

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

contro

RG. 652/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Rita Bottiglieri**

Custode giudiziario: Avv. Francesco Lorusso

Perito Estimatore: arch. Federico Reyneri

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Bareggio (MI) via Flaminia 1



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: Bareggio (MI) via Flaminia 1

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 3 particella 523 subalterno 4

Corpo B

Beni in: Bareggio (MI) via Flaminia 1

Categoria: C6 [autorimessa]

Dati Catastali: foglio 3 particella 523 subalterno 39

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dall'esecutato e occasionalmente da due figli minori

Corpo B: al sopralluogo occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 132.000,00



LOTTO 001**(Appartamento con cantina + box)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Bareggio (MI) via Flaminia n. 1 immobile descritto nel rigito come: appartamento ad uso abitazione al piano terra della scala A, composto da tre locali più cucina, due servizi, disimpegno e due balconi con annessi pertinenziali cantina ed autorimessa al piano primo interrato (quest'ultima descritta come "Corpo B").

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- ½ di piena proprietà dell'immobile di _____ nato a _____ CF: _____
- ½ di piena proprietà dell'immobile di _____ nata in _____ CF: _____
Non coniugato all'atto dell'acquisto.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bareggio (MI) come segue:

Intestati:

_____ nato a _____ () il _____ Proprietà ½
_____ nata a _____ () il _____ Proprietà ½

dati identificativi: **fg. 3 part. 523 sub. 4**

dati classamento: Cat A/3; Classe 4; consistenza 5,5 vani

Indirizzo: via Flaminia 1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4. Coerenze in senso orario dall'ingresso:

dell'appartamento: altra UIU; vuoto su parti comuni; altra UIU; vuoto su parti comuni; parti comuni (vano scala e ascensore).

della cantina: parti comuni (distribuzione); parti comuni (ascensore); altra UIU; parti comuni (distribuzione).

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

Nessuna

CORPO: B**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Bareggio (MI) via Flaminia n. 1 box al piano seminterrato.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- ½ di piena proprietà dell'immobile di _____ nato a _____ CF: _____

- ½ di piena proprietà dell'immobile di _____ nata in _____ CF: _____
Non coniugato all'atto dell'acquisto.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bareggio (MI) come segue:

Intestati:

_____ nato a _____ /) il _____	Proprietà ½
_____ nata a _____ () il _____	Proprietà ½

dati identificativi: **fg. 3 part. 523 sub. 39**

dati classamento: Cat C/6; Classe 6; consistenza 13 mq

Indirizzo: via Flaminia 1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.4 Coerenze in senso orario dall'ingresso:

del box: altra UIU; parti comuni; parti comuni.

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 Bareggio

Fascia/zona: Periferica/VIA MAGENTA VIA NOVARA

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:

Principali collegamenti pubblici: collegata con diverse linee di mezzi pubblici di superficie.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 Km svincolo tangenziale ovest di Milano

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di 5 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato adibito a vani tecnici e box. L'edificio è stato costruito tra il 2006 e il 2009.

- struttura: c.a.;
- facciate: intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: ottime;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano terra (rialzato) composta da soggiorno, cucina, disimpegno che distribuisce alla camera matrimoniale, una camera singola e due

bagni, di cui uno cieco. L'appartamento è ben esposto nord-sud con la zona giorno e la camera matrimoniale esposta a sud e quella notte e cucina a nord. Vi sono profondi balconi lungo entrambi i lati.

Un vano cantina al piano seminterrato è comodamente accessibile anche con l'ascensore.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad h porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo, in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in legno e vetri doppi; tutti dotati di zanzariere
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con pannelli radianti a pavimento;
- acqua calda sanitaria: centralizzata;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: presente;
- impianto di allarme: presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,70;
- condizioni generali dell'appartamento: ottime, l'immobile ha meno di 15 anni.

Cantina:

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacati ed imbiancati.

Corpo B

Box:

- pareti: tinteggiate
- pavimenti: piastrellati
- porta d'accesso: basculante in ferro.
- condizioni: ottime

2.4. Breve descrizione della zona

La zona è residenziale tranquilla. Anche se periferica rispetto al centro del paese è dotata di molti servizi quali supermercato, ristoranti e negozi. Le prime scuole sono a meno di 2 km.

2.5. Certificazioni energetiche (all.):

La certificazione energetica risulta scaduta il 02/07/2019 (validità 10 anni).

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non disponibile

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non disponibile

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

Al momento del sopralluogo, effettuato il 26/07/2021 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie si è rinvenuto il proprietario _____ che ha dichiarato di occuparli personalmente e occasionalmente con i figli minori .

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 (all. ..)**4.1. Attuali proprietari**

_____ nato a _____ () il _____ Proprietà ½
 _____ nata a _____ () il _____ Proprietà ½

In forza di atto di acquisto in autentica Notaio _____ in data 29/05/2012 rep nn. 76233/15532 trascritto a Pavia in data 14/06/2012 ai nn. 9207/6431

4.2. Precedenti proprietari

_____ nato a _____ il _____, codice fiscale: _____
 Proprietà ½

_____ nata a _____ () il _____, codice fiscale: _____
 Proprietà ½

In forza di atto di compravendita del 12/05/2009 autenticato dal Notaio _____ in Milano (MI), numero 23384/15004 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pavia in data 22/05/2009 ai numeri 11192/7061

sede in Milano (MI) codice fiscale: _____

In forza di atto di compravendita del 26/07/2007 autenticato dal Notaio _____, in Milano (MI), numero 19816/12330 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pavia in data 30/07/2007 ai numeri 18872/10804,

nato a _____ il _____, codice fiscale: _____

In forza di atto di compravendita del 08/06/1967 ricevuto dal Notaio _____ in Milano (MI), numero 125606 di repertorio.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. _____, Notaio in _____ (), alla data del 03/08/2020 implementata dall'acquisizione dell'elenco di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a 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) alla data del 22/11/2021 si evince:

4.3. 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:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria ISCRIZIONE del 14/06/2012 - Registro Particolare 1446 Registro Generale 9208 Pubblico ufficiale Repertorio 76234/15533 del 29/05/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **Pignoramenti**

Pignoramento TRASCRIZIONE del 03/08/2020 - Registro Particolare 7466 Registro Generale 11311 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 8545 del 18/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla _____ con sede in via _____ a _____
_____ : mail: _____ e.it, tel. _____

5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 125 €/mese circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna.

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.

5.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

si

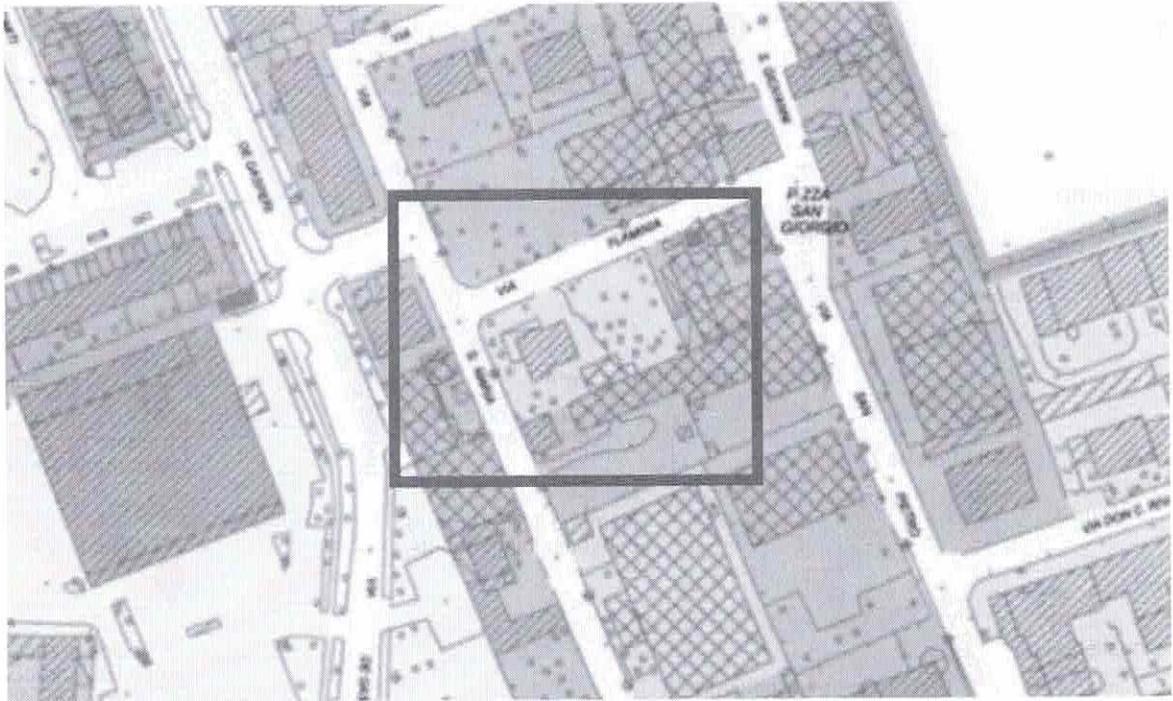
7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Bareggio all'interno del Tessuto Urbano Consolidato nei Tessuti Estensivi.

Risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.



Nella base cartografica del PGT, compare ancora il sedime dell'edificio preesistente.

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- Denuncia di Inizio Attività DIA/02118/2006-0 del 07/11/2006 Prot. 26849

E in variante:

- DIA Prot. 1218/2009 del 16/01/2009
- DIA Prot. 6216/2009 del 13/03/2009
- Domanda di rilascio di Certificato di Abitabilità prot. n. 9472/2009

6.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

6.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

8 CONSISTENZA

7.1. 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:

A Appartamento

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie omogeneizzata
Vani principali	80,00	1,00	80,00
Balcone/terrazzo (fino a 25 mq)	13,00	0,30	3,90
Balcone/terrazzo (oltre a 25 mq)	9,00	0,10	0,90
Cantina/soffitta non comunicante	2,50	0,25	0,63
totale	104,50 mq		85,43 mq

B Box

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie commerciale
Vani principali	14,00	1,00	14,00
totale	14,00 mq		14,00 mq

9 STIMA

8.1. 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.

8.2. Fonti d'informazione

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1
 Provincia: MILANO
 Comune: BAREGGIO
 Fascia/zona: Periferica/VIA MAGENTA VIA NOVARA
 Codice zona: D1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1400	1600
Box	Normale	700	800

Valore normale unitario OMI con applicazione coefficienti di Piano e di Taglio come da provvedimento Agenzia

	Valore	Coefficiente
Piano (Kp)	Terreno	0,20
Taglio superficie (Ks)	70 < 120 mq	0,50
K = (Ks + 3 * Kp)/4		0,28
Valore normale unitario = Val OMImin + (Val OMI max-Val OMImin)*K		€ 1.455,00

8.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione Economica A3	85,425	1.500 €/mq	€ 128.137,50
Box	14	800 €/mq	€ 11.200,00
totale			€ 139.337,50

8.4. 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

Lotto 01	
Valore Lotto 1 (abitazione + box)	€ 139.337,50
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti e per esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati	-€ 6.966,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, valore indicativo	€ -
	€ 132.370,63
Prezzo a base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni e libero	€ 132.000,00

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

-

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

-

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Arch. Federico Reyneri 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: 20/11/2021

l'Esperto Nominato

Arch. Federico Reyneri

Iscritto all'Albo degli Architetti PPC della
 Provincia di Milano al n. _____)
 Iscritto all'Albo del Tribunale al n. _____)
 C.F. _____ P.IVA N. _____)
 con studio in _____)
 Telefono _____ e-mail: _____)
 PEC: f_____)

ALLEGATI

- all. 1.** planimetria catastale corpo A Appartamento
- all. 2.** visura storica catastale corpo A Appartamento
- all. 3.** planimetria catastale corpo B Box
- all. 4.** visura storica catastale corpo B Box
- all. 5.** Elaborato planimetrico
- all. 6.** rilievo fotografico
- all. 7.** ispezione ipotecaria per immobile
- all. 8.** Ispezione ipotecaria per nominative
- all. 9.** Rogito
- all. 10.** Fonti per criteri di stima

