

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 236/2024**

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

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità residenziale in Baranzate (MI) via Sempione, 20



## INDICE SINTETICO

**Dati Catastali****Corpo A**

Beni in Baranzate (MI) via Sempione, 20

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 60, particella 28, subalterno 49

**Stato occupativo**

Corpo A: Occupato, ovvero con contatto di locazione opponibile alla procedura

**Contratti di locazione in essere**

Occupato da [REDACTED] C.F.: [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2023 per l'importo mensile di € 600 (7.200 € annui) + 80 € per spese condominiali. Le spese condominiali pertanto sono a carico del Locatore.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato all'Ufficio Territoriale di Milano 1 il 05/04/2023 al n. 009195 della Serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/09/2026

**Comproprietari**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 50.000,00

da occupato: € 50.000,00 <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Si ritengono di valore equivalente il prezzo dell'immobile "libero" ed "occupato" in quanto il prezzo di mercato formulato è di fatto estremamente vantaggioso rispetto al contratto d'affitto in corso.



**LOTTO 001**

(Appartamento)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Baranzate (MI) via Sempione n. 20 unità immobiliare ad uso residenziale posta a sesto piano di palazzina di 8 piani fuoriterza, di circa 52 mq composta di ingresso, soggiorno con cucina a vista, una camera, un bagno e un balcone.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

- [REDACTED] nato a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED] CF: [REDACTED]  
 stato civile: celibe come da atto di provenienza (**all. 2**) – Proprietà 1/1;

Eventuali comproprietari: nessuno

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

Intestati:

[REDACTED] Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 60 part. 28 sub. 49**

dati classamento: categoria A/3, classe 3, consistenza 3,0 vani, superficie catastale 54 mq, rendita € 255,65

Indirizzo: via Sempione, 20 Baranzate (MI)

Dati derivanti da: 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. 35/2007)

**1.4. Coerenze**

Dell'abitazione:

NORD: cortile comune;

EST: cortile comune;

SUD: altra proprietà e scale comuni;

OVEST: ascensore comune e altra proprietà.

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

Il bene è correttamente identificato sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione.





## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Baranzate (MI)

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

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

Servizi offerti dalla zona: nulla da segnalare

Principali collegamenti pubblici: nulla da segnalare

Collegamento alla rete autostradale: nulla da segnalare

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 12)

Palazzina ad uso residenziale di 8 piani fuoriterza edificata nei primi anni '60.

- struttura: c.a.;
- facciate: klinker e intonaco civile tinteggiato;
- accesso: condominiale da portone in alluminio;
- scala comune: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 12)

unità immobiliare ad uso residenziale posta a sesto piano di palazzina di 8 piani fuoriterza, di circa 52 mq composta di ingresso, soggiorno con cucina a vista, una camera, un bagno e un balcone.

#### Corpo A:

##### Abitazione:

- esposizione: su due lati;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno doppio vetro (alcuni serramenti hanno difficoltà di apertura-chiusura);
- porta d'accesso: blindata in legno;
- porte interne: a battente in legno e vetro tipo inglesina;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia, PALESEMENTE NON A NORMA;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: NON PRESENTE. Il riscaldamento è surrogato con gli split atti anche al raffreddamento estivo;
- acqua calda sanitaria: autonoma: con scaldacqua elettrico sul balcone;



- Impianto di climatizzazione estiva: presente;
- servizio igienico: dotato di tutti i sanitari: lavabo, WC, bidet e doccia;
- altezza dei locali: 2,80 m;
- condizioni generali dell'immobile: l'immobile è discretamente mantenuto. Tuttavia si segnala la carenza in merito al riscaldamento: probabilmente il fabbricato in origine aveva un impianto centralizzato, successivamente è possibile che il condominio abbia adottato soluzioni indipendenti staccando la centrale termica. Sull'immobile non è stato adottato alcun intervento atto ad implementare un nuovo impianto. I caloriferi presenti sono probabilmente quelli originari dell'impianto centralizzato e sulla staffa del contatore gas, presente sul balcone, non vi è il relativo contatore. Pertanto al fine di riscaldare adeguatamente l'immobile sarà necessario implementare un nuovo impianto di riscaldamento.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

La zona in cui è situato l'immobile staggito è nella periferia nord del Comune di Baranzate oltre la tangenziale nord A52. Il tessuto edilizio, tranciato dalla tangenziale nord, risulta isolato dai servizi principali affini alla residenza: il quartiere è caratterizzato da centri di interesse commerciale e attività di tipo industriale ed artigianale. La zona ha una ampia offerta edilizia e non presenta particolari interessi di appetibilità.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta presente alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione impianti.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nella documentazione allegata agli atti edilizi è presente il Certificato di Collaudo statico delle opere in c.a. datato 26 febbraio 1963 (all. 10).

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 04/10/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni, si è rilevato che l'immobile è occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Occupato da [REDACTED] C.F.: [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2023 per l'importo mensile di € 600 (7.200 € annui) + 80 € per spese condominiali. Le spese condominiali pertanto sono a carico del Locatore.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato all'Ufficio Territoriale di Milano 1 il 05/04/2023 al n. 009195 della Serie 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/03/2027 (all. 4-5).



Si segnala tuttavia che l'immobile è locato in assenza di APE (Attestato di Prestazione Energetica). Il DL 63/2013, convertito nella Legge 90/2013, con cui è stata recepita la nuova Direttiva 2010/31/UE sul rendimento energetico in edilizia, ha introdotto nell'articolo 6 il comma 3-bis con cui è stata stabilita la nullità dei contratti conclusi in mancanza dell'APE.

#### 4 PROVENIENZA (all. 2)

##### 4.1. Attuali proprietari

██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████ CF: ██████████ - proprietà per la quota di 1/1 dal 25/10/2012

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott.ssa Olivia Barresi in data 25/10/2012 rep nn. 8431/4099 trascritto a Milano 2 in data 31/10/2012 ai nn. 108170/73117.

##### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di

██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/1

**Da ante ventennio al 25/10/2012**

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Pasquale Matarrese in data 15/11/2002 rep nn. 95658/16283 trascritto a Milano 2 in data 20/11/2002 ai nn. 146047/84734.

#### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)

Dal Certificato Notarile in atti alla data del 22/05/2023 e dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all. 3)) alla data del 08/10/2024 si evince:

##### 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**

Nessuno.

Eventuali note:

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 31/10/2012 ai nn. 108172/ 18368 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Olivia Barresi in data 25/10/2012 rep. 8432/4100

a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
( [REDACTED] ) c.f. [REDACTED]

contro [REDACTED], [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca) e [REDACTED]  
[REDACTED] (debitore non datore di ipoteca)

Importo ipoteca € 212.400,00 di cui € 118.000,00 di capitale

Grava sull'immobile staggito.

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 22/02/2024 Tribunale di Milano rep. 4946 trascritto il 18/03/2024 ai nn. 34044/24454 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] ( [REDACTED] ) c.f. [REDACTED].

Grava sull'immobile staggito.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

## 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6. CONDOMINIO

L'immobile ad uso abitazione sito in via Sempione, 20 in Baranzate (MI) è amministrato dallo studio MILLELIRE S.r.l. con sede in Milano (MI) via Tolstoj, 68 che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 6-7**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 16,13/1000

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue a preventivo di gestione immobile: € 1.100,00/1.200,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 2.400,00



Spese straordinarie già deliberate: Ricerca perdita idrica per un totale condominiale di 2.196,00 IVA compresa.

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: NULLA DI RILEVANTE

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

Nulla da segnalare.

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No. Esistono diverse barriere architettoniche derivanti da un immobile nato negli anni '60.

# 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

## ABITAZIONE

La costruzione del complesso immobiliare è individuabile nei primi anni '60.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Baranzate (MI) in via Sempione 20 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche attuali.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Nessuno

## 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Pratica Edilizia n. 127/1962 del 18/05/1962 (all. 8).
- Pratica Edilizia n. 617/2002 Opere interne ex art. 26 L. 46/1985 del 26/09/2002 prot. 41765 (all. 9).

## 7.2. Conformità edilizia:

Gli atti edilizi del 1962 hanno censito l'intero fabbricato tra cui l'immobile oggetto di perizia. La consistenza dell'immobile è stata correttamente rappresentata.

La pratica edilizia successiva del 2002 di opere interne ha rappresentato uno stato di fatto conforme alla pratica edilizia originaria. Il progetto prevedeva sostanzialmente l'unione del piccolo locale cucina con il soggiorno. La zona ingresso/disimpegno rimaneva distinta dal soggiorno tramite un serramento scorrevole in sovrapposizione.

Lo stato dei luoghi rilevati ha manifestato l'assenza del serramento scorrevole di divisione tra soggiorno e disimpegno/ingresso.

Tale divisione è indispensabile ai fini della verifica dei Rapporti Areo Illuminanti del locale soggiorno/cucina. Pertanto è necessario un ripristino del serramento o comunque di una sua installazione.

Il costo del serramento scorrevole in sovrapposizione, di dimensioni 2,80x2,80 m ha un costo di





fornitura ed installazione di **3.000 €**.

Pertanto si dichiara la non conformità edilizia e la necessità di remissione in pristino del serramento scorrevole tra soggiorno/cucina e ingresso (**all. 11**).

### 7.3. Conformità catastale

L'immobile è conforme dal punto di vista catastale a meno degli interventi di ripristino segnalati al paragrafo precedente.

## 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/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) come segue:

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/poten- | Coeff. | Superficie equiva- |
|--------------|------------------------|-------------------------|--------|--------------------|
| Abitazione   | sup lorda di pavimento | 52,00                   | 1,00   | 52,00              |
| Balcone      | superficie             | 5,50                    | 0,30   | 1,65               |
|              |                        | <b>57,50</b>            |        | <b>53,65</b>       |

## 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)

**ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO – stato conservativo Normale**

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Baranzate

Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA

Valore mercato prezzo min. 1.000 / prezzo max. 1.400 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 4,50 / prezzo max. 5,40 Euro/mq x mese



## 9.3. Valutazione LOTTO 001

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Abitazione + balcone                              | 53,65                  | € 1.100,00      | € 59.015,00        |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 59.015,00        |
| Valore accessori (inseriti a parte)               |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 59.015,00        |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 59.015,00        |

## Riepilogo:

| ID     | Immobile                          | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|--------|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A      | Abitazione di tipo economico [A3] | 53,65            | € 59.015,00                   | € 59.015,00            |
| TOTALE |                                   |                  |                               | € 59.015,00            |

## 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

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.5% ) | -€ 2.950,75                |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € -3.000,00                |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € -2.400,00                |
| <b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>  |                            |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:   | € 50.664,25                |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":  | € 50.000,00 <sup>(1)</sup> |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":  | € 50.000,00                |

<sup>(1)</sup> Si ritengono di valore equivalente il prezzo dell'immobile "libero" ed "occupato" in quanto il prezzo di mercato formulato è di fatto estremamente vantaggioso rispetto al contratto d'affitto in corso.

## CRITICITA' DA SEGNALARE

In agenzia delle entrate è registrata una locazione. La locazione è annullabile, ex art. 6 comma 3-bis Legge 90/2013, in quanto l'immobile manca di APE.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento. Attualmente è surrogato con split adibiti anche al raffrescamento estivo.

L'immobile presenta non conformità edilizie che richiedono la remissione in pristino del serramento scorrevole fra soggiorno/cucina e ingresso.

Il sottoscritto Ing. Roberto Acquavia 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 mail 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: 15/10/2024

l'Esperto Nominato

**Ing. Roberto Acquavia**

**ALLEGATI**

- 1) Visure catastali
- 2) Provenienza
- 3) Ispezione ipotecarie (elenco delle trascrizioni e dei pignoramenti)
- 4) Ricevuta AdE Rho presenza contratti di Locazione
- 5) Contratto di locazione esibito dal Conduttore
- 6) Spese Condominiali
- 7) Regolamento condominiale
- 8) Stralcio atti di fabbrica Pratica Edilizia n. 127/1962
- 9) Stralcio Pratica Edilizia n. 617/2002 Opere interne ex art. 26
- 10) Collaudo strutturale del 1963
- 11) Rappresentazione sommaria delle irregolarità edilizie
- 12) Fotografie esterne ed interne del bene, nonché la relativa planimetria
- 13) Ricevute di invio copia perizia a creditori procedenti, creditori intervenuti e al debitore.

