

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG.**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Baranzate (MI)

Via Gorizia 31



Dott. Geom. Flavia Balestri  
Via Bartolini 18 20155 Milano  
Tel. +39 02 36751112 - Cell. +39 348 2643447  
e-mail: [balestri.flavia@gmail.com](mailto:balestri.flavia@gmail.com) - pec: [flavia.balestri@geopec.it](mailto:flavia.balestri@geopec.it)  
albo Geometri n. 8099, albo periti Tribunale Milano 13022

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Baranzate (MI) Via Gorizia 31

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Foglio 70 Particella 146 Subalterno 28

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da famiglia straniera, priva di titolo

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

**da libero: € 45.000,00**

**da occupato: non ricorre il caso**

## LOTTO001

(Appartamento con cantina)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Baranzate (MI) via Gorizia n. 31 corpo interno, appartamento ad uso abitazione posto al piano settimo composto da tre locali oltre servizi e due balconi e vano pertinenziale di cantina posto al piano interrato.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di  
nata a MILANO (MI) il 01/04/ libera di stato al momento  
dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Baranzate come segue: (all. 01)

Intestati: Proprietà 1/1  
dati identificativi: Foglio **70** Particella **146** Subalterno **28**  
dati classamento: Categoria **A/3a**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani** Rendita: **Euro 325,37**  
**Dati di superficie:** Totale: **70 m2** Totale escluse aree scoperte b): **68 m2**

Indirizzo: VIA GORIZIA n. 31 Piano S1 - 7

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)

Nota: A940 comune di Bollate; A618 comune di Baranzate

##### 1.4. Coerenze

dell'appartamento da N in senso orario: cortile comune, altra u.i.u., cortile comune, altra u.i.u. (sub. 29), parti comuni.

della cantina: cantina sub. 6, parti comuni, cantina sub. 41, proprietà di terzi

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

Nessuna

## 2 DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Baranzate (MI)

Fascia/zona: Periferica (a sud del territorio comunale)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Presenza di Ospedale L. Sacco (MI) a km. 1 (buono), scuola primaria, scuola materna e scuola dell'infanzia (raggiungibili a piedi in pochi minuti), Istituto omnicomprensivo G. Rodari (a distanza di 1,5 km raggiungibile a piedi in 20 m), presenza magazzino METRO cash&carry a 800 metri; presenza di negozi di quartiere, supermercato e ufficio postale a circa 600 metri, farmacia (immediate vicinanze), ristoranti, chiesa parrocchiale ed altri luoghi di culto (nelle vicinanze)

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi: a circa 10 minuti di strada a piedi dal centro del comune di Baranzate e a circa mezz'ora con mezzi pubblici da Milano (Viale Certosa).

Caratteristiche zone limitrofe: miste commerciali/artigianali/industriali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche: nessuna

Principali collegamenti pubblici: collegamento con Milano garantito dalle linee di superficie 12-19 con la fermata Roserio capolinea a poche centinaia di metri.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1 Km svincolo svincolo autostradale E64-A4

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 02)

Edificio di 9 piani fuori terra oltre ad un piano interrato costruito tra gli anni 1959/1961

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: con intonaco per esterni;
- accesso: cancello civ. 31 sulla Via Gorizia, portoncino in alluminio anodizzato e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 02)

Abitazione di tipo economico, posta al piano 7° composta da ingresso, tinello-cucina, camera, sala, bagno e due balconi.

Un vano cantina al piano interrato.

#### **Corpo A:**

Appartamento:

- esposizione: doppia;

- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi;
- porta d'accesso: blindata (in cattivo stato manutentivo);
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura in vetri;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficientemente mantenuto.

Cantina:

- porta d'accesso: in lamiera di ferro con maniglia e serratura a chiave;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: al grezzo.

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

La Via Gorizia, a senso unico di marcia, si dirama dalla Via Milano (strada SP233 che collega Milano con Varese). Il collegamento con Milano è garantito da linee di superficie con la fermata Roserio a circa 500 metri.

#### **2.5. Certificazioni energetiche (all. 03):**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Nessuna

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Nessuna

### **3 STATO OCCUPATIVO**

#### **3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 18/11/2022 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'Avv.

, l'unità abitativa era occupata, senza alcun titolo, da una famiglia di stranieri.

A seguito richiesta di poter accedere anche alla cantina, gli occupanti non sono stati in grado di riferire alcuna informazione utile a localizzarla.

La sottoscritta ha quindi individuato, in base a precedente atto, le coerenze della cantina e in base ai numeri di subalterno ha contattato, con la collaborazione dell'amministrazione, il proprietario della cantina confinante (sub. 6). E' stato quindi possibile, durante un secondo accesso in data 20/01/2023, individuare ed accedere alla cantina facente parte del lotto e corpo da periziare.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato mediante interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate Uffici Milano 2 e Rho **(all. 04)**.

## 4 PROVENIENZA (all. 05 – 05a)

### 4.1. Attuali proprietari

- proprietà per la quota di 1/1 dal

In forza di **ATTO GIUDIZIARIO – decreto di trasferimento immobili** redatto da Adv.

A favore

Nata il \_\_\_\_\_ a MILANO (MI), Codice fiscale \_\_\_\_\_

Contro

Nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_

Per la quota di 1/2

Nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_

quota di 1/2

Per la

### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di:

per acquisto con atto in autentica Notaio

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 06)

Dal certificato ipotecario speciale implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister –

Agenzia delle Entrate Milano - sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 06)** alla data del 17/03/2023 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  
ranzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio

derivante da atto a ga-

a favore

contro

Importo ipoteca €

Grava sul bene oggetto del presente pignoramento

Ipoteca giudiziale ///

Ipoteca legale ///

• **Pignoramenti**

Pignoramento del

Precedente pignoramento trascritto

Nota: si tratta del pignoramento a seguito del quale l'attuale debitrice esecutata aveva acquistato il bene e per il quale è stata ordinata la cancellazione come da decreto di trasferimento all. 5a

- **Altre trascrizioni (all. 6a)**

Annotazione RG

Annotazione

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio

che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 07)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **33,4**

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

### 6.1. **Spese di gestione condominiale**

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

Spese ordinarie annue di gestione immobile: **€ 1.600** circa/anno

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **€ 3.838,46**

Nota: come da all. 07, vi è anche un debito pregresso nei confronti del condominio di € 13.829,61

Eventuali spese straordinarie già deliberate: **nessuna**

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna a conoscenza della sottoscritta

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**

Nessuna

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

No

**Nota:** si allega anche il regolamento condominiale

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE (all. 08)

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Baranzate adottato il 30/07/2020 in Area Residenziale e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

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 (all. 09):**

- Domanda di costruzione n. 13/59 del 1959 con cui si richiedeva autorizzazione a costruzione palazzina di sette piani f.t. e un piano interrato, per un totale di 26 vani/57 stanze, che aveva ottenuto parere favorevole
- Domanda di costruzione 372/59 del 1959 per la realizzazione di 103 vani, che aveva ottenuto parere favorevole
- Pratica di costruzione edile n. 306/60 del 1960 per la costruzione di 139 vani suddivisi su 8 piani f.t. che aveva ottenuto parere favorevole
- Pratica di costruzione edile n. 112/61 del 1961 per il rialzo di un piano, che aveva ottenuto parere favorevole
- Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: sì, in data 12/10/1962

**7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme rispetto alla pianta del "piano tipo".

Si veda l'**all. 10** dove sono riportate le irregolarità.

- 1) rispetto alla pianta tipo, all'unità immobiliare risultava inclusa una stanza dell'unità immobiliare confinante**
- 2) balcone affacciante verso il cortile** che nei grafici presenti in atti risulta più corto (come ai piani sottostanti) e che invece, al piano 7°, arriva fino allo spigolo dell'edificio
- 3) dall'assenza, rispetto alla pianta di progetto, delle pareti tra cucinotto e finello**, a formare un unico locale.

Quanto alla irregolarità di cui ad **1)** dovrà essere valutata la sanatoria dell'abuso con il Comune, con cui l'eventuale aggiudicatario si dovrà interfacciare tramite proprio tecnico. Anche l'unità immobiliare confinante, dovrebbe risultare irregolare per assenza di una stanza.

Si ritiene che la suddivisione delle unità immobiliari così modificata sia risalente all'epoca di costruzione, per il fatto che la planimetria catastale è quella dell'epoca di costruzione e fu presentata nel 1963 dal geom. \_\_\_\_\_, stesso progettista risultante dalla documentazione

presso il comune.

La sanatoria, quindi, interesserà entrambe le unità immobiliari, se la proprietà confinante non abbia già provveduto con una sanatoria/condono.

Quanto all'irregolarità di cui a **2)** anche in questo caso si tratta di difformità risalente all'epoca di costruzione e l'iter per la sua sanatoria sarà da stabilirsi con i tecnici comunali da parte di professionista da incaricarsi a cura dell'eventuale aggiudicatario.

Quanto all'irregolarità di cui a **3)** si tratta di abuso di modesta entità sanabile con una CILA in sanatoria.

**Costi stimati: € 3.000 per CILA in sanatoria relativa all'abuso 3)**

**I costi per la sanatoria degli abusi di cui a 1) e 2) non sono al momento ipotizzabili**, così come non sono ipotizzabili gli oneri richiesti dal comune per la sanatoria. Si è avuto un colloquio con i tecnici comunali i quali si sono limitati a suggerire che l'interessato potrà prendere contatti con loro e stabilire l'iter per la regolarizzazione, senza dare alcuna ulteriore precisa indicazione.

Si è di conseguenza ridotto il valore unitario a mq. applicato alla superficie dell'immobile nella stima.

### 7.3. Conformità catastale (all. 11)

Al sopralluogo l'appartamento risultava **non conforme** rispetto allo stato di fatto per assenza due pareti di separazione tra il cucinotto e il tinello.

Sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova planimetria catastale, che dovrà essere successiva alla CILA in sanatoria sopra menzionata.

**Costi stimati: € 1.000**

## 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	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq.	68	100%	67,77
balconi	mq.	5,55	30%	1,67
cantina	mq.	2,5	25%	0,63
				<b>70,06</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) – 2° semestre 2022 – Baranzate zona periferica che dà quotazioni da 950 a 1250

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Baranzate

Fascia/Zona: periferica in stato di conservazione normale

Valore mercato prezzo min. 950 / prezzo max. 1250 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,7 / prezzo max. 4,6 (Euro/mq x mese)

Borsino immobiliare

Periodo: 2° semestre 2022

Zona: Baranzate – abitazioni in stabili di 2° fascia (più economica)

valore di compravendita prezzo min. 1172 / prezzo max. 1476 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 3,91 / prezzo max. 5,24 (Euro/mq/mese)

Immobili analoghi venduti nel periodo nella medesima zona: media 1300 Euro/mq

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

descrizione	Categoria catastale	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore complessivo
abitazione economica	A3	70	800	56.000,00
				56.000,00

**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	€ 56.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 53.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 4.000,00
Ultime due annualità spese condominiale insolite	€ 3.838,46
Netto	€ 45.361,54
<b><u>Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	<b><u>€ 45.000,00</u></b>
Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni occupati (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 garanzie per i vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerate dalla scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione**

---

**10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE**


---

///

---

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**


---

///

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Le criticità che affliggono l'immobile sono state esposte nel capitolo 7 e riguardano:

- 1) difformità di superficie dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova rispetto alle planimetrie presenti agli atti del comune (nella sostanza l'immobile ha un locale in più rispetto a quanto risulta dalla pianta tipo rappresentata graficamente agli atti)
- 2) difformità del balcone lato cortile (che ha una superficie maggiore rispetto a quella risultante dalle piante tipo presenti agli atti del comune)
- 3) assenza delle pareti divisorie tra il cucinotto e il tinello.

Il sottoscritto dott. geom. Flavia Balestri 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: 22/03/2023

l'Esporto Nominato

**ALLEGATI**

- 1) visura per immobile attuale/storica
- 2) elaborato fotografico
- 3) consultazione APE
- 4) risposta Agenzia Entrate
- 5) atto acquisto in capo a
- 5a) decreto di trasferimento a
- 6) elenco formalità
- 6a) annotazioni restrizioni beni
- 7) debiti condominio e regolamento
- 8) stralcio PGT
- 9) atti comune Baranzate
- 10) Planimetria con difformità
- 11) Planimetria catastale