
TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE III CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare

N. Gen. Rep. 1045/2022

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

Custode Giudiziario: **Avv. Elisa Castagnoli**

LOTTO UNICO beni immobili siti in
Baranzate (MI) Via Gorizia n. 35



RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Milano al n. 12.084
Iscritto all'Albo di Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Milano al n. 12.253
e-mail: gabriele.pranzo@LPzR.it – PEC: pranzozaccaria.12084@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Corpo: A

Bene immobile sito in: Baranzate via Gorizia n. 35

Categoria: Abitazione di tipo civile [A3]

Dati Catastali: Foglio: 70 - Particella: 141 - Subalterno: 19;

2. Stato occupativo

Corpo A:

al sopralluogo occupato con contratto in scadenza (30/06/2023)

3. Creditori

Corpo: A

Creditori Iscritti:

Intesa Sanpaolo S.p.a.

4. Comproprietari

Corpo: A

Nessun comproprietario

5. Continuità delle trascrizioni

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: sì

6. Prezzo al netto delle decurtazioni

Corpo: A

Prezzo da libero: € 67.000,00

Prezzo da occupato: € 54.000,00

Lotto 001
(Appartamento)

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Comunicazione al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: **SI**

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

- 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 e 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 parziali: **NO** (non necessario nel caso in oggetto, in quanto è pignorato l'intero immobile)
- f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: **SI**

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1 Descrizione del bene

Piena proprietà di **Appartamento** sito in Baranzate, Via Gorizia, al civico 35, definito nell'atto di provenienza come segue: *"appartamento al piano quarto, composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera con cabina armadio, bagno e balcone"*.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di: [REDACTED]

[REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1.

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3 Identificato in Catasto del comune di BARANZATE come segue:

Intestati:

[REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1.

Dati identificativi:

Fg. n. 70; Mapp. n. 141, Sub. 19

Dati classamento:

Cat A/3, classe 4, consistenza vani 3; superficie catastale: totale 53 m², totale escluse aree scoperte 52 m²; rendita € 302,13.

Indirizzo:

VIA GORIZIA n. 35 Piano 4.

1.4 Coerenze:

dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario:

vano scale comune, altra unità immobiliare, altra proprietà mappale 146, cortile comune, vano scala e vano ascensore.

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

non rilevate.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune:	BARANZATE
Caratteristiche zona:	Periferica/PERIFERIA.
Destinazione:	prevalentemente residenziale
Tipologia prevalente:	capannoni industriali
Urbanizzazioni:	la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Servizi offerti dalla zona:	si segnala in prossimità la presenza di scuole raggiungibili a piedi in meno di 10 minuti (scuola primaria Gianni Rodari), oltre a negozi di vicinato e all'ospedale Sacco di Milano.
Principali collegamenti pubblici:	per raggiungere il centro di Milano è necessario percorrere a piedi circa 200m fino alla fermata della linea 560, con cui si raggiunge la stazione MM1 QT8. Il tempo

stimato fino alla MM Duomo complessivamente è di circa 40 minuti.

Collegamento alla rete autostradale la Tangenziale Nord dista circa 3 km

2.2 Caratteristiche descrittive stabile

Edificio di n. 10 piani fuori terra costruito negli anni '60 del secolo scorso. Il complesso immobiliare è di tipo civile. Il fabbricato, nelle porzioni esterne, e nelle parti comuni interne si presenta in discreto stato di manutenzione

Strutture:	Presumibilmente in cemento armato.
Facciate:	Intonaco.
Accesso:	Portoncino metallico con pensilina.
Androne:	Rivestimento in marmo.
Scala interna:	Gradini in marmo.
Ascensore:	Presente
Portineria:	Non presente
Condizioni generali:	Discrete

2.3 Caratteristiche descrittive unità immobiliari

CORPO: A

Appartamento posto al quarto piano, composto da ingresso, soggiorno/cucina, camera, bagno e balcone

L'unità immobiliare si trova in discrete condizioni nella zona giorno e scarse nella zona notte, anche a causa della presenza di muffe a parete nella camera ed esfoliazioni della tinteggiatura nel bagno.

N.B.: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva sanitari, caloriferi, split, porte, placchette impianto elettrico, ecc.) potrebbe essere non disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato.

Plafoni:	Intonaco e gesso.
Pareti:	Intonaco e gesso. Nel soggiorno, finitura effetto spugna.
Rivestimento bagno:	Piastrelle in ceramica.
Pavimenti:	Piastrelle in ceramica.
Porta di ingresso	Porta Blindata.
Porte interne:	Legno. Condizioni: scarse.

Infissi esterni:	Alluminio doppio vetro. Condizioni: sufficienti.
Oscuramenti:	Persiane in PVC. Condizioni: sufficienti.
Gas/acqua calda	L'appartamento è dotato di scaldabagno autonomo a gas. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute
Antenna collettiva	Presente. Certificazioni: non conosciute.
Impianto elettrico	Tipologia: sottotraccia. Tensione: 220V. Certificazioni: non conosciute
Impianto telefonico	Presente. Condizioni: non rilevabili.
Impianto citofonico	Presente. Condizioni: funzionante.
Impianto idrico	Alimentazione: lavello cucina, e apparecchi sanitari bagno (lavabo, WC, vasca). Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Impianto termico	Riscaldamento centralizzato con distribuzione a radiatori. Condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute.
Condizionamento	Non presente.
Impianto antifurto	Non presente.
Certificazione energetica	Presente (scaduta).

2.4 Breve descrizione della zona

La zona ha carattere mista residenziale/industriale, molto vicina al confine con il comune di Milano. Si segnala la presenza, a poca distanza, dell'Ospedale Sacco.

2.5 Certificazione energetica

L'appartamento risulta censito al catasto energetico con APE n. 1525000002209 registrato il 23/07/2009 e ormai scaduto. La classe energetica è "G", con indice di prestazione energetica pari a 316,8 kWh/m²/anno.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Nel corso del sopralluogo effettuato il 15/03/2023 l'immobile non risultava occupato. Si veda in proposito il verbale del Custode Giudiziario.

3.2 Esistenza contratti di locazione

In seguito a istanza presso l'Agenzia delle Entrate per il bene oggetto di procedura è risultato contratto di locazione n. 4984 serie 3t, registrato il 27/06/2019 presso l'ufficio territoriale di Milano 3. La debitrice esecutata ha consegnato al custode un documento da cui risulta avere comunicato formale disdetta, evitando così il rinnovo.

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

[REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1.

In forza di atto di compravendita TRASCRIZIONE del 30/07/2009 - Registro Particolare 59572 Registro Generale 98650, Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Repertorio 10400/6181 del 27/07/2009, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

4.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Al ventennio i beni erano di proprietà di [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1 in forza di titoli ultraventennali.

5 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott.ssa Laura Rolando Notaio in Venezia alla data del 23/11/2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate, alla data del 16/05/2023, si evince:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- 5.1.2 Misure penali: **nessuna**
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: **nessuna**
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: **nessuno**, fatta eccezione per patti e condizioni riportati nel regolamento di condominio

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

5.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscrizione del 30/07/2009 - Registro Particolare 21051 Registro Generale 98651, Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO Repertorio 10401/6182 del 27/07/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; contro [REDACTED]

[REDACTED], per l'importo complessivo di Euro 198.000,00, a garanzia di mutuo di Euro 110.000,00, per una durata di 30 anni; a favore di **Banca Popolare di Intra S.p.a.** C.F. 00118720036.

5.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento trascrizione del 11/11/2022 - Registro Particolare 107886 Registro Generale 159707, Pubblico ufficiale U.N.E.P. CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 24897 del 26/09/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, a favore di **Intesa Sanpaolo S.p.a.**, C.F. 00799960158.

5.2.3 Altre trascrizioni contro:

nessuna

5.3 Eventuali note/osservazioni

nessuna;

6 CONDOMINIO

Lo stabile è amministrato da Italia Amministrazioni con sede a Milano in Via Marcona n. 39, a cui il sottoscritto ha chiesto le seguenti informazioni:

- Quote millesimali attribuite alle unità immobiliari pignorate
- Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- Eventuali spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente che verranno, richieste dal Condominio all'aggiudicatario delle unità immobiliare, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile
- Eventuali spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute
- Eventuali cause in corso relative ai beni pignorati o alle parti comuni dell'edificio
- Eventuali problematiche strutturali

- Copia del regolamento condominiale
- Copia delle certificazioni di conformità e/o dell'APE se presenti
- Copia Certificato di Idoneità Statica se presente

6.1 Informazioni e spese di gestione condominiale

Nonostante i numerosi solleciti sia telefonici che via email/PEC, riscontrabili dal carteggio allegato, lo studio che amministra lo stabile non ha risposto ai quesiti posti, pertanto le informazioni sulla situazione debitoria e sul Condominio non sono disponibili.

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'Amministrazione le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio (anno solare in corso e anno precedente) rispetto alla data del decreto di trasferimento, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, 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:

non specificati

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

l'immobile non rispetta la vigente normativa in materia di barriere architettoniche; di conseguenza, non risulta accessibile.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Baranzate come "Aree B1 - Art. 14 NTA".

7.1 Pratiche edilizie reperite

CORPO: A

- Permesso di costruire in sanatoria n. 40 del 2008

7.2 Conformità edilizia

CORPO: A

Al sopralluogo l'appartamento non risultava conforme. Rispetto all'ultimo stato autorizzato (PdC in sanatoria) si è riscontrato che il tavolato di separazione tra camera e cabina armadio è stato rimosso e manca la porta tra zona ingresso e soggiorno/cucina. Si tratta di difformità non sanabili a causa del mancato rispetto dei rapporti

aeroilluminanti: sarà pertanto necessario eseguire le opere per ripristinare lo stato dichiarato.

7.3 Conformità Catastale

CORPO: A

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava difforme catastalmente per le stesse motivazioni esposte al precedente punto.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relativa 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/a 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, nonché usi e costumi Camera di Commercio di Milano) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	52,5	100%	52,5
balconi	mq.	3,2	30%	1,0
		55,7 mq. lordi		53,5 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 di informazioni

9.2.1 OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, aggiornamento 2 Semestre 2022, Comune di Baranzate, Zona Periferica/Periferia, codice zona D1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.200	1.400
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1.250

9.2.2 Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni immobiliari di zona (maggio 2023). Comune di Baranzate, Zona Periferia.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di fascia media	-	1.123	1.546
Abitazioni di 2 fascia	-	1.033	1.290

Si è inoltre effettuata una ricerca di mercato su soluzioni direttamente confrontabili proposte da Agenzie immobiliari nella medesima zona di riferimento.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Visto quanto sopra, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e delle unità immobiliari oggetto di stima più sopra descritte, considerata in particolare la sua ubicazione, si valuta che il più probabile prezzo a cui potrebbe essere venduto **l'appartamento** oggetto di stima, se libero e per l'intera proprietà, sia pari a **1.450,00 €/mq.**

Descrizione	Cat.	Sup. commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
appartamento	A/3	53,5	1.450,00	77.575,00
				77.575,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore Lotto 001 senza decurtazioni	€ 77.575,00
Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito: 5% come da prassi della Sezione III	-€ 3.878,75
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (importo stimato a causa della mancata comunicazione della posizione debitoria a parte dell'amministratore del Condominio):	-€ 4.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	nessuna
Sanzione amministrativa per regolarizzazione edilizia-urbanistica	nessuna
Opere edili per regolarizzazione edilizia-urbanistica:	-€ 2.000,00
Spese relative a verifica impianti e rilascio dichiarazioni di conformità	-€ 500,00
Totale	-€ 10.378,75
Valore Lotto libero al netto delle decurtazioni	€ 67.196,25
Valore Lotto occupato al netto delle decurtazioni	€ 53.757,00

9.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore (arrotondato) dell'immobile al netto delle decurtazioni considerato come libero:	€ 67.000,00
Per la determinazione del valore dell'appartamento, <u>nel solo caso in cui esso fosse occupato</u> , si ritiene congruo applicare un deprezzamento pari al 20%, per un valore arrotondato pari a:	€ 54.000,00

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 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non si riscontrano criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

11 ELENCO ALLEGATI

- 11.1 Fotografie dello stato di fatto alla data del 15/03/2023
- 11.2 Copia del titolo di proprietà
- 11.3 Scheda catastale dell'immobile
- 11.4 Visura catastale storica dell'immobile
- 11.5 Ispezioni ipotecarie
- 11.6 Titoli abilitativi
- 11.7 Pianta schematica con rappresentazione stato attuale
- 11.8 Esito verifica contratti di locazione emesso dall'Agenzia delle Entrate
- 11.9 Copia contratto di locazione e disdetta
- 11.10 Carteggio con Amministrazione del Condominio
- 11.11 Valori immobiliari di riferimento
- 11.12 Estratto PGT
- 11.13 Comunicazioni alle parti

Milano 19/05/2023

L'esperto alla stima
Arch. Gabriele Pranzo-Zaccaria