

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

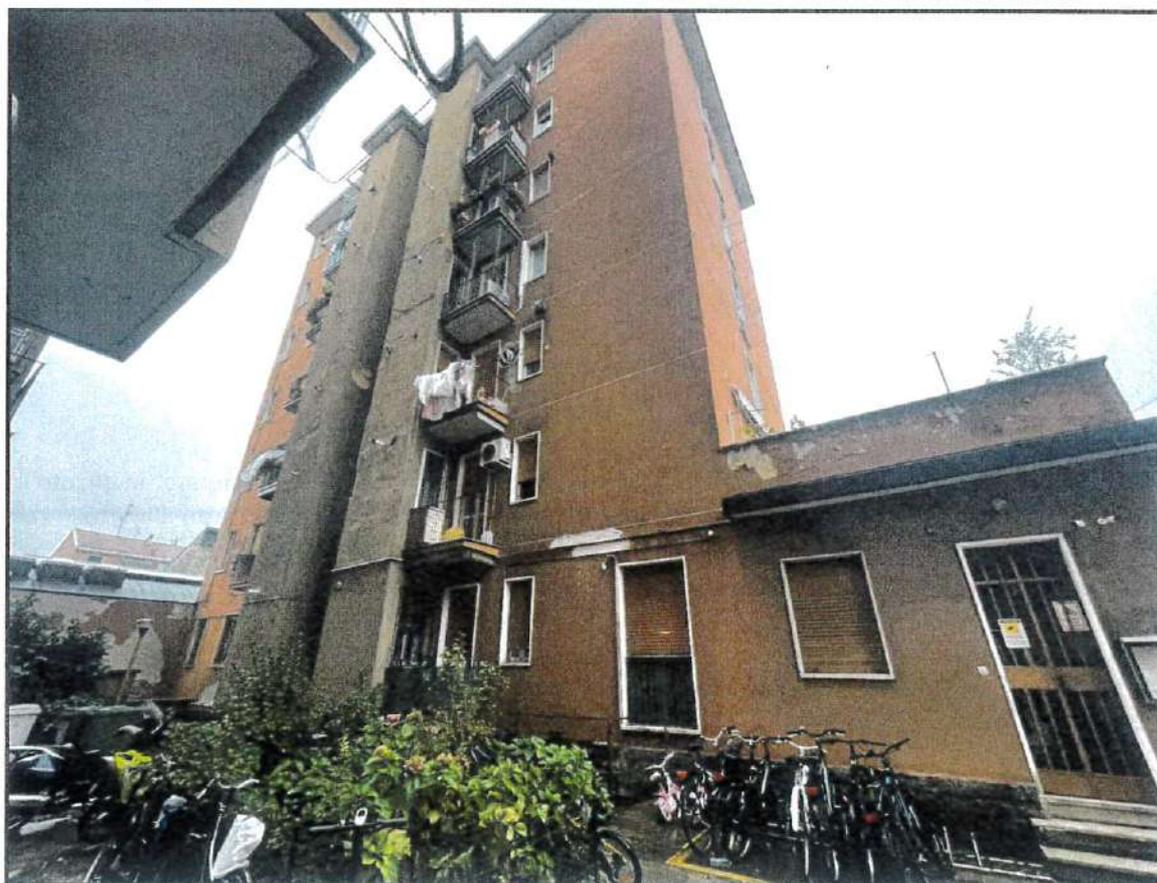
RG. 661/2022

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

unità residenziale in Baranzate (MI) via Gorizia, 42/58



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Baranzate (MI) via Gorizia, 42/58

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 70, particella 150, subalterno 12

Stato occupativo

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

Contratti di locazione in essere

Occupato da ██████████ C.F.: ██████████, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2021 per l'importo ANNUO di € 3.600.000 con cadenza mensile anticipata. Le spese condominiali sono a carico del conduttore.

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

Registrato all'Ufficio Territoriale di Milano 6 il 13/07/2021 al n. 7929 della Serie 3T

Tipologia contratto: 2+4, scadenza 01/07/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/01/2027

Data di rilascio: 01/07/2027

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 30.000,00

da occupato: € 30.000,00 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ 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 Gorizia n. 42/58 unità immobiliare ad uso residenziale posta a secondo piano, di palazzina di 6 piani, circa 39 mq composta di ingresso, cucina non abitabile, soggiorno, una camera, un bagno e un balcone. Di pertinenza n° 1 cantina al piano seminterrato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- [REDACTED] nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] CF: [REDACTED] stato civile: coniugato in regime di separazione dei beni 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. 70 part. 150 sub. 12**

dati classamento: categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 36 mq, rendita € 216,91

Indirizzo: via Gorizia, 42/58 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: scale comuni ed altra proprietà;

EST: altra proprietà;

SUD: cortile comune;

OVEST: altra proprietà.

Della cantina:

NORD: altra cantina;

EST: corridoio comune;

SUD: terrapieno su cortile interno;

OVEST: altra cantina.

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 interna rispetto via Gorizia nell'ambito del civico 42/58 di 6 piani fuoriterra edificata nei primi anni '60.

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

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 12)

Unità immobiliare ad uso residenziale posta a secondo piano, di palazzina di 6 piani, circa 39 mq composta di ingresso, cucina non abitabile, soggiorno, una camera, un bagno e un balcone. Di pertinenza n° 1 cantina al piano seminterrato.

Corpo A:

Abitazione:

- esposizione: su un lato;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno mono vetro (alcuni serramenti mancano di vetro e sono stati rimaneggiati con pannellature di cartone di chiusura);
- porta d'accesso: NON blindata in legno;
- porte interne: a battente in legno e vetro;
- imp. citofonico: presente;

- imp. elettrico: sotto traccia, PALESEMENTE NON A NORMA;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con radiatori;
- acqua calda sanitaria: autonoma: con scaldacqua elettrico in bagno e caldaietta istantanea in cucina;
- Impianto di climatizzazione estiva: non presente;
- servizio igienico: dotato di tutti i sanitari: lavabo, WC, bidet vasca e attacchi per lavatrice;
- altezza dei locali: 2,90 m;
- condizioni generali dell'immobile: l'immobile è scarsamente mantenuto. Le finiture in larga parte sono quelle originaria degli anni '60.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona in cui è situato l'immobile staggito è nella periferia sud del Comune di Baranzate. Il tessuto edilizio del quartiere è principalmente residenziale. In prossimità sorgono importanti 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 alcuna certificazione energetica. Come da visura portale CENED (all. 6)

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risulta alcuna certificazione impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nella documentazione allegata agli atti edilizi non è presente il Certificato di Collaudo statico delle opere in c.a.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/10/2023, 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 ██████████ C.F.: ██████████ con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2021 per l'importo ANNUO di € 3.600.000 con cadenza mensile anticipata. Le spese condominiali sono a carico del conduttore.

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

Registrato all'Ufficio Territoriale di Milano 6 il 13/07/2021 al n. 7929 della Serie 3T Tipologia contratto: 2+4, scadenza 01/07/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 01/01/2027

Data di rilascio: 01/07/2027

Sia l'Agenzia delle Entrate di Rho che quella di MILANO 6 hanno evidenziato che nella registrazione telematica del contratto non è stata allegata copia dello stesso. La copia del contratto è stata esibita dall'esecutato nel corso del sopralluogo. Quanto registrato in Agenzia delle entrate ed il contratto esibito dall'esecutato presentano indicazioni congruenti come datazione, codici fiscali, canone. (**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 in ████████ (██) il ████████ CF: ██████████ - proprietà per la quota di 1/1 dal 07/07/2004

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Alberto Villa in data 07/07/2004 rep nn. 64705/13019 trascritto a Milano 2 in data 22/07/2004 ai nn. 108998/55619.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di

██████████ nato in ████████ il ████████ C.F.: ██████████ - proprietà per la quota di 1/1

Da ante ventennio al 07/07/2004

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Pasquale Matarrese in data 09/01/2002 rep nn. 93460 trascritto a Milano 2 in data 16/01/2002 ai nn. 5467/3613.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3)

Dal Certificato Notarile in atti alla data del 11/08/2022 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 26/01/2024 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 22/07/2004 ai nn. 108999/25640 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Alberto Villa in data 07/07/2004 rep. 64706/13020

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

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

Importo ipoteca € 280.000,00 di cui € 140.000,00 di capitale

Grava sull'immobile staggito.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 31/07/2022 Tribunale di Milano rep. 19400 trascritto il 11/08/2022 ai nn. 124068/83940 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] (MI) 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 Gorizia, 42/58 in Baranzate (MI) è amministrato da ACIP & JURIS S.r.l. con sede in Baranzate (MI) via Milano, 24 che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 6**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 27,2/1000

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: € 1.600,00

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 13.677,78

Spese straordinarie già deliberate: Opere di messa a norma ascensore.

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 Gorizia 42 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. 220A/1960 del 10/10/1960 (**all. 9**).
- Abitabilità rilasciata in data 30 ottobre 1963 (**all. 10**).

7.2. Conformità edilizia:

Seppur vi sia una distribuzione interna congruente al progetto edilizio originario ed un sistema di finestrate altrettanto conforme, le misure interne dei locali sono leggermente difformi:

- Il soggiorno è segnalato sulla pratica edilizia di larghezza 3,10 m, il rilievo ha evidenziato una larghezza di 3,20 m;
- Il bagno è segnalato sulla pratica edilizia di larghezza 1,25 m, il rilievo ha evidenziato una larghezza di 1,30 m;
- La camera è segnalata sulla pratica edilizia di larghezza 3,10 m, il rilievo ha evidenziato una larghezza di 3,33 m;

La disposizione interna rilevata merita non solo una pratica edilizia di sanatoria tramite "CILA TARDIVA" ex articolo 6-bis del d.P.R. n. 380/2001 ma anche una rivisitazione della distribuzione

interna del soggiorno in quanto con tali misure non sono verificati i rapporti areoilluminanti.

Infatti il soggiorno sviluppa una superficie utile di $4,20 \times 3,20 = 13,44$ mq con una apertura finestrata di $1,00 \times 1,50 = 1,50$ mq (tra l'altro sulla pratica edilizia tale finestra è segnalata di dimensioni $1,05 \times 1,50$, indicando una larghezza leggermente più grande). Il rapporto RAI risulta pertanto di $13,44 : 1,50 = 8,96$ che è maggiore di 8 e pertanto in contrasto con i regolamenti di igiene vigenti.

Inoltre dalle misure rilevate è evidente che la larghezza dell'unità immobiliare "straborda" dai confini originari. Sarà pertanto necessario rimodulare la distribuzione interna dell'intero piano censendo gli esatti confini tra le varie u.i.

I costi rendere conforme l'immobile saranno:

- Spese tecniche di presentazione pratica di sanatoria ex articolo 6-bis del d.P.R. n. 380/2001 con concomitante progetto al fine di verificare i corretti RAI nel soggiorno: costo **2.500 €**;
- Opere edili di messa a norma RAI in soggiorno con ad esempio la demolizione della parete che divide il soggiorno dalla cucina: costo MINIMO **1.000 €**;
- sanzione ex comma 5 articolo 6-bis del d.P.R. n. 380/2001 pari ad **€ 1.000,00**;
- Determinazione dei corretti confini tra unità immobiliari al piano: costo pro-quota di spese tecniche: **500 €**.

Pertanto si dichiara la non conformità edilizia. All'**allegato 11** i dettagli delle non conformità.

7.3. Conformità catastale

A seguito degli interventi atti a conformare il soggiorno ai RAI sarà necessario aggiornare la scheda catastale tramite DOCFA per diversa distribuzione dei spazi interni. Si genereranno 2 schede con la scissione fra abitazione e cantina. Il costo sarà onnicomprensivo (100 € di diritti catastali) pari a **500 €**.

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	Coeff.	Superficie
Abitazione	sup lorda di pavimento	39,00	1,00	39,00
Balcone	superficie	3,80	0,30	1,14
Cantina	superficie	1,80	0,20	0,36
		44,60		40,50

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: 1° semestre 2023

Comune: Baranzate

Fascia/Zona: Periferica/PERIFERIA

Valore mercato prezzo min. 1.000 / prezzo max. 1.350 Euro/mq

Valore di locazione prezzo min. 4,00 / prezzo max. 4,90 Euro/mq x mese

9.3. Valutazione LOTTO 001

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione + balcone + cantina	40,50	€ 1.000,00	€ 40.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.500,00
Valore accessori (inseriti a parte)			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	44,60	€ 40.500,00	€ 40.500,00
			TOTALE	€ 40.500,00

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%)	-€ 2.025,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -5.500,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ -3.200,00
Prezzo base d'asta del lotto:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.775,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 30.000,00⁽¹⁾
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 30.000,00

⁽¹⁾ 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 ma nella presentazione non sono stati allegati i documenti contrattuali. La locazione è annullabile, ex art. 6 comma 3-bis Legge 90/2013, in quanto l'immobile manca di APE.

L'immobile presenta non conformità edilizie che incidono sia sulla unità immobiliare che sulla sagoma di proprietà che richiedono una rimodulazione dell'intero piano.

A seguito della riduzione delle aperture finestrate la disposizione interna non verifica i rapporti aereo illuminanti vigenti. È necessaria una nuova disposizione interna che sani la non conformità.

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: 26/01/2024

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 e MILANO 6) presenza contratti di Locazione
- 5) Contratto di locazione esibito dall'esecutato
- 6) Visura assenza APE su sito regionale CENED
- 7) Spese Condominiali
- 8) Regolamento condominiale
- 9) Stralcio atti di fabbrica
- 10) Abitabilità
- 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.