

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 1084/2011**

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

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

**LOTTO 2:** unità immobiliare in **Baranzate (MI) via Cristina Belgioioso n. 21**

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### LOTTO 2

##### Corpo A

Bene in Baranzate (MI) via Cristina Belgioioso n. 21

Categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **66**, particella **170**, subalterno **15**

##### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

##### Contratti di locazione in essere

Nessuno

##### Comproprietari

Nessuno

##### Prezzo al netto delle decurtazioni

da liberi: € 110.000,00

da occupati: non ricorre il caso

**(Appartamento)**

### 13. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

**CORPO A**

### 13.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Baranzate (MI), descritto nell'atto di provenienza come: appartamento ad uso abitazione al piano primo composto da due locali, cucina e servizi, con annesso vano cantina al piano cantinato.

### 13.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà**  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** di **piena proprietà**  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**13.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate (MI) come segue:**

[illegible][illegible]

dati identificativi: foglio **66**, particella **170**, subalterno **15**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 4 vani; sup. catastale Totale: 78 m2  
Totale escluse aree scoperte: 76 m2; rendita € 340,86

indirizzo: Comune di Baranzate (MI) via Cristina Belgioioso n. 21, piano S1-1;  
dati derivanti da: visura catastale.

#### 13.4. Coerenze

Dell'unità immobiliare dall'ingresso in senso orario: parti comuni (vano scala); vuoto su cortile comune; altre proprietà (mapp. 169); vuoto su via Belgioioso; altra UIU per due lati.

Della cantina dall'ingresso in senso orario: altra UIU; altra UIU; altra UIU; parti comuni (corridoio).

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

Nessuna.

### 14. DESCRIZIONE DEI BENI

#### 14.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Baranzate (MI)

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Tipologia prevalente: capannoni industriali

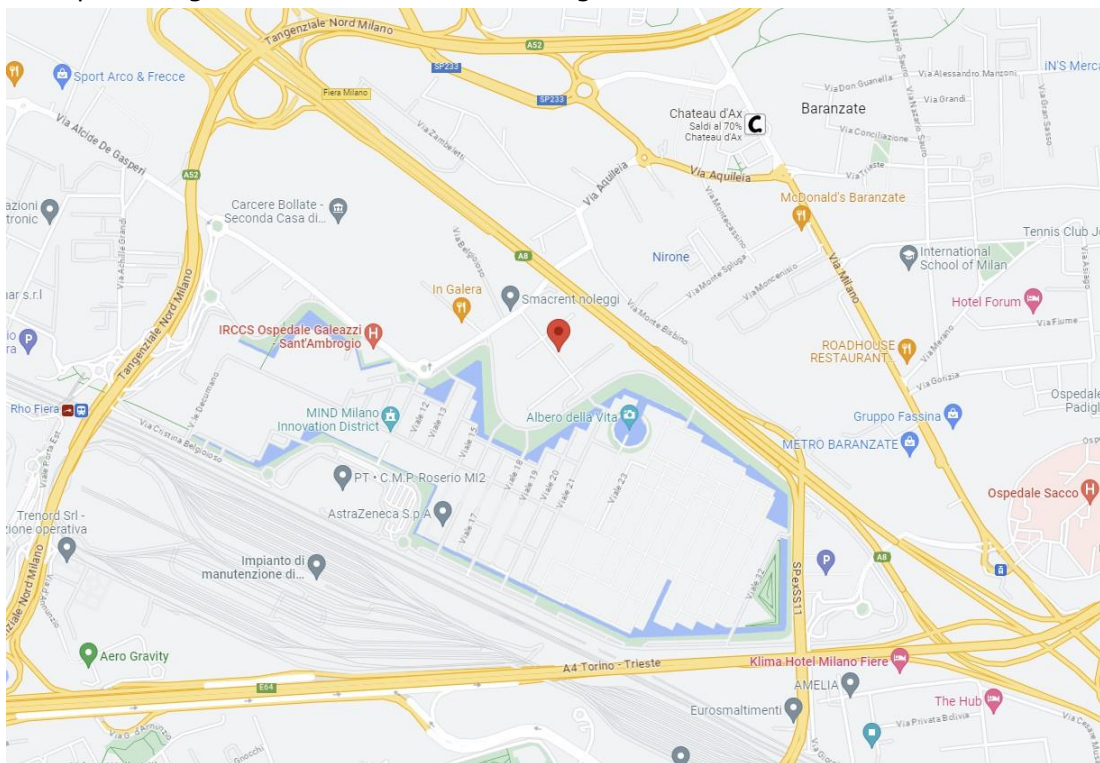
Destinazione: residenziale

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

L'immobile si trova in una specie di exclave del Comune di Baranzate verso le aree ex Expo e separata dal Comune dall'autostrada A8. I vincoli dell'autostrada e della cancellata dell'area ex Expo limitano molto i collegamenti ma con la trasformazione dell'area in MIND, si auspica l'apertura di nuovi passaggi e collegamenti.

Principali collegamenti pubblici: 2 km circa di distanza dalla fermata Rho della MM1 di Milano.

Principali collegamenti viabilistici: Vicino Tangenziale Nord e A8.



**14.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Stabile di quattro piani fuori terra con piano terra dedicato ad attività commerciali e produttive.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: ad intonaco e mattone paramano;
- accesso: da strada con cancello in ferro. Porta blindata per l'appartamento;
- scale: scala interna in calcestruzzo con gradini rivestiti in lastre di pietra;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

**14.3. Caratteristiche descrittive interne****CORPO A**

Unità immobiliare sita in Comune di Baranzate (MI), descritto nell'atto di provenienza come: appartamento ad uso abitazione al piano primo composto da due locali, cucina e servizi, con annesso vano cantina al piano cantinato.

L'appartamento è vuoto e disabitato. Il riscaldamento è condominiale ma non collegato. Il contatore del gas è rimosso (ma l'allaccio è presente).

**Appartamento**

- esposizione: doppio affaccio est/ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in PVC con doppio vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle
- porte interne: tipo a battente in legno tamburato finitura noce;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica in bagno ed in cucina fino h pensili;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: non verificato;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni in acciaio;
- acqua calda sanitaria: autonomo con caldaietta, al momento scollegata;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: mt 2,8 circa;
- condizioni generali: discrete.

**14.4. Certificazioni energetiche****CORPO A**

Non presente.

**14.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non disponibili.

**15. STATO OCCUPATIVO****15.1. Detenzione del bene:**

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 30/05/2022.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario, è stata ricevuta dagli esecutari, che si sono dimostrati collaborativi.

L'unità immobiliare al momento è libera da cose e persone.

### 15.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quali danti causa gli esecutati (o uno di essi) come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

## 16. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Carmelo Candore con studio in Arcisate (VA), che fa stato fino al 22/09/2021, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

### 16.1. Attuale proprietà

Proprietà per **1/2** di xx in forza di atto di compravendita del notaio Maria Bufano del 17/01/2002 rep. N. 193341/4339 trascritto presso l' l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 24/01/2002 reg. gen. N. 9088 reg. part. N. 5801.

Proprietà per **1/2** di xx in forza di donazione  
atto notaio Guido Fenaroli del 24/11/2009 rep. N. 27741 raccolta 5601 e trascritto  
presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 04/12/2009 ai numeri  
163773/102877.

## 16.2. Precedenti proprietà

- Proprietà per **1/2** di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ in forza di atto di compravendita del notaio Maria Bufano del 17/01/2002 rep. N. 193341/4339 trascritto presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 24/01/2002 reg. gen. N. 9088 req. part. N. 5801.

## 17. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Carmelo Candore con studio in Arcisate (VA), che fa stato fino al 22/09/2021, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate risulta quanto segue:

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

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

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data iscrizione in rinnovazione il 14/12/2021 Reg. Part. 32993 Reg. Gen. 177439 atto notaio Maria Bufano rep. N. 193342 del 17/01/2002.

▪ **Pignoramenti**

**Pignoramento** trascritto all'Agenzia del territorio di Milano 2 in data 21/09/2021 ai numeri 131840/89595 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti.

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

## 18. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è parte del condominio di via Belgioioso 21 Baranzate (MI) amministrato da:  
Studio Tec srl. Referente sig. Massimo Torri  
via Veglia 3 angolo via Curzola, 20159 - Milano  
Tel: +39 02 45477848  
fax +39 02 36539556  
email: studioconsulenzetec@libero.it  
pec: studiotecsrl@pec.it

### 18.1. Spese di gestione condominiale

Le spese condominiali annue sono in media 7.000,00 €.

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.

### 18.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

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

no.

## 19. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

### 19.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Nerviano:

- Licenza edilizia per nuova costruzione residenziale n. 204/1962 rilasciata il 03/10/1962.

### 19.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.



**19.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme.

**20. CONSISTENZA****20.1. 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:

A Appartamento					
Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata	piano	Descrizione
Vani principali	75,00	1,00	75,00	1	Abitazione
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	4,00	0,30	1,20	1	Balcone 1
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	3,00	0,30	0,90	1	Balcone 2
Cantina/soffitta non comunicante	3,00	0,25	0,75	S1	Cantina
<b>totale</b>	<b>85,00 mq</b>		<b>77,85 mq</b>		

**21. STIMA****21.1. 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 dei beni 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.



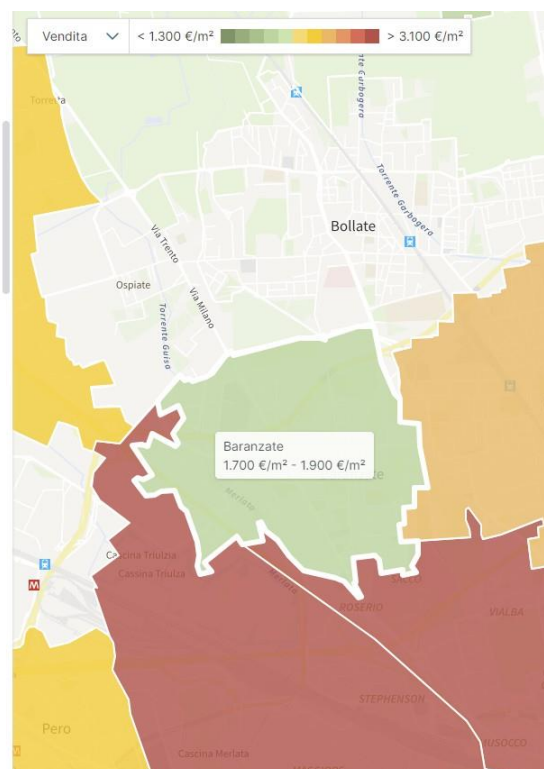
## 21.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

### Andamento dei prezzi degli immobili a Baranzate

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Baranzate, sia in vendita sia in affitto.



A Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.844 al metro quadro**, con un **aumento del 10,75% rispetto a Agosto 2022** (1.665 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Baranzate ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2023, con un valore di **€ 1.844 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.622 al metro quadro.



Fonte: Immobiliare.it

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: BARANZATE

Fascia/zona: Periferia/PERIFERIA

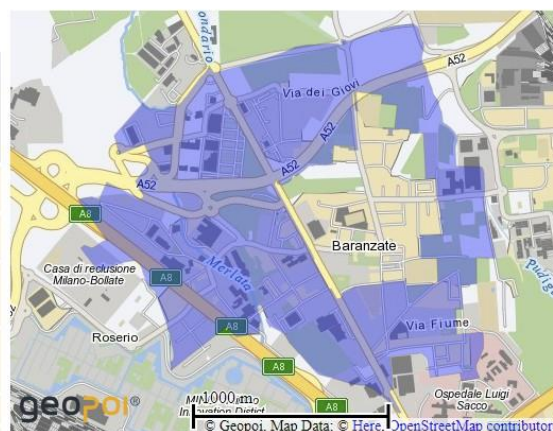
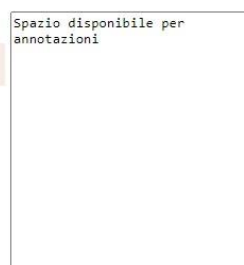
Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1400	L	4,5	5,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	2200	L	5,6	9	L
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
Box	Normale	650	1000	L	2,8	4,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1650	2350	L	5,8	8,5	L
Ville e Villini	Normale	1400	1600	L	5	5,7	L



**21.3. Valutazione:**

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Corpo A - Appartamento	77,85	1 500 €/mq	€ 116 775,00
<b>totale</b>			<b>€ 116 775,00</b>

**21.4. 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

<b>Lotto 02</b>			
Valore Lotto 2			€ 116 775,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati		-€	5 838,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo			
<b>Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO</b>			<b>€ 110 936,25</b>
Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO (arrotondato)		€	110 000,00
<b>Prezzo a base d'asta al netto delle decurtazioni OCCUPATO (arrotondato)</b>			<b>non ricorre il caso</b>

**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.

**22. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**

-

**23. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

-

**24. CRITICITA' DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura  
Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Federico Reyneri 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 30/08/2023*

l'Esperto Nominato

timbro e firma

**ALLEGATI**

Lotto 2

- all. 9.** planimetria catastale A3
- all. 10.** visura storica catastale A3
- all. 11.** rilievo fotografico
- all. 12.** titolo di provenienza
- all. 13.** ispezione ipotecaria
- all. 14.** titoli edilizi