno, soggiorno/cucina e camera da letto tipologia: piastrelle in ceramica di colore chiaro ubicazione: bagno tipologia: piastrelle in ceramica di colore rosa
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: porta blindata
<i>Antenna</i>	presente parabola sul balcone
<i>Antifurto:</i>	assente
<i>Gas (impianto):</i>	presente, per uso cucina
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: non funzionante certificazioni: non conosciute
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: collegata alla rete pubblica condizioni: non conosciute
<i>Telefonico (impianto):</i>	assente
<i>Citofonico (impianto):</i>	presente audio citofono (non funzionante)
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: lavello e apparecchi sanitari condizioni: non conosciute certificazioni: non conosciute, bagno completo di apparecchi sanitari (vasca da bagno, lavandino, bidet e WC)
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: centralizzato condizioni: non funzionante
<i>Scala interna:</i>	assente

ascensore: presente, condominiale
Condizionamento: assente
Cantina presente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il criterio di stima si basa sul metodo sintetico – comparativo, mediante l'analisi delle seguenti fonti di riferimento e di informazione.

8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Baranzate
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano
- Ufficio Tecnico del Comune di Baranzate
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2021 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre 2021

8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore unitario mq/a corpo	Valore intero medio ponderale
A	Appartamento con cantina	mq 62,00	€ 1.264,00	€ 78.368,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 78.368,00 – 5% = € 74.449,60
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Spese condominiali: spettano al futuro acquirente le spese dell'anno in corso e quelle dell'anno precedente (alla data della presente relazione) circa:	€ 2.360,00
Spese tecniche di regolarizzazione	€ 2.700,00
	Totale € 69.389,60

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Appartamento con cantina al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, arrotondato:

Valore dell'immobile (appartamento con cantina) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 69.389,60) arrotondato	Totale € 69.000,00
--	---------------------------

Zibido San Giacomo, 27.06.2022

Il perito
Arch. ANITA TEMELLINI

ALLEGATI:

- All. A** Comunicazione di nomina e verbale di giuramento, richieste di accesso agli atti uffici comunali, corrispondenza varia
- All. B** Elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- All. C** Fotografie immobile
- All. D** Visure catastali e comunicazioni comunali