

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

**RGE 3017/2015**

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

RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in Baranzate, via Gorizia n. 42



**INDICE SINTETICO****Dati catastali (catasto fabbricati)**

Bene in Baranzate via Gorizia 42 piano 6-S1  
categoria: **A3** [Abitazione di tipo economico]  
dati identificativi: foglio **70**, particella **51**, subalterno **23**

**Stato occupativo**

Libero

**Contratti di locazione in essere**

Nessuno

**Conformità urbanistica edilizia**

Stato dei luoghi non conforme.

**Conformità catastale**

Stato dei luoghi non conforme

**Comproprietari/eredi**

Nessuno oltre agli esecutati.

**Stima del bene al netto delle decurtazioni**

da libero: € 55.000,00 proprietà intera quota  
da occupato: € // proprietà intera quota

**NOTA:** si segnala che in precedenza il territorio che oggi fa riferimento al Comune di Baranzate e in cui è ubicato il complesso immobiliare di cui il bene pignorato è parte, faceva capo al Comune di Bollate.

**LOTTO UNICO****(Appartamento con cantina)****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni**

Unità immobiliare in Comune di Baranzate. Complesso residenziale composto da due corpi di fabbrica paralleli divisi da cortile comune; il corpo in cui si trova il bene oggetto di stima è in fregio alla via Gorizia ed è costituito da un piano sotterraneo, piano terreno a negozi verso via Gorizia, cinque piani fuori terra e un sesto piano arretrato, accesso pedonale da vicolo privato (vicolo Cividale).

Appartamento ad uso abitazione posto al piano sesto della scala 1, composto da tre vani, veranda e servizio, oltre a vano di cantina al piano interrato.

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

Pignoramento del giorno 29/12/2015 trascritto il 4/01/2016 ai nn. 18/12 gravante sulla quota di

**1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Bollate e poi Baranzate come segue (all. 1)**

Dati identificativi: foglio **70**, particella **51**, subalterno **23**;

dati classamento: cat. **A/3**; classe 1; consistenza 4,5 vani; sup. catastale totale 58 mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 58 mq; rendita € 278,89

indirizzo: Comune di Baranzate, via Gorizia n. 42, piano 6-S1, scala 1.

**1.4. Coerenze in contorno in senso orario da nord**

dell'appartamento: area comune e via Gorizia, appartamento di terzi e parti comuni, area comune, via privata;

della cantina: terrapieno verso area comune e via Gorizia, cantina di proprietà di terzi, corridoio di accesso comune, cantina di proprietà di terzi.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento ed alla nota di trascrizione (all. 2)**

Nessuna discrepanza nell'identificazione del bene nell'atto di pignoramento ed alla relativa nota di trascrizione.

**2. DESCRIZIONE DEL BENE****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

Zona prevalentemente residenziale, provvista di servizi di urbanizzazione primaria, secondaria e negozi al dettaglio.

Principali collegamenti pubblici: linea bus Z187 (Milano - Roserio - via G.B. Grassi Ospedale Sacco), linea bus 560 (Arese - QT M1), linea bus 566 (Paderno Dugnano FN - Roserio).

Principali collegamenti viabilistici: a circa 5km dalla A4 Torino-Trieste e dalla A8 Autostrada dei Laghi.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

Complesso costituito da due palazzine di cui una prospiciente sulla via Gorizia e l'altra su via privata vicolo del Cividale

- struttura: pilastri e travi in cemento armato, tamponamenti in laterizio;
- facciate: intonaco a spruzzo tinteggiato;
- accesso da vicolo privato: cancello in metallo;
- accesso al vano scale: portoncino in metallo e vetro;
- androne comune vano scale: pavimento in marmette in graniglia di marmo;
- scale: pedate rivestite in lastre di marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: si segnala carente stato manutentivo della copertura e delle facciate.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano sesto della scala 1, composto da tre vani e servizi, oltre a vano di cantina al piano interrato.

### Appartamento

- esposizione: triplo affaccio nord-sud-ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con vetro singolo, in alluminio in bagno;
- sistema di oscuramento: avvolgibili;
- porte interne: a battente in legno tamburato e vetro finitura colore bianco;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- rivestimenti: in ceramica in bagno e nell'angolo cottura;
- pavimenti: in ceramica;
- impianto citofonico: tipologia audio;
- impianto elettrico/idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento autonomo (caldaia installata in veranda);
- termosifoni: in alluminio;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas installata in veranda;
- servizio igienico: con luce naturale, dotato di lavello, doccia, vaso igienico, bidet;
- impianto di condizionamento: presente (split interno, unità esterna non individuata);
- altezza dei locali: 2,88m circa;
- altezza veranda: da 2,61m circa a 2,53 m circa;
- condizioni generali: discrete (infissi in legno in carente stato manutentivo).

### Cantina

- porta di accesso: in legno;
- pareti: cemento;
- pavimento: cemento;
- punto luce: presente;
- altezza: non rilevata;
- condizioni generali: sufficienti.

**2.4. Certificazioni energetiche**

Il bene in Comune di Baranzate identificato al foglio 70, mappale 51, sub. 23 non risulta censito al catasto energetico (è stata eseguita la medesima ricerca anche presso il Comune di Bollate con stesso esito).

**2.5. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non fornite.

**3. STATO OCCUPATIVO****3.1. Detenzione del bene**

3.1. [REDACTED] stode

**3.2.**

In merito all'esistenza di contratti di locazione o comodato registrati in essere, aventi il bene pignorato ad oggetto e la parte debitrice quale dante causa, la scrivente ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate in data 20/04 u.s. ricevendo esito negativo ([all. 5](#)).

**4. PROVENIENZA**

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 18/01/2016 ([all. 6](#)), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza ([all. 7](#)) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER - Agenzia delle Entrate ([all. 8](#), [all. 9](#), [all. 10](#), [all.11](#)) eseguite il 24/09/2021, risulta quanto segue:

**4.1 Proprietà attuale (fino al giorno 11/10/2017)**

[REDACTED]

autentica del Notaio ROSARIO Franco di Sesto San Giovanni in data 28/07/2006 n. 16959/7429 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di

[REDACTED]

procedura pervenuta in forza di compravendita in autentica del Notaio CHIODI DAELLI Cesare di Milano in data 22/12/1995 n. 76366/10824 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 27/12/1995 ai nn. 108127/66839.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ex art 567 c.p.c. agli atti, che fa stato fino al 18/01/2016 ([all. 6](#)), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza ([all. 7](#)) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica della banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate ([all. 8](#), [all. 9](#), [all. 10](#), [all.11](#)) eseguite il 24/09/2021, risulta quanto segue:

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

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

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

- **Pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 4/01/2016 ai nn. 18/12 in forza di atto giudiziario emesso in data 29/12/2015 rep. 53323

a favore:

[REDACTED]  
[REDACTED] per il 50% di proprietà della quota di 1/2 ciascuno

gravante:

sull'unità immobiliare in Comune di Bollate (ora Baranzate), identificato al foglio 70, particella 51, subalterno 23, oggetto di stima.

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 1/08/2006 ai nn. 126483/31578 in forza di atto in autentica del Notaio FRANCO Rosario di di Sesto San Giovanni in data 28/07/2006 n. 16960/7430 di repertorio, per complessivi € 510.000,00 di cui capitale € 170.000,00

a favore:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
gravante:

sull'unità immobiliare in Comune di Bollate (ora Baranzate), identificato al foglio 70, particella 51, subalterno 23, oggetto di stima.

**Altre trascrizioni**

Nessuna.

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per immobile e nominativi; rispetto alla certificazione notarile in atti non si rilevano ulteriori gravami.

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

**6.1. Spese di gestione condominiale (all. 12, all. 12a, all. 12b, all 13)**

Al momento del sopralluogo, l'immobile in cui è ubicato il bene oggetto di stima era gestito dallo Studio Acip&Juris Srl, con sede in Baranzate, via Milano 234. La scrivente ha presentato richiesta di stato debitorio all'amministratore che ha fornito la situazione contabile degli eseguiti rispetto al bene pignorato, resoconti a cui si rimanda e che si riassumono brevemente come segue:

- |  |             |
|--|-------------|
| - spese medie annue gestione ordinaria (arr.)            | € 870,00;   |
| - importo insoluto di competenza al 2020                 | € 1.617,26; |
| - deliberati spese straordinarie nel 2017                |             |
| - millesimi di proprietà 25/1000                         |             |
| - si segnala distacco di porzioni di facciata e gronde   |             |
| - si segnala coperture in stato di conservazione carente |             |

Si rappresenta che l'aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministrazione del Condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data del Decreto di trasferimento del bene, 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 o dotazioni condominiali**

Nessuno.

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

No.

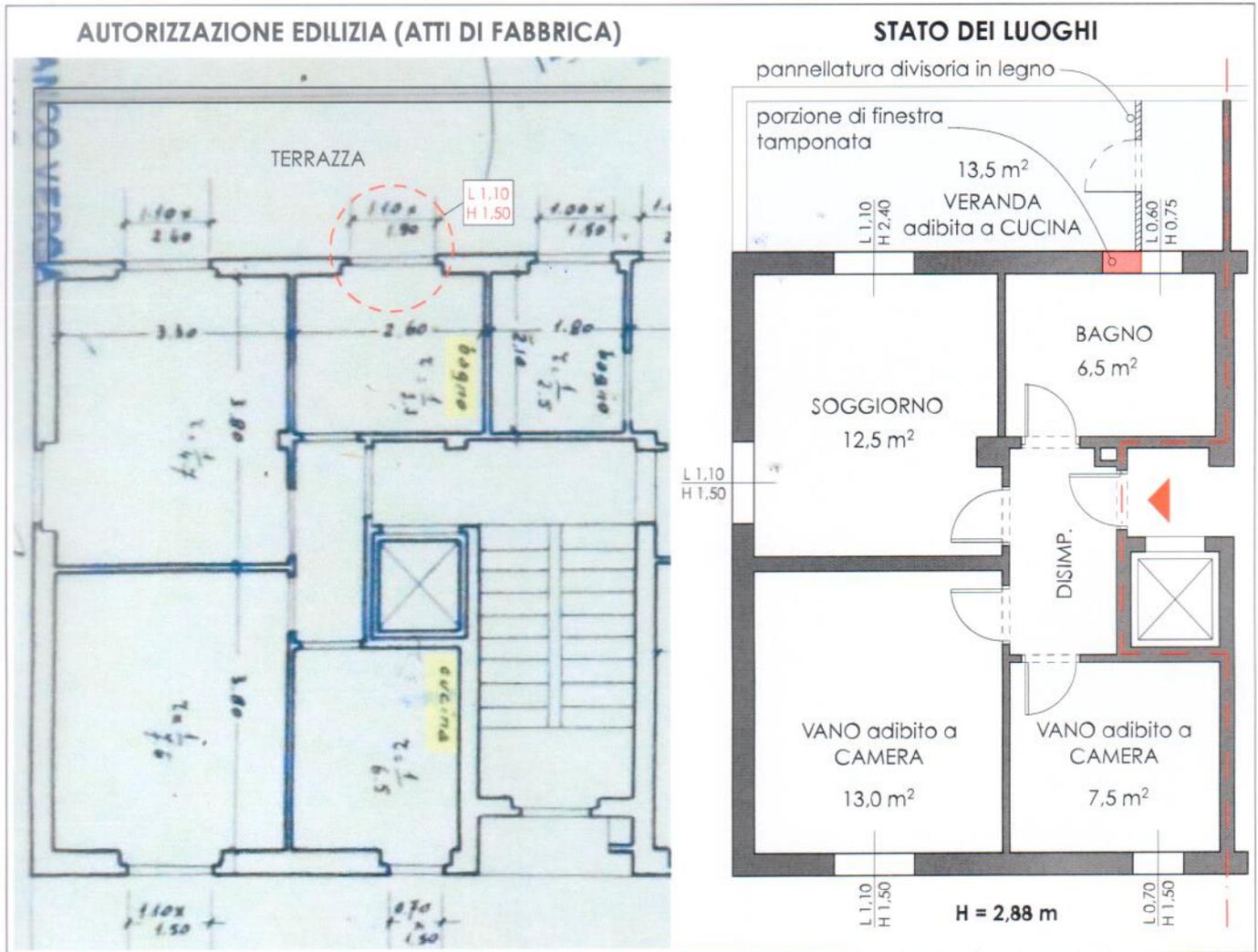
## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

**7.1. Documentazione visionata presso gli Uffici preposti**

- **Autorizzazione edilizia n. 220 e 220A del 10/10/1960**, rilasciata alla Imm. Vizzarri per la costruzione di una casa di abitazione n. 220 e di case di abitazione n. 220A ([all. 14](#));
- **Certificato di abitabilità del 30/10/1963**;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1299**, istanza Condono edilizio **prot. n. 7910** del **1/07/1996** per opere eseguite in assenza di Licenza Edilizia nell'unità immobiliare di cui al fg. 70, mapp. 51, sub. 23, consistenti nella chiusura a veranda del balcone verso via Gorizia, con strutture in ferro verniciato e vetro retinato, copertura in putrelle di ferro e "onduline" ([all. 15](#)).

Si segnalano alcuni refusi nella documentazione della Concessione Edilizia in Sanatoria ovvero:

- nel foglio verde gli identificativi catastali sono corretti ma il civico indicato è 22 anziché 42;
- nel medesimo foglio è indicato il sub. 23, corretto, ma a seguire è indicato il sub. 2, errato;
- nella prima pagina della relazione tecnica redatta dal tecnico incaricato è inizialmente indicato il sub. 39, errato, anziché il sub. 23, corretto. Tale refuso è stato rettificato in separato documento di integrazione a firma del tecnico medesimo.



## 7.2. Conformità urbanistica ed edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** ai titoli edilizi di cui al punto precedente.

Diffomità riscontrate nello stato dei luoghi rispetto ai titoli edilizi (tutte non sanabili):

- a. la finestra del bagno è stata parzialmente tamponata risultando più piccola al punto da non garantire il corretto apporto di luce ed aria al locale (non soddisfa i R.A.I.);
- b. al posto della cucina ove viene indicata nel titolo edilizio è stata realizzata una camera da letto, ma il vano non ha la superficie necessaria per tale funzione;
- c. la cucina non è ubicata nel vano previsto dal progetto bensì è installata in veranda;
- d. la veranda è stata oggetto di condono edilizio con solo riferimento al volume e non vi è nessun riferimento al fatto che possa essere destinata a cucina. Avendo una altezza media di 2,57m anziché 2,70m non ha l'altezza minima necessaria per poter essere destinata a cucina, considerando che nel condono non si menziona tale destinazione.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** alla planimetria catastale presentata in data 9/04/1986, per le medesime difformità riscontrate al punto precedente.

### 7.4. Regolarizzazioni urbanistiche edilizie

Per la conformità edilizia sarà necessario eseguire le opere edili di ripristino di quanto previsto dai titoli edilizi, ovvero:

- ripristino delle dimensioni originali della finestra del bagno, atte a garantire il soddisfacimento del rapporto aero-illuminante corretto (1/8 della superficie di pavimento), inclusa fornitura e posa di nuovo infisso;
- smantellamento della cucina ubicata in veranda e sua ricollocazione nel vano indicato nell'autorizzazione edilizia (incluse modifiche agli impianti).

Costo presumibile stimato per le opere edili di ripristino **€ 15.000,00**.

### 7.5. Regolarizzazioni catastali

Nessuna regolarizzazione necessaria, poiché ripristinando lo stato assentito dai titoli edilizi, lo stato dei luoghi corrisponderà a quanto graficizzato sulla planimetria catastale.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale dell'unità è stata calcolata confrontando le planimetrie catastali ed i rilievi metrici effettuati sul posto dalla scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensivi 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:

destinazione	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	53,0	100%	53,0
veranda	mq.	13,5	30%	4,1
cantina	mq.	4,0	25%	1,0
		<b>70,5</b>		<b>58,1</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'epoca di costruzione, della tipologia edilizia, della qualità della distribuzione spaziale e delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, dell'orientamento e del piano, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione degli impianti, della localizzazione e conseguentemente del potenziale interesse della domanda immobiliare, della presenza di infrastrutture di zona e dei collegamenti. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta 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 e parametri estimativi

- Catasto di Bollate
- Comune di Baranzate
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Tecnico del Comune di Bollate
- Ufficio Tecnico del Comune di Baranzate
- Agenzie immobiliari

OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - valori relativi all'Agenda del Territorio)

periodo: 1° semestre 2021

Comune: Baranzate

abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

valori di mercato (€/mq): da 950,00 a 1.250,00

abitazioni di tipo economico in stato conservativo ottimo

valori di mercato (€/mq): da 1.250,00 a 1.800,00

Camera di Commercio di Milano, Monza-Brianza e Lodi

periodo: listino 2 del 2019

Provincia – settore NORD

Centro - appartamenti recenti, ristrutturati, d'epoca e di pregio

valori di mercato (€/mq): da 1.900,00 fino a 2.000,00

Centro - appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valori di mercato (€/mq): da 1.300,00 fino a 1.550,00

Periferia - appartamenti recenti, ristrutturati, d'epoca e di pregio

valori di mercato (€/mq): da 1.600,00 fino a 1.800,00

Periferia - appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare

valori di mercato (€/mq): da 1.200,00 fino a 1.450,00

## 9.3. Valutazione:

ID	categoria catastale	sup. commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
appartamento con cantina	A/3	58,1	1.300	<b>€ 75.530,00</b>

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

• Valore LOTTO (appartamento con cantina)	€ 75.530,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi	-€ 3.776,50
• Regolarizzaz. edilizie/catastali/sanzioni/ripristinati a carico dell'acquirente	-€ 15.000,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi (media spese ordinarie x biennio)	-€ 1.740,00
valore del bene al netto delle decurtazioni	<b>€ 55.013,50</b>

## 9.5. Valore di base d'asta:

Prezzo base d'asta stimato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, **valutato 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 dalla scrivente essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione. Ciò premesso la scrivente assegna il seguente più probabile valore venale di trasferimento del bene arrotondato:

**BARANZATE via Gorizia n. 42**

foglio **70**, particella **51**, subalterno **23**  
 appartamento al piano sesto (7° fuopri terra) con cantina al piano interrato

**Stima valore di base d'asta del bene nello stato di libero: € 55.000,00**

Stima valore di base d'asta del bene nello stato di occupato: //

(al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni valutati a corpo e non a misura)

**11. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Non ricorre il caso.

**12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

Non comodamente divisibile.

L'esperto incaricato, Arch. Francesca Cortesi, grata per la fiducia accordatale, con quanto sopra ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e di avere bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.  
 Milano 2 ottobre 2021

**l'esperto nominato**

