

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 222/2024**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Silvia Vaghi**

Custode Giudiziario: **dott.ssa Paola Parisi**

Perito Estimatore: **ing. Giuseppe Caminito**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: appartamento con cantina in Baranzate via  
Pordenone, 4 p. T-S1



ing. Giuseppe Caminito

certificato dall'Ordine degli Ingegneri di Milano al 2° livello per il comparto Costruzioni specializzazione Ingegneria Forense  
progettazione - direzione lavori - collaudi - coordinatore per la sicurezza nei cantieri - consulente tecnico del Tribunale di Milano



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Baranzate via Pordenone 4

Categoria: A3 [magazzino]

Dati Catastali: foglio 70, particella 255, subalterno 1

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da esecutato

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 45.000,00

da occupato: non ricorre



**LOTTO 001**  
(locale deposito)

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

1.

**1.1. Descrizione del bene**

**CORPO: A**

In Comune di Baranzate in via Pordenone n. 4 locale ad uso abitazione posto al piano terra composto da ingresso, bagno, soggiorno con angolo cottura e camera. È presenta anche una cantina al piano seminterrato. La superficie commerciale misura 50,00 m<sup>2</sup>, computando il balcone al 30% e la cantina al 25%. Si segnala che la superficie catastale è di 66,00 mq di cui 65,00 mq coperti.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di  
al momento dell'acquisto libero  
di stato; proprietario per 1/1.  
Eventuali comproprietari: nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati come segue:**

Comune: **Baranzate**

Intestati:

**Corpo A:** dati identificativi: **fg. 70 part. 255 sub. 1**

dati classamento: cat. A/3 classe e consistenza 3,5 vani sup. cat. 66 m<sup>2</sup> escluso  
aree scoperte 65 m<sup>2</sup> R.C. 253,06

Indirizzo: via Pordenone n. 4 piani T-S1

Dati derivanti da:

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: via Pordenone; cortile comune; altra U.I.U. e parti comuni; cortile comune

della cantina: via Pordenone; corridoio comune; altra U.I.U.; altra U.I.U..

**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/PERIFERIA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato (sufficiente), cinema (sufficiente), farmacie (buono), municipio (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), parco giochi (sufficiente), carabinieri (sufficiente), scuola materna (buono), scuola primaria (buono), scuola secondaria di I grado (buono), scuola secondaria di II grado (buono), ospedale (discreto), spazi verdi Aree Agricole (scarso).

Principali collegamenti pubblici: di superficie a circa 950 m e a 7 km stazione Rho Fieramilano

Collegamento alla rete autostradale: a circa 1,3 Km svincolo Baranzate A52

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 6 piani fuori terra oltre a un piano interrato costruito nel 1962. Si precisa che gli ultimi due piani fuori terra sono in pianta ridotti rispetto ai piani inferiori.

- struttura: cemento armato;
- facciate: intonacata;
- accesso: portoncino in ferro e vetro;
- scala interna: soletta rampante a rampe parallele;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: scarse;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta ai piano terra, composta da ingresso, bagno, soggiorno con angolo cottura e camera. Si segnala la mancanza della porta nell'ambiente soggiorno – angolo cottura. Le tapparelle degli infissi delle camere principali sono rotte, manca un vetro nella porta finestra del soggiorno e un vetro della finestra della camera è rotto. L'immobile è in pessimo stato.

#### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h 2,0 m ed in cucina fino ad h 1,60;
- pavimenti: in ceramica in bagno e in marmette nei rimanenti locali;
- infissi esterni: in legno e vetri, manca un vetro nella porta finestra soggiorno e un vetro della finestra della camera è rotto, avvolgibili in PVC rotte.
- porta d'accesso: non blindata e con maniglia rotta;
- porte interne: in legno e vetro;



- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con caldaia nell'angolo cottura;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia dell'impianto termico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,75 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scarse.

Cantina:

- porta d'accesso: in listelli di legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacate a rustico.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il Comune di Baranzate si stacca da poco dal Comune di Bollate. Ci troviamo in zona periferica, con palazzi anni Sessanta spesso in cattive condizioni e non lontani dalla zona industriale. Poco servita dai mezzi pubblici, risulta invece molto vicina alla tangenziale A53 Rho-Monza.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 15.250-90/2015 del 23/04/2015 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 194.47 kWh/m<sup>2</sup>a.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non richiesta

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 22/04/2024 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'esecutato, che ha dichiarato di occuparlo da solo.

#### 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.





## 4 PROVENIENZA

### 4.1. Attuali proprietari

In forza di compravendita in autentica Notarile di Milano in data 31/05/2019 rep nn. 295567/30447 trascritto a Milano 2 in data 27/06/2019 ai nn. 83100/54072

### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di [redacted] per acquisto con atto in autentica Notaio A [redacted] di Milano in data 26/05/2000 rep. 49833/19770 trascritto il 30/05/2000 ai nn. 50550/34390
- Con atto a rogito Notaio [redacted] di Milano in data 13/01/2006 rep. 91894/1952 trascritto il 25/01/2006 ai nn. 10086/5148  
[redacted] il bene oggetto di procedura

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma [redacted] alla data del 26/03/2024 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano 2 sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 13/07/2024 si evince: **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- Misure Penali**

Nessuno

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

Nessuno

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

Nessuno

Eventuali note:

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

- Iscrizioni**



Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 27/06/2019 ai nn. 83102/15338 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto in data 31/05/2019 rep. 295568/30448

a favore !

Importo ipoteca € 99.200,00 di cui € 49.600,00 di capitale..... eventuale durata del vincolo 300 mensilità

Grava beni pignorati

Ipoteca giudiziale nessuna

Ipoteca legale nessuna

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 15/02/2024 trascritto il 25/03/2024 ai nn. 27334/37824 contro

- **Altre trascrizioni**

.....

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio ACIP & JURIS srl con sede in Baranzate che ha fornito le informazione che seguono:

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 26,4/999,33 (SUPERCONDOMINIO) 26,4/440,49

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 2024 € 1.000 (supercondominio) 1.200 (pal. B)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € **5.079,23** (supercondominio) **2.670,37** (pal. B)

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del \_\_ gravanti sull'immobile per nessuna

Cause in corso: recupero crediti

Eventuali problematiche strutturali: non note



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**

nessuno

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

No

### **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Baranzate in Tessuto residenziale denso e continuo mediamente denso 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:**

- Pratica Edilizia n. 456 del 1961
- Nulla Osta del 24 ottobre 1962
- DIA 17/06/2003 (pratica edilizia 263/2003)

#### **7.2. Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Gli abusi consistono in assenza di porta tra ingresso e soggiorno

Sono sanabili mediante:

Inserimento serramento

Costi stimati: 800,00 €

#### **7.3. Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla pratica edilizia e difforme dallo stato dei luoghi per la mancanza della porta di cui al punto precedente.

La scheda non va modificata ma va inserita la porta.

Costi stimati: nessuno





## 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
appartamento	mq	48,49	100%	48,49
balcone	mq	2,59	30%	0,78
cantina	mq	3,70	25%	0,93
		<b>51,08</b>		<b>50,19</b>
		mq. lordi		mq. commerciali
		Superficie commerciale arrotondata al mq		<b>50,00</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 2019

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Baranzate

Fascia/Zona: Periferica / PERIFERIA

Valore mercato prezzo min. 1.000 / prezzo max. 1.400 (Euro/mq)

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



Borsino Immobiliare

Periodo: agosto 2024

Zona: Periferia

valore di compravendita prezzo min. 1.182 / prezzo max. 1.648 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 4.25 / prezzo max. 5.87 (Euro/mq/anno)

eventuali immobili analoghi venduti nel periodo:

non presenti

Si è fissato un valore di €/m<sup>2</sup> 1.135 pari alla media del valore nominale OMI di un'abitazione economica in stato normale (circa 1.140 €/m<sup>2</sup>), il valore medio con applicazione di coefficienti correttivi ricavabile da Borsino Immobiliare (1.415,00 € - 20% = circa 1.132 €/m<sup>2</sup>).

### 9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	50,00	€ 1.135,00	€ 56.750,00
				<b>€ 56.750,00</b>

### 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



• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 56.750,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.837,50
•	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 800,00
•	
Spese condominiali insolute nel biennio :	-€ 7.749,60
TOTALE DA DECURTARE	-€ 11.387,10
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u></b>	€ 45.362,90
<b>arrotondato</b>	<b>€ 45.000,00</b>
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :	€ 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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

Non ricorre il caso

#### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

Non ricorre il caso

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Si segnala che i dati della superficie catastali potrebbero essere errati in quanto dalle misure effettuate l'immobile risulta più piccolo.



Il sottoscritto ing. Giuseppe Caminito 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: 11/09/2024

l'Esperto Nominato



**ALLEGATI**

- 1) Descrizione del bene
- 2) Vincoli giuridici
- 3) Fotografie
- 4) Planimetria catastale
- 5) Titolo di provenienza
- 6) Spese Condominiali
- 7) Valori di stima
- 8) APE

