

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 805/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Baranzate (MI) via Gorizia n. 169



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

Bene in Baranzate (MI), via Gorizia n. 169

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 70, particella 38, subalterno 4

Stato occupativo

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 23/02/2022, è stato possibile accedere all'appartamento staggito alla presenza degli occupanti l'appartamento, con il Custode Giudiziario nominato Avv. Paola Murru e dello scrivente. Successivamente. In data 23/03/2022 è stato possibile accedere alla cantina alla presenza del Custode Giudiziario e dello scrivente con l'ausilio del fabbro che è risultata occupata da cose ammassate alla rinfusa.

Contratti di locazione in essere

NO

L'Agenzia delle Entrate di Milano 3 ha comunicato in data 02/02/2022 che "in riscontro alla richiesta pervenuta in data 25/01/2022 l'ufficio comunica che dalle Interrogazioni effettuate in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione a nome dell'esecutata

Comproprietari:

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 42.000,00**

da occupato: **NON ricorre il caso. Risulta occupato senza titolo.**



LOTTO 001
(APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

in Comune di **Baranzate (Mi) via Gorizia n. 169** appartamento ad uso abitazione al piano primo composto da un locale soggiorno, una camera da letto, un cucinino ed un bagno con annesso un vano di cantina al piano interrato.

(allegato n. 1: Mappa cartografica)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

A favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in NAPOLI c.f. 05828330638

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate come segue:

(allegato 2: planimetria catastale, visura catastale storica, estratto di mappa)

Intestazione:

- **C.F.**
 Proprietà per 1/1, coniugata in regime di separazione dei beni.

Nota bene:

Si segnala che in base al **Certificato di Residenza AIRE** rilasciato dal Comune di Baranzate in data 29/03/2022 si rileva che nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente risulta iscritta dal con i seguenti dati; Stato Estero: Circoscrizione consolare: Città: **COMUNE DI ISCRIZIONE IN ANPR-SEZIONE AIRE BARANZATE.**

Si segnala che in base al **Certificato di Residenza Storico** rilasciato dal Comune di Baranzate in data 29/03/2022 si rileva la storia della residenza in questo Comune di E

P.2 S.B. Anno 2006 BARANZATE (MI)- Iscritta in APR i
 (MI)-Residente in VIA GORIZIA 169 - C

X Atto n. 94

(allegato 3: Certificati di Residenza e Storico di Residenza dell'esecutata)



APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

dati identificativi: **fg. 70, part. 38, sub. 4**

dati classamento: categoria **A/3**, classe 2, consistenza 4 vani, sup. catastale 54 m², Totale escluse aree scoperte: 54 m², rendita catastale € 289.22

Indirizzo: via Gorizia N. 169, piano 1-S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

Annotazioni; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Si segnala la **VARIAZIONE TERRITORIALE** del 22/05/2004 in atti dall'11/06/2007 L.R. n. 13 proveniente dal comune A940; trasferito al comune A618 (n. 35/2007) - Comune di Baranzate

1.4. Coerenze

Coerenze in contorno: da Nord ed in senso orario

- dell'appartamento: cortile comune, appartamento di unità di terzi, pianerottolo e vano scale comuni, altro appartamento di terzi, cortile comune, altro appartamento di terzi a chiusura.

- della cantina: unità di terzi, altra unità di terzi, cantina di proprietà di terzi, corridoio comune da cui si accede a chiusura.

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

DALLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IL BENE E' CORRETTAMENTE IDENTIFICATO. SI SEGNALE CHE IL BENE **ATTUALMENTE** E' UBICATO IN TERRITORIO DEL COMUNE DI BARANZATE (MI) IN FORZA DI VARIAZIONE TERRITORIALE.

2 DESCRIZIONE DEI BENI (allegato n. 10: Documentazione fotografica)

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di BARANZATE (MI)

Fascia/zona: periferica degradata

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: In zona sono presenti un sufficiente numero di filiali bancarie (Banca Unicredit di via Gorizia, Intesa Sanpaolo di via G.B. Grassi in Milano), un supermercato della catena commerciale METRO CASH AND CARRY di via Milano, piccoli supermercati delle catene commerciali IN'S di via Baranzate e Carrefour Express di via Nazario Sauro, una farmacia privata di via I Maggio, un ufficio delle Poste Italiane di via 1° Maggio, strutture scolastiche dell'infanzia, primaria e secondaria distribuite in un contesto più ampio del tessuto urbano e comunque accessibili, un buon numero di negozi di diversa tipologia merceologica dislocati in massima parte in via Milano che sono localizzati lungo tale via in ragione della loro visibilità per il forte flusso veicolare che transita giornalmente su tale arteria. Dalla zona è agevolmente accessibile la struttura ospedaliera rappresentata dall'ASST Fatebenefratelli Sacco, luogo di degenza e dotato di poliambulatori nelle diverse specializzazioni mediche; è presente in zona una struttura religiosa (parrocchia Sant' Arialdo) con l'oratorio multi-etnico. Sono presenti inoltre nel territorio di Baranzate numerosi luoghi di ristoro dislocati in diverse zone ma che sono facilmente accessibili in quanto serviti da una buona viabilità ordinaria interna del Comune. Scarse invece la presenza di strutture ricettive che sono per lo più localizzate nell'adiacente fascia

Nord del Comune di Milano e comunque dalla zona agevolmente raggiungibili.

Principali collegamenti pubblici: Linee di trasporto della Società AIR PULMANN SPA N. 560 e N. 566 a distanza approssimativamente di circa 300 m.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 3,80 Km circa dello svincolo autostradale di viale Certosa

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato, costruito nella seconda metà degli anni '50 del secolo scorso.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: intonacate al civile;
- accesso condominiale: portone in metallo con specchiature di vetro;
- scala interna condominiale: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo;
- ascensore condominiale: assente;
- portineria: assente;
- condizioni generali dello stabile: mediocri

2.3. Caratteristiche descrittive interne

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

in Comune di **Baranzate (Mi) via Gorizia n. 169** appartamento ad uso abitazione al piano primo composto da un locale soggiorno, una camera da letto, un cucinino ed un bagno con annesso un vano di cantina al piano interrato.

Appartamento:

- esposizione: doppia sui lati nord-sud;
- pareti: intonacate e tinteggiate; rivestimento in ceramica nel bagno fino ad altezza h= 1,48 m circa e nel cucinino fino ad h= 1,52 m;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica tipo monocottura in tutti gli ambienti;
- infissi esterni: in legno con vetro semplice;
- porta d'accesso: in legno tamburata di tipo blindato;
- porte interne: in legno tamburato la porta di accesso alla camera da letto. Porta a soffietto in plastica per l'accesso al bagno; assenti i serramenti di accesso al corridoio dal soggiorno e di accesso al cucinino;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: disattivato in quanto non sono state pagate le spese condominiali;
- acqua calda sanitaria: caldaia murale presente ma non funzionante;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, w.c., bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: assente;



- altezza dei locali: si segnala che le altezze interne misurate, riferite ai vari locali, sono pari H= 2,94 m circa la cantina ha una altezza interna di H= 3,08 m

Si fa presente che è stata disattivata la fornitura di gas ed è stato asportato il contatore del gas.

- Nel bagno e parzialmente nel cucinino sono presenti sui plafoni delle macchie di umidità pre sumibilmente dovute a delle infiltrazioni provenienti dall'appartamento soprastante.

- **condizioni generali dell'appartamento:** in un scarso stato manutentivo in ragione del fatto che non è funzionante l'impianto gas essendo stato asportato il contatore, l'impianto elettrico è presente ma ci si collega ad altra utenza per l'alimentazione ed infine l'impianto di riscaldamento, benchè l'appartamento sia dotato di termosifoni non è funzionante in quanto staccato dal riscaldamento centralizzato condominiale e ci si avvale per il riscaldamento di stufe elettriche.

Cantina:

- porta d'accesso: in legno;
- pareti e plafone: in laterizi intonacati; sulla parete di destra il divisorio è costituito da laterizi forati;
- pavimenti: in battuto di cemento.

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è posto in posizione periferica sud-est del Comune in adiacenza al limite territoriale nord del Comune di Milano. Il comune di Baranzate è confinante ad ovest con i Comuni di Pero, a nord con il Comune di Bollate, ad est con il Comune di Novate Milanese e a sud con il Comune di Milano. La zona è accessibile dalla 2° circonvallazione di Milano, all'altezza di viale Monte Ceneri, imboccando via Mac Mahon, proseguendo in direzione nord per via Console Marcello e successivamente transitando per via Palizzi, via Mambretti e via G. B. Grassi (da cui ci si può innestare nello svincolo di viale Certosa per confluire nel raccordo per l'autostrada Milano - Venezia) e continuando per via Milano, in territorio di Baranzate, si incrocia via Gorizia di cui è una trasversale. La zona risulta servita dalle linee di trasporto locali della Società AIR PULMANN SPA N. 560 che, partendo dal Comune di Arese, giunge in via Milano, in Comune di Baranzate, e fa capolinea a Milano in piazza S. Maria Nascente dove è possibile fruire della linea metropolitana M1 (fermata di QT8) e dalla linea N. 566 della stessa Società che partendo dal Comune di Paderno Dugnano (dove si può fruire delle linee delle Ferrovie Nord di Milano) e percorrendo via Milano giunge al capolinea di Roserio-Ospedale Sacco. Dal capolinea di Roserio -Ospedale Sacco- è possibile utilizzare la linea del tram N. 12 che, dopo avere transitato per il centro di Milano, giunge al capolinea di viale Molise; si possono fruire delle linee tramviarie N. 19 che facendo capolinea a Roserio - Ospedale Sacco termina la corsa a Milano in piazza Castello, in prossimità della linea metropolitana M1 (fermata di Cairoli) e N. 1 che serve le zone centralissime del tessuto urbano del Comune. In zona sono presenti un sufficiente numero di filiali bancarie (Banca Unicredit di via Gorizia, Intesa Sanpaolo di via G.B. Grassi in Milano), i supermercati tra cui cito il METRO CASH AND CARRY di via Milano, piccoli supermercati delle catene IN'S di via Baranzate e del Carrefour Express di via Nazario Sauro, la farmacia privata di via 1° Maggio, l'ufficio delle Poste Italiane di via 1° Maggio, strutture scolastiche dell'infanzia, primaria e secondaria, un buon numero di negozi di diversa tipologia merceologica dislocati in massima parte in via Milano che sono localizzati lungo tale via in ragione della loro visibilità per il forte flusso veicolare che transita giornalmente su tale arteria. La via Milano è una importante arteria del tessuto urbano che attraversa il territorio del Comune in Direzione nord-sud e si collega a Nord con il Comune di Bollate mentre a sud con via G.B. Grassi in Comune di Milano. Dalla zona sono agevolmente accessibili la struttura ospedaliera rappresentata dall'ASST Fatebenefratelli - Sacco, luogo di degenza e dotata di poliambulatori nelle diverse specializzazioni mediche e la struttura religiosa (parrocchia Sant' Arialdo) con l'oratorio multifietnico. Sono presenti inoltre nel territorio di Baranzate numerosi luoghi di



ristoro dislocati in diverse zone ma che sono facilmente accessibili in quanto serviti da una buona viabilità ordinaria interna del Comune. Scarse invece la presenza di strutture ricettive che sono per lo più localizzate nell'adiacente fascia Nord del Comune di Milano e comunque dalla zona agevolmente raggiungibili. Il quartiere dove sorge il fabbricato presenta caratteristiche prettamente residenziali ed è localizzata una forte componente di residenti extra comunitari; è lambita da strade di modeste dimensioni e per lo più a senso unico, con parcheggi ubicati ai margini della strada ed in numero limitato, in gran parte utilizzate dai residenti. L'area circostante è completamente urbanizzata. Il contesto urbanistico è caratterizzato da una serie di fabbricati di tipo economico e/o economico popolare uno di fianco all'altro, edificati a partire dagli inizi degli anni '50. Gli spazi a verde pubblico attrezzato nel quartiere sono assai limitati. L'unità immobiliare è sita al piano primo (2° F.T.) di un fabbricato residenziale di 5 piani fuori terra oltre un piano interrato ad uso cantine, dotato di finiture di tipo economico e privo di negozi al piano terra; l'edificio non è dotato di ascensore e non fruisce di servizio di portierato. Si perviene all'accesso del fabbricato tramite una piccola stradina che si dirama da via Gorizia e si perviene ad un cancello che delimita una piccola area comune condominiale. Percorsa tale area si giunge al portone di accesso del fabbricato, Superato tale portone si percorre l'androne condominiale e a mezzo delle scale interne si giunge al pianerottolo del piano primo dove è posto l'accesso dell'unità. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di 55,00 mq circa oltre a mq. 2,50 mq circa di cantina ubicata al piano interrato.

2.5. Certificazioni energetiche:

Nell'Archivio del catasto energetico non è reperibile la certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Assenti.

2.7. Certificazione di idoneità statica

Assente.

L'Amministratore ha comunicato che non è stata predisposta la certificazione di idoneità statica- (CIS) in quanto non richiesto dal Comune di Baranzate.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 23/02/2022, è stato possibile accedere all'appartamento staggito alla presenza degli occupanti l'appartamento,

con il Custode Giudiziario nominato Avv. Paola Murru e dello scrivente. Successivamente. In data 23/03/2022 è stato possibile accedere alla cantina alla presenza del Custode Giudiziario e dello scrivente con l'ausilio del fabbro che è risultata occupata da cose ammassate alla rinfusa.

3.2. Esistenza contratti di locazione

NO

L'Agenzia delle Entrate di Milano 3 ha comunicato in data 02/02/2022 che "in riscontro alla richiesta pervenuta in data 25/01/2022 l'ufficio comunica che dalle interrogazioni effettuate in



Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione a nome dell'esecutata

(Allegato n. 4: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti locativi)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietaria

proprietà 1/1, coniugata e in regime di separazione dei beni.

In forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio dott. Massimiliano Tornambè, notaio in Cinesello Balsamo in data 10/03/2004 rep. N.4331/1126, trascritto in data 13/03/2004 ai nn.34033/17291 dal dante causa

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita era identificato al NCEU di Bolate al foglio 70, mappale 38, subalterno 4.

(allegato N. 5: Atto di provenienza)

4.2. Precedenti proprietari

- **Al ventennio l'immobile era di proprietà di** **nato a**
 :.f. **e** **nata a** **c.f.**
pro quota di 1/2 ciascuno dai nato
 in forza di **atto di compravendita**
 a rogito del Notaio dott. Giorgio Mantelli – Milano in data 30/07/1997 rep. N. 183686/9808, trascritto a Milano 2^ in data 31/07/1997 ai nn.59273/43119.

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita era identificato al NCEU di Bolate al foglio 70, mappale 38, subalterno 4.

- **Successivamente** **ebbe ad acquistare la quota di 1/2 posseduta di** **divenendone proprietario dell'intero dell'immobile pro quota di 1/1** in forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio dott. Giorgio Mantelli – Milano in data 21/01/2002 rep. N. 203100/15681, trascritto a Milano 2^ in data 23/01/2002 ai nn.8352/5375.

Il bene immobile oggetto del suddetto atto di compravendita era identificato al NCEU di Bolate al foglio 70, mappale 38, subalterno 4.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio dott. Sergio Rovera, con studio in Gavirate (VA), alla data del 18/10/2021 **integrata in data 14/02/2022**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso la Conservatoria di Milano 2^ e al Catasto di via Manin 27, alla data del 31/01/2022, 27/02/2022 si evince:



(allegato n. 6: Ispezioni ipotecarie)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

- **Misure Penali**

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Eventuali note: -

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il **31/07/1997** ai nn.**59275/14442** derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito Notaio dott. Giorgio Mantelli in Milano in data 30/07/1997 rep. 183687/9809, a favore di CREDITO ITALIANO S.P.A. con sede in Genova c.f. 00348170101 domicilio ipotecario eletto Milano via Pirelli 5, a carico di _____ nato a _____ C.F. _____ / e _____ nata a _____ C.F. _____ pro quota di ½ ciascuno, Importo ipoteca: Lire 190.000.000 di cui Lire 95.000.000 di capitale, durata 10 anni.

La suddetta ipoteca grava sull'immobile identificato al NCEU di Bollate al foglio 70, mappale 38, subalterno 4.

Ipoteca volontaria iscritta il **23/01/2002** ai nn.**8353/1590** derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito Notaio dott. Giorgio Mantelli in Milano in data 21/01/2002 rep. 203101/15682, a favore di CREDITO ITALIANO S.P.A. con sede in Genova c.f. 00348170101, domicilio ipotecario eletto RHO corso Europa N. 73, a carico di _____ nato a _____ C.F. _____ pro quota di 1/1, Importo ipoteca: € 87.798,00 di cui € 43.899,00 di capitale, durata 20 anni.

La suddetta ipoteca grava sull'immobile identificato al NCEU di Bollate al foglio 70, mappale 38, subalterno 4.

Ipoteca volontaria iscritta il **13/03/2004** ai nn.**34034/7897** derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito Notaio dott. Massimiliano Tornambè in Cinisello Balsamo in data 10/03/2004 rep. 4332/1127, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A



RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Vicenza c.f. 00204010243, a carico di
Importo ipoteca: € 248.000,00 di cui € 124.000,00 di capitale, durata 25 anni.

La suddetta ipoteca grava sull'immobile identificato al NCEU di Bollate al foglio 70, mappale 38, subalterno 4.

Ipoteca giudiziale -

Ipoteca legale -

• Pignoramenti

Pignoramento del 13/07/2012 rep. 12702, **trascritto il 09/08/2012** ai nn.85453/58109 contro
, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di BANCA POPOLARE
DI VICENZA SOC. COOP: PER AZIONI A.R.L. con sede in Vicenza c.f. 00204010243.

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Baranzate al foglio 70, mappale 38, subalterno 4.

Pignoramento del 16/08/2021 rep. 9990, **trascritto il 22/09/2021** ai nn.132440/90013 contro
per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di AMCO ASSET MA-
NAGEMENT COMPANY S.P.A. -Napoli c.f. 05828330638.

Grava sull'immobile identificato al NCEU di Bollate frazione Baranzate via Gorizia 169 al foglio 70, mappale 38, subalterno 4.

• Altre trascrizioni

-

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo STUDIO VOTRE MAISON con sede in via Primo Maggio 14/16 - Ba-
ranzate - tel. 02/3564141, che ha fornito in data 08/03/2022 le informazioni che seguono:

- Millesimi di proprietà: **73,59** come desunto dall'atto di acquisto sopra indicato
- Millesimi di riscaldamento: l'impianto centralizzato è stato dismesso e l'unità è priva di impianto termico

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 Gennaio al 31 Dicembre.

- Spese ordinarie **annue medie di gestione** della unità immobiliare pignorata: **€ 950,00**.
- Le spese condominiali insolute **nel solo anno in corso (gestione 01/01-2022 all'08/03/2022) è pari a € 650,00** mentre le spese insolute nell'anno precedente (gestione 2021) è pari a **€ 1.220 per un totale complessivo di € 1.870,00**, con riferimento alla unità immobiliare.
- **Il totale all'08/03/2022** (secondo la comunicazione dell'Amministratore datata 08/03/2022) **delle spese totali condominiali scadute ed insolte comprensive anche degli anni precedenti**, con riferimento alla unità immobiliare pignorata, ammontano a **Euro 20.471,45 complessive**.



-Non vi sono state deliberate spese straordinarie scadute o deliberate e non scadute relative all'unità.

- L'Amministratore comunica che non è stato predisposto il C.I.S., in quanto non richiesto dal Comune di Baranzate, che non sono state segnalate problematiche strutturali e presenza di Eternit e che non ci sono cause in corso.

(allegato n. 7: Dichiarazione dell'Amministratore circa le spese condominiali insolute)

(allegato N. 8: Regolamento di Condominio)

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

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO,

Poiché per raggiungere l'unità pignorata è necessario dall'androne comune percorrere le scale comuni condominiali prive di servo-scala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Attualmente è vigente la Variante N. 6 del P.G.T. approvata con Delibera della Consiglio Comunale dell'08/2021 e divenuta efficace dopo la pubblicazione sul B.U.R.L. N. 33 del 18/08/2021. L'area in oggetto ricade in area B2 residenziale normata dall'articolo N. 14 del Piano Delle Regole.

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

Si premette che la documentazione inerente il fabbricato che apparteneva al territorio del Comune di Bollate ed attualmente in territorio del Comune di Baranzate è **lacunosa, frammentaria e pertanto assai carente.**

Sono state richiesti dallo scrivente gli atti di fabbrica inerente il fabbricato di viale Gorizia n. 169,

L'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Baranzate mi ha fornito numero due pratiche edilizie inerenti il fabbricato.

Dal primo fascicolo esaminato si può solo presumere che il fabbricato sia stato realizzato con il **NULLA OSTA N. 193/56 del 20/02/1957** rilasciato dal Comune di Bollate che si è esclusivamente desunto dai dati trascritti a mano sulla copertina del fascicolo che si allega).

Non sono presenti all'interno di tale fascicolo alcun documento attestante tale rilascio, le tavole di



progetto del numero di piani con le distribuzioni planimetriche dei vari piani delle singole unità abitative, i prospetti, le sezioni né la richiesta effettuata di nuova costruzione dal proprietario dell'area.

Si è visionato un secondo fascicolo inerente la richiesta presentata in data 09-03-1958 al N. 2638 di protocollo ed il relativo rilascio **N. 49/58** di una Autorizzazione Edilizia di Lavori Edili per "l'esecuzione soprizzo casa di abitazione" rilasciata dal Comune di Bollate in data 19/05/1958 relativo ai fabbricati allora identificati con toponomastica ai civici 53 e 59.

Tale autorizzazione concerne sia il soprizzo dell'edificio al mappale 38, dove è ubicata al piano primo l'unità staggita, sia l'edificio al mappale 35 che risulta adiacente ed in aderenza all' fabbricato al mappale 38.

Sono presenti all'interno dei fascicoli esaminati due tipi planimetrici di cui il primo si riferisce al **piano rialzato** ed il **secondo al piano cantinato** (quest'ultimo peraltro non corrispondente alla distribuzione planimetrica interna attuale) con stampigliato UFFICIO VIGILI DEL FUOCO – MILANO-UFFICIO PREVENZIONE INCENDI presentato in data 09/02/1957 e depositato agli atti del Comune di cui non si è a conoscenza se corrispondono alle tavole di progetto del Nulla Osta del 1956 e di eventuali varianti

In assenza delle tavole di progetto del NULLA OSTA e di eventuali varianti non è possibile attestare la Regolarità edilizia e pertanto la conformità ad un progetto approvato.

Si segnala inoltre che secondo riferitoci, responsabile dell'Ufficio Tecnico sul portale dell'Archivio Tecnico non sono presenti domande e/o rilasci del Condono relativamente all'unità immobiliare staggita

Abitabilità

Non è stato reperito all'interno dei fascicoli visionati alcun documento inerente né la richiesta né il Rilascio dell' Abitabilità del fabbricato.

Pertanto sarà necessario che l'Amministratore **debba farsi carico, supportato da un tecnico abilitato di richiedere l'Abitabilità corredandola dai documenti necessari dell'intero fabbricato con un costo presuntivo per ciascun condomino quantificabile in € 500.**

Costi stimati: € 500

(allegato N. 9: Pratiche edilizie reperite)

7.2. Conformità edilizia: NO

Vedi quanto dichiarato al comma 7.1

7.3. Conformità catastale: NO

Al sopralluogo l'appartamento staggito non risultava conforme alla planimetria catastale.

Le difformità consistono in:



E' stato realizzato un ripostiglio in quota nel cucinino con accesso dal corridoio, **contrariamente** a quanto rappresentato sulla planimetria catastale e che dovrà essere demolito.

Inoltre a destra dell'ingresso il muro di tamponamento con un'altra unità adiacente presenta una risega **contrariamente** a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Nella rappresentazione della cantina non viene indicato l'accesso dal cortile al piano cantinato ed inoltre l'altezza interna misurata è di H=3,08 m circa **contrariamente** a quanto indicato sulla planimetria catastale dove viene indicata una altezza interna di H=2,50 m.

Inoltre la larghezza di tale cantina misurata è 2,13 m circa mentre ciò che si può desumere dalla planimetria catastale, pur nella approssimazione della rappresentazione grafica in scala 1/200, ha una larghezza maggiore rispetto a quanto misurato e di circa 1,40-1,45 m.

Si ritiene pertanto necessario, dopo la demolizione del ripostiglio in quota posto nel locale cucina con accesso dal corridoio, di presentare una planimetria catastale in aggiornamento, con il sistema informatizzato DOCFA da parte di un tecnico abilitato, per indicare la risega posta a destra dell'ingresso dell'appartamento e per quanto riguarda la cantina, la corretta altezza, l'esatta rappresentazione grafica dimensionale della cantina e con apposita simbologia l'accesso al piano interrato dal cortile comune,

E' stato realizzato nella zona ingresso un basso muretto per delimitare tale zona dal soggiorno che non incide sulla regolarità catastale.

Costi stimati: € 800,00.

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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	55,0	100%	55,0
cantina	mq.	2,5	25%	0,6
		57,5		
		mq. lordi		
				55,6
				mq. commerciali



9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è 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)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Baranzate

Fascia/Zona: Periferica/periferia

Tipologia prevalente: capannoni industriali

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 950 / prezzo max. 1.250 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,5 / prezzo max. 4,4 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Comune: Baranzate

-Tipologia prevalente: capannoni industriali

-Posizione/zona: semiperiferia

- Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo Euro 1.011/ medio: € 1.137/massimo: € 1.263

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione	A3	55,6	€ 850,00	€ 47.260,00

€ 47.260,00



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

VALORE LOTTO 001	€ 47.260,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.363,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.300,00
Rimborso forfettario delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio	-€ 1.870,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 41.727,00
arrotondato	€ 42.000,00

Non risultano registrati contratti di locazione
 Decurtazione per stato occupativo: € 0,00
NON RICORRE IL CASO

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

L'immobile non risulta locato. Risulta occupato senza titolo.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia 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: 08/04/2022

l'Esperto Nominato
Ing. Giuseppe Bellia



ALLEGATI

- 1) Mappa cartografica
- 2) Planimetria catastale, visura catastale storica ed estratto di mappa
- 3) Certificato di Residenza e Storico di Residenza dell'esecutata
- 4) Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate circa eventuali contratti locativi
- 5) Atto di provenienza
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) Dichiarazione dell'Amministratore sulle spese condominiali insolute
- 8) Regolamento di Condominio
- 9) Pratiche edilizie reperite
- 10) Documentazione fotografica dell'immobile

