

# TRIBUNALE DI MILANO

## SEZIONE III CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Immobiliare

**R.G.E. n. 913/2017**

**UNICREDIT S.P.A.**

Contro

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Giudice Esecuzione: Dott. GIUSEPPE FIENGO**

**ELABORATO PERITALE**

LOTTO UNICO

**APPARTAMENTO**

**sito in BARANZATE - via Gorizia n. 42**

Formato digitale



**Tecnico Incaricato: Arch. Ambrosino Luigi Costantino**

*Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Milano al n. 3237*

*Iscritto all'Albo C.T. del Tribunale di Milano al n. 6938*

*C.F. MBR LCS 52D14 B619B - P.IVA N. 06030320151*

*con studio in Milano - Via Guido Gozzano, n. 4*

*Telefono 02.2664844 - fax 02.70638112 - Cellulare 337363629*

*e-mail: [ala@fastwebnet.it](mailto:ala@fastwebnet.it)*

*p.e.c. : [ambrosino.3237@oamilano.it](mailto:ambrosino.3237@oamilano.it)*

## INDICE ARGOMENTI TRATTATI

1. Identificazione dei beni.
2. Descrizione sommaria.
3. Stato di possesso.
4. Vincoli e oneri giuridici.
5. Altre informazioni per l'acquirente.
6. Attuali e precedenti proprietari.
7. Pratiche edilizie.
8. Descrizione dei beni.
9. Certificazione energetica e documentazione installazione impianti.
10. Valutazione complessiva del bene.

## RIEPILOGO DATI - VALORE ASSEGNATO e DESCRIZIONE AI FINI DELLA VENDITA

Nell'edificio sito in **Baranzate, via Gorizia, n° 42** **intera piena proprietà** dell'unità immobiliare costituita da **APPARTAMENTO** (bilocale con servizi e cantina) **al piano terzo**, composto da: **ingresso/disimpegno, sala, cucinino, camera, bagno e balcone, oltre vano cantina al piano interrato**, il tutto censito al NCEU, come segue:

- **Fg. 70 - part. 51 - sub. 15 - cat. A/3 - cl. 1 - vani 3,5 - s.c. 42 mq. - piano 2/7 - r.c. € 216,91.**  
(meglio identificato con scheda planimetrica prot. n. 89 del 02/10/1961 - **all. C**).

### Coerenze

- **dell'appartamento:** a nord area comune, ad est appartamento di terzi (int. 23), a sud altri appartamenti di terzi (int.ni 21 e 23) e vano scala, ad ovest appartamento di terzi (int. 21),
- **della cantina:** a nord terrapieno; ad est altra cantina di terzi (int. 23); a sud corridoio comune di accesso, ad ovest altra cantina (int. 16).

## Prezzo di stima del lotto

ID	immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto intero (1/1)
Appartamento	Lotto unico	mq. 44	€. 48.000,00	€. 48.000,00

### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di circa il 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e assenza di garanzia da vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.	- €. 2.400,00
Riduzione del valore della sola quota dell'immobile in virtù del fatto che tale divisione è penalizzante ai fini commerciali rispetto l'intero: 0%	- €. 0,00
Costi e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale, comprese eventuali opere di adeguamento (oltre IVA e accessori di legge)	- €. 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio	- €. 2.300,00

### PREZZO BASE DEL LOTTO

Valore immobile al netto delle decurtazioni a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"	€. 43.300,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"	€. 33.000,00

## Stato occupativo

**L'unità immobiliare risulta attualmente disabitata**, inoltre dalle ricerche finalizzate alla verifica dell'esistenza di contratti locativi e/o di conduzione si è avuto esito negativo pertanto, allo stato il bene sarebbe da ritenersi **libero alla vendita**. In ogni caso si rimette al G.E. ogni decisione in merito alla vendita dell'immobile nello stato di libero.



#### 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**  
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**  
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**  
4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

**b. Ipoteca volontaria, iscritta il 19.12.2005 ai n.ri. 191065/51921:** presso RR. II. di MI 2<sup>^</sup>, derivante da garanzia a concessione di mutuo fondiario per complessivi €. 266.000,00 (capitale €. 133.00,00) contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni **a favore** di BANCA PER PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano.

###### 4.2.2. pignoramenti:

**Pignoramento trascritto il 21.04.2017 ai n.ri. 47614/30892**, fino alla concorrenza di €.120.423,00, oltre interessi e spese: derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario, atto n. 11845 del 22.03.2017 presso RR. II. di Pavia **contro** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni **a favore** di UNICREDIT S.P.A. (c.f.: 00348170101) con sede in Roma.

###### 4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna (all. F)

###### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

l'unità immobiliare costituisce porzione di un complesso edilizio edificato in forza di Licenza Edilizia rilasciata in data anteriore al 01/09/1967.

Quanto rappresentato nei tipi grafici catastali, corrisponde all'attuale stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo e riferibile alle condizioni tipologiche dell'unità immobiliare all'origine della costruzione del fabbricato (**all. C**), pertanto tale condizione consegue la presunta regolarità edilizia della unità immobiliare.

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Come indicato nel paragrafo che precede la scheda catastale (**all. C**), la scheda catastale con la relativa planimetria, rappresenta il bene nello stato originario così come rilevato e pertanto risulta conforme.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

##### Morosità condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2016 (cons.)	€.	1.079,34	(all. G)
Spese ordinarie annue di gestione immobile anno 2017 (prev.)	€.	1.231,41	(all. G)
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€.	0,00	(all. G)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.	5.992,98	(all. G)
Morosità collettiva condominiale insolute alla data della perizia:	€.	N.P.	(all. G)
<b>Millesimi di proprietà = 18,40/1000;</b>			<b>(all. G)</b>

##### Altro

Cause in corso : il presente procedimento  
Atti ablativi : nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* **proprietario per 1/2 della piena proprietà** in regime di separazione dei beni;  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* **proprietaria per 1/2 della piena proprietà** in regime di separazione dei beni;  
atto di compravendita del 30/11/2005, rep. 50618/19599, notaio Salvo Morsello di Milano, trascritto a MI 2<sup>^</sup>, il 19/12/2005, n.ri 191064/96926; venditori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (**all. R**).

### 6.2 Precedenti proprietari:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e proprietari per 1/2 cadauno, atto di compravendita del 10/07/1997, rep. 46719/6480, notaio Claudio Guidobono Cavalchini di Milano, trascritto a MI 2<sup>^</sup>, il 19/12/2005, al n. part. 407776; venditori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**7.1** Fabbricato edificato originariamente in forza di **Licenza Edilizia rilasciata in data anteriore al 01/09/1967** (autorizzazione del 30.10.1960).

**7.2** Abitabilità emessa in data 30.10.1963.

**7.3** **Attuale destinazione urbanistica** secondo il P.G.T. in vigore con "*Ambiti del tessuto urbano consolidato* indicato come: "*(Città consolidata – R.a.d.) – Insedimenti pluripiano con edifici in linea, a torre ad alta densità*", le cui prescrizioni, modalità, indici e parametri relativi ad eventuali interventi, risultano individuabili ed interpretabili dalle normative riferite all'art. 17 ed in particolare all'art. 18 delle N.T.A., sul quale si raccomanda una attenta lettura circa interventi da apportare nell'eventualità di modifiche e/o opere di manutenzione straordinaria (**all. D**).

## 8. DESCRIZIONE DEL BENE

### 8.1. Caratteristiche generali del fabbricato e del contesto territoriale.

L'unità immobiliare è porzione di un fabbricato residenziale inserito in un contesto di tipo economico, costituito da due fabbricati contrapposti da un tessuto urbano, di non recente formazione, definito e consolidato: il tutto racchiuso in un ambito limitrofo reso omogeneo da insediamenti residenziali a densità medio/alta e con il rimanente contorno che si caratterizza per la presenza di estesi insediamenti di tipo produttivo/commerciale e per la vicinanza al capoluogo. L'edificio di riferimento (comprendente l'unità in esame) si trova affaccio, per tutta la sua estensione con fronte lungo la via Gorizia (piccola arteria secondaria a senso unico di marcia che si raccorda con la via Milano, direttrice d'innesto al capoluogo e alla rete viaria più importante) e risulta ubicato sull'angolo con il vicolo Cividale (da cui si ha accesso).

L'edificio di riferimento (comprendente l'unità in esame) si trova sul lato a ridosso di detta via con il frontespizio maggiore, ed in estremità laterale di affaccio sul vicolo e si eleva su sette piani fuori terra oltre interrato, con ingresso comune su lato strada dal vicolo suddetto (con indicazione civico 42) che ne caratterizza l'accesso pedonale e carraio all'interno dell'area cortilizia di pertinenza in comune ai due fabbricati che costituiscono il complesso e che presentano caratteristiche esterne e strutturali piuttosto uniformi pur con estensione differente. Edificato all'inizio del decennio 1960, di categoria economica, a sviluppo lineare costituisce un piccolo insediamento residenziale serrato e compatto che determina una densità edilizia medio/alta, con area interna cortilizia interna (di piccola dimensione, costituita da una fascia centrale in comune tra gli stessi fabbricati. L'accesso comune (in piano all'area cortilizia) è posto sul lato interno (dal vicolo Cividale) ed è dotato di un cancello a due ante in acciaio inox a vista, per il passaggio pedonale e carraio (con quadro citofonico generale), in linea di recinzione e delimitato da struttura muraria della stessa; immette direttamente nell'area cortilizia aperta (pavimentata in cls liscio) per la distribuzione ai vani scala dei due fabbricati. Dall'ingresso generale esterno ci si convoglia con percorso, ravvicinato laterale sinistro, al del vano scala, dell'edificio di riferimento, che per l'unità in esame è identificato con la lettera A. (**foto 1-2-3-4-5 - all. B**)



## **DESCRIZIONE PARTICOLARE**

L'unità immobiliare in esame risulta ubicata al **piano terzo** (quarto fuori terra) della **scala A**, ove giunti sul pianerottolo, la si può identificare conuscio d'ingresso (privo di numero ecografico) ubicato frontalmente rispetto alle rampe scala **(foto 8)**.

Si configura come piccolo alloggio residenziale (bilocale e servizi di dimensioni contenute), ad h. interna di mt. 2,90 circa, con **ingresso/disimpegno, sala, cucinino a vista, camera, bagno e balcone, oltre vano cantina al piano interrato**, con unico fronte in affaccio (orientamento nord) su fronte strada (planimetria **all. C**). Si presenta in condizioni manutentive quasi sufficienti, rifinito con materiali di tipo economico, solo parzialmente rinnovati in epoca non troppo recente (prevalentemente parti esterne e servizi), così come descritti nella tabella che precede e secondo la seguente distribuzione ed utilizzo: **ingresso/disimpegno di circa 1,5 mq. utili** con accesso da pianerottolo, che immette direttamente nella **sala di scarsi 14 mq. utili**, aero-illuminata con porta finestra a due ante per accesso al **balconcino di circa 3 mq. utili** ed al **cucinino di scarsi 4 mq. utili**, dotato di finestra ad anta unica a vasistas con elemento fisso; **camera di scarsi 14 mq. utili**, dotata di areo-illuminazione derivata da finestra a due ante; **bagno di scarsi 4 mq. utili**, dotato di apparecchi ceramici (lavabo, w.c. e bidet) oltre vasca in acrilico; **vano cantina di scarsi 3 mq. utili**, con pareti e plafone al rustico, porta in liste di legno a vista e pavimento in cls liscio. Le pareti risultano diffusamente rifinite con pittura vinilica in uno stato complessivamente scarso **(foto da 9 a 20)**.

**Dotazione di servizi suppletivi:** nessuno.

**Impianti:** *impianto elettrico* regolarmente incassato sottotraccia di tecnologia non recente; *impianto idrico* distribuito nei locali di riferimento (servizio igienico e cucina); *impianto termico autonomo* (alimentato da caldaia a gas metano) e distribuito ad incasso nella muratura per l'adduzione agli elementi radianti (termosifoni esterni in ghisa).

**Per quanto precede si precisa comunque che gli impianti esistenti, se pur funzionanti, non presentano caratteristiche con condizioni di verificata efficienza ai parametri odierni e pertanto necessitano di revisione/manutenzione per l'emissione di certificazione di idoneità.**

### **8.3 STATO DI MANUTENZIONE**

L'edificio per le facciate e parti comuni, si presenta in uno stato di conservazione scarso, così come l'alloggio che appare complessivamente in un ordine manutentivo non del tutto sufficiente.

### **8.4. ACCESSIBILITA' DELL'IMMOBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI**

La conformazione e tipologia attuale dell'unità immobiliare (appartamento al piano secondo all'interno di un edificio con normali rampa di scala e dotato di impianto ascensore, ma di dimensione inidonea, seppur di solo facile accesso in piano dall'atrio comune, **NON CONSENTE ATTUALMENTE UNA FACILE ACCESSIBILITA' E VISIBILITA'.**

## **9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA e DOCUMENTAZIONE INSTALLAZIONE IMPIANTI**

**9.1.** L'unità **non è dotata di A.P.E** (attestazione di prestazione energetica) di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché della L.R. n. 24/2006, come modificata dalla L.R. n. 10/2009. **NOTA:** Secondo l'art. 3, punto 3.4 del **Decreto dirigente unità organizzativa 30 luglio 2015 - n. 6480 e d.g.r. 3868 del 17/072015**, punto 3.b " l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali". Di conseguenza si deduce che non si deve produrre l'APE, precisando che L'idoneità dell'attestato decade prima del periodo sopra indicato a seguito di interventi che modifichino la prestazione energetica dell'unità immobiliare o nel caso di variazione della destinazione d'uso. **Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. Da quanto sopra si deduce la considerazione che le vendite dei beni pignorati avvengono molti mesi dopo la redazione dell'APE e pertanto, anche in considerazione che spesso gli impianti non saranno oggetto degli opportuni controlli, la validità al momento della vendita risulterà decaduta.**  
**Qualora il Giudice lo ritenesse necessario l'A.P.E. potrà essere prodotta prima della vendita.**

**9.2.** L'unità immobiliare **NON RISULTA DOTATA della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti** all'interno degli edifici di cui al D.M. 22/1/2008 n.37.



