



## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1156/21

Giudice delle Esecuzioni: **Trentini Caterina**

promossa da:

Debitore:

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-05-2022 ore 9.30

Custode: Avv. Alessandra Croci

RELAZIONE DI STIMA - aggiornamento 23-07-22

LOTTO UNICO: unità commerciale in Bareggio

Via Filippo Girotti n. 18 Piano T-S1



## Dati Catastali

### Corpo A

Beni in Bareggio via Filippo Girotti 18 piano T-S1

Categoria: C/1 [Negozzi e botteghe] Classe 3 imm. Edificato ante 1990

Dati Catastali: foglio 5 particella 345, subalterno 4

## Stato occupativo

Al sopralluogo l'immobile risulta occupato da una attività commerciale, sono presenti dei mobili.

## Contratti di locazione in essere

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare istanza di verifica e ad oggi la risposta pervenuta dall'ag. Entrate è che risulta occupato dalla sig.ra \_\_\_\_\_ conduttrice di un'attività di Tabacchi con contratto di affitto del 05-07-2019, registrato presso l'Agenzia delle entrate di Magenta al n. 3472.

## Comproprietari

Nessuno

## Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 133.626,37

da occupato: € 100.000,00

## Note

Riguardo tale immobile si dichiara, in base alla documentazione reperita, che non vi sono motivi ostativi per la vendita.



# LOTTO 001

(locale commerciale)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### **CORPO: Unico A**

#### **1.1. Descrizione del bene**

- 1.2.** In Comune di Bareggio (MI) via Filippo Girotti 18, locale ad uso commerciale posto al piano T-S1 di un fabbricato condominiale ad uso di civile abitazione, negozi, ed autorimesse, elevato a cinque piani fuori terra composto da: piano terreno: locale vendita, retro, servizio igienico e vano scala di collegamento al piano cantinato; piano cantinato: unico vano. **(all. n1 Documentazione Foto).**

#### **1.3. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di:

1/1 di proprietà di  
per il diritto di proprietà superficaria.

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **1.4. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bareggio, come segue: (all. 5)**

Intestati:

1/1 di proprietà di  
per il diritto di proprietà superficaria: **fogl. 5 part. 345 sub. 4**

dati classamento: categoria C/1 Classe 3 consistenza 96 mq rendita catastale 1884,03

Indirizzo: Via Filippo Girotti 18, Bareggio, Milano

Dati derivanti da: Nota di trascrizione del 26/11/2021 Registro particolare 15797.

#### **1.5. Coerenze**

**Del negozio:**

**al piano terra:** sub 1, porticato, sub.3, spazio pubblico.

**del piano interrato:** sub.3, sub.14, sub.15 e terrapieno a più lati.

#### **1.6. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: dalla documentazione visionata alla data della stima, nessuna.**



### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Bareggio, (Milano)

Fascia/zona: periferica della città di Bareggio

Destinazione: Negozi e botteghe

Tipologia prevalente: Negozi e botteghe, residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: centro sportivo, scuola primaria e secondaria, farmacia

Principali collegamenti pubblici: linea autobus 431

Metro più Vicina: Non presente

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7,6 Km autostrada A4.

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 1 Documentazione fotografica)

Edificio al piano terra di un complesso residenziale di cinque piani fuori terra costruito in data antecedente al 1990.

- struttura: muratura mista muratura a c.a.
- facciate: rivestimento in muratura;
- accesso: diretto da marciapiede;
- scala interna: scala con rampe con configurazione ad L;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. foto1 Documentazione fotografica)

Piano terreno: locale vendita, retro, servizio igienico e vano scala di collegamento al piano cantinato;

Piano cantinato: unico vano;

#### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza di circa mt 2.00;
- pavimenti: in gres al piano terra e in piastrelle di ceramica nel piano interrato e nei bagni;
- infissi interni: in legno doppia camera;
- infissi esterni: in pvc e alluminio;
- porta d'accesso: vetrata;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: non presente;



- imp. elettrico: sotto traccia con l'eccezione di un cavo scoperto vicino al condizionatore della zona vendita principale al piano terra;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con termosifoni e termostato;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, doccia;
- impianto di condizionamento: presente;
- altezza dei locali: m. 2,70 per piano terra, m. 2,50 per piano interrato;
- condizioni generali dell'appartamento discreto nel mantenimento generale. Necessità di manutenzione e di lavori di ristrutturazione per i servizi igienici.

Piano cantinato: presente

- porta d'accesso: presente
- pavimento: presente
- pareti e plafone: presente

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'area in cui ricade l'immobile è una zona periferica del Comune di Bareggio, in particolare il Comune interessato si trova a ovest del Comune di Milano.

Il quartiere è caratterizzato da un'edilizia residenziale e unità commerciali prevalenti con ampie aree destinate al verde pubblico. A circa 1,3 km si trova il centro storico

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica. No

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente, conformità degli impianti garantita dalla parte locatrice (Sig.ra Fulginiti Nadia) dal contratto di locazione ad uso non abitativo del 10/06/2019.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/03/2022 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni. **(all. 2 verbale di accesso)**.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Dalla risposta pervenuta dall'Ag. delle Entrate l'immobile risulta occupato dalla sig.ra conduttrice di un'attività di Tabacchi con contratto di affitto del 05-07-2019, registrato presso l'Agenzia delle entrate di Magenta al n. 3472.

**(all. 8 contratto di locazione ad uso non abitativo)**



## 4 PROVENIENZA (all. 4 decr)

### 4.1. Attuali proprietari

4.2. 1/1 di proprietà di \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà superficaria.

### 4.3. Precedenti proprietari

- 1/1 a \_\_\_\_\_ con atto di compravendita trascritto il 24/12/1990 proprietario fino al 10/03/2008

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 03)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** Non presenti
- **Misure Penali:** Non Presenti
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** Non presenti
  - **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** Non presenti

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

#### Ipoteca volontaria

ISCRIZIONE del 18/03/2008 – \_\_\_\_\_ IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.  
Notaio \_\_\_\_\_ Repertorio \_\_\_\_\_ del 10/03/2008 a favore di \_\_\_\_\_  
– Società per azioni.

Nota disponibile in formato elettronico

- **Pignoramenti**

TRASCRIZIONE del 26/11/2021 – NN. \_\_\_\_\_ Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio \_\_\_\_\_ del 02/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_

Nota disponibile in formato elettronico

- **Altre trascrizioni**

ISCRIZIONE del 27/04/2010 - Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio \_\_\_\_\_ del 21/04/2010 IPOTECA LEGALE nascente da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 \_\_\_\_\_ DEL 21/04/2010 Numero di rep \_\_\_\_\_ emesso da Equitalia Esatri S.P.A. sede Milano a favore di Equitalia Esatri sede Milano, contro \_\_\_\_\_



Nota disponibile in formato elettronico

**(all. 3 certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale)**

## 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal sig. Ghezza con il seguente numero di telefono 3470863737 e. mail william@findata.it che, ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 95,22.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

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

**€ 667,28**

Importo spese annue: circa € 475,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: Da una visione ad occhio nudo non risulta necessario alcun intervento strutturale.

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: Non Presenti

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1990.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di Bareggio e risulta **conforme** alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato come edilizia convenzionata come tutti gli immobili realizzati sulle aree comprese nel Lotto BA/2 per le quali è stata sottoscritta la convenzione ex art. 31 commi 45 e seguenti della L. 23/12/448.

(Da nota allegata con oggetto "Richiesta di determinazione del valore del prezzo di cessione di immobili in edilizia convenzionata - via Girotti, 18 - Fg. 5 mapp. 345, Sub. 4 (negozio)" registrata il 10/11/2021 presso il Comune di Bareggio e redatta dal Responsabile Settore Territorio Ambiente e S.U.A.P. Arch. Gianpiero Galati)

### 7.1. Pratiche edilizie - Ufficio del Comune Bareggio - (all. 07):

- E' stata presentata istanza di accesso atti presso, Comune di Bareggio, ma ad oggi nulla è pervenuto in merito.



- Ci si riserva di integrare immediatamente documentazione qualora pervenisse una documentazione inerente la ricerca.
- Ad oggi nulla è pervenuto.
- **Conformità edilizia:**

Al sopralluogo, e dalla visione della documentazione catastale reperita, il negozio non risultava conforme, con riserva di reperimento della documentazione urbanistica, in particolare è presente al piano terra una suddivisione in carton gesso per l'esecuzione di un piccolo vano; al piano scantinato sono presenti altre opere di chiusura di tre vani di cui contenente un bagno non funzionante. Inoltre risulta chiusa con l'apposizione di una parete in laterizio la vetrata laterale dell'unità negozio.

#### **Conformità catastale**

Al sopralluogo, e dalla visione della documentazione catastale reperita, il negozio non risultava conforme, con riserva di reperimento della documentazione urbanistica, in particolare è presente al piano terra una suddivisione in carton gesso per l'esecuzione di un piccolo vano; al piano scantinato sono presenti altre opere di chiusura di tre vani di cui contenente un bagno non funzionante

## 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:

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
negozio	mq.	77,4	100%	77,4
scala interna	mq.	11,6	10%	1,2
deposito interrato	mq.	77,4	50%	38,7
		<b>166,4</b>		<b>117,3</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali</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 al momento dell'aggiudicazione.

## 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021  
– Periferico/Bareggio, che da quotazioni da 1100 – 1350 (Euro/mq) per negozi normali.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° Semestre 2021

Comune: Bareggio

Fascia/Zona: periferica

- Valore indicativo di mercato dell'immobile in base alle assunzioni informazione di zona.  
Valore da 1265 – 1698 (Euro/mq). Fonte: borsinoimmobiliare.it. In riferimento alla tendenza di crescita dei prezzi di alcune zone periferiche.

Pertanto, il valore di mercato applicato per tale immobile allo stato in cui si trova il negozio ed in particolare per lo stato dell'edificio varia da €/mq 1.182,50 a €/mq 1.524,00.

Il valore assunto considerando la tipologia di edilizia economica popolare il valore assunto è pari a €/mq 1.250,00 1182,50.

### Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozi e botteghe	C1	117,3	€ 1.250,00	€ 146.625,00
				<b>€ 146.625,00</b>

### 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.

Inoltre, si riporta adeguamento della stima del 25% come da prassi dovuto ad un contratto di locazione ad uso non abitativo precedente registrato il 05/07/2019 presso Agenzia delle Entrate Uff. Territoriale di Magenta (nota in allegato).



• **VALORE LOTTO 001** € 146.625,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 7.331,25**

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente, o di demolizione e rimozione dei tramezzi con ripristino dei luighi - indicative: € 5.000,00
- spese insolute ultimi due anni di condominio € 667,38

**Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO** € 133.626,37

**riduzione del 25% per presenza di contratto di locazione precedente** € **100.219,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso € 100.000,00

**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 VERIFICA CONFORMITA' AFFITTO

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021 – Periferico/Bareggio, che da quotazioni minime da 6,00 (Euro/mq) per negozi normali.

Calcolando il prezzo massimo di affitto si ottiene 1.000,00 Euro/mese \* 12 mesi= € 12.000,00 **Euro/anno.**

Fissato precedentemente dal Comune di Bareggio il prezzo massimo di locazione per il suddetto immobile a 11.422,20 Euro/anno si determina una variazione di prezzo pari a 577,80 Euro/anno.

(Da nota allegata con oggetto "Richiesta di determinazione del valore del prezzo di cessione di immobili in edilizia convenzionata – via Girotti, 18 – Fg. 5 mapp. 345, Sub. 4 (negozi)" registrata il 10/11/2021 presso il Comune di Bareggio e redatta dal Responsabile Settore Territorio Ambiente e S.U.A.P. Arch. Gianpiero Galati)



## 11 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non necessario perché l'immobile risulta libero

## 12 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non necessario perché si vende l'intera quota

### NOTE DA SEGNALARE

Si relaziona di avere eseguito ulteriori istanze di accesso e posto i dovuti quesiti all'amministrazione del comune di Bareggio. In rispettive date e dopo diversi solleciti ha inviato due informazioni: la prima un aggiornamento del calcolo dei valori di vendita e di affitto dell'immobile;

la seconda, inerente la richiesta di quantificazione del valore di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, ha risposto di essere impossibilitata ad eseguire il calcolo di calcolo, senza indicare una data certa.

Nulla è pervenuto per quanto concerne la richiesta di utilizzi di fondi pubblici.

Si allegano:

Risposta aggiornamento prezzi valore immobile e risposta calcolo valore diritto di superficie.

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Catalano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.

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: 25/07/2022

L'Esperto Nominato  
ARCH. G. CATALANO

### **ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Certificato ipotecario
- 4) Atto di vendita
- 5) Visura e plan catastale
- 6) Risposta Amministratore
- 7) Valori Ag. Entrate + Immobiliare
- 8) Onorario del Ctu + Spese

