

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**R.G.E. 626/23**

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

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Bareggio MI

Via Brughiera n°11



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Bareggio Via Brughiera 11

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 1, particella 204, subalterno 701 (A3)

### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 20.000,00

da occupato: € 14.000,00

## LOTTO 001

(Appartamento)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### CORPO: A

##### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Bareggio (MI) via Brughiera n.11 appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno composto da un locale oltre servizio.

L'ingresso allo stabile avviene da Via Brughiera n.1-65.

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

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di Fioreanu Anton Daniel nato in Romania il 12.12.1986 CF FRNNND86T12Z129X celibe all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno

##### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Bareggio MI come segue: (all. 8)

Intestati: **Fioreanu Anton Daniel** Proprietà 1/1

dati identificativi: **fg. 1 part. 204 sub. 701**

dati classamento: categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita 77,47€

Indirizzo: Via Brughiera 11

Dati derivanti da: visura storica

##### 1.4. Coerenze

dell'appartamento: a nord: altra proprietà; a est: altra proprietà e cortile comune; a sud: altra proprietà e cortile comune; a ovest: altra proprietà

##### 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 MI

Fascia/zona: centrale/CENTRO URBANO

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: supermercato MD Via Marconi 73 Pregnana a 1.300m circa, supermercato Eurospin in Via Torino 56 a 1.700m circa, farmacia Tettoni in Via Giovanni XXIII 53 Pregnana a 1.600m circa, farmacia Comunale Vanzago in Via Sant'Isaia 5 Vanzago a 1.700m circa, Istituto Comprensivo Villani in Via Verrocchio 5 Sedriano a 1.700m circa.

Principali collegamenti pubblici: linea Bus 433 (Passirana – Bisceglie M1)

Collegamento alla rete autostradale: a circa 5,0 Km dallo svincolo della A4 di Arluno

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 2)

Complesso di un corpo fabbrica costituito da edificio ricavato da una cascina d'epoca di 2 piani fuori terra, con cortile interno centrale costruito prima del settembre 1967.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: muratura finita con intonaco;
- accesso: libero dall'area cortilizia
- scala interna: non esistente;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- citofono: non presente;
- cortile: presente;
- condizioni generali dello stabile: scarse.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 2)

Abitazione di tipo economico, posta al piano terreno composta da camera con parete attrezzata a cucina, bagno e disimpegno.

### Corpo A:

#### Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: in stabilitura normalmente tinteggiate, in piastrelle in ceramica nel bagno e nella parete attrezzata a cucina;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: in metallo e vetro singolo con persiana in legno;
- porta d'accesso: anta singola in legno tamburato;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo;
- servizi igienici: attrezzato con lavabo, water e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,30 circa;

- condizioni generali dell'appartamento: insufficienti, da tempo non abitato.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova a nord della zona industriale di Bareggio, in prossimità della A4 e del confine con il comune limitrofo di Pregnana Milanese.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non risultano certificazioni.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non esistente.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 23/10/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode incaricato si è rinvenuto che l'immobile è libero.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali dante causa come verificato presso l'Ag. delle Entrate **(all. 5)**

### 4 PROVENIENZA (all. 6)

#### 4.1. Attuali proprietari

Fioreanu Anton Daniel - proprietà per la quota di 1/1 dal 28.01.2016.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Ruta Francesco in data 28.01.2016 rep. nn. 289675/26351 trascritto a Pavia in data 02.02.2016 ai nn. 1370/886.

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Procopio Francesco - proprietà per la quota di 1/1 dal 13.10.2015 al 02.02.2016  
In forza di atto di decreto di trasferimento immobili, Tribunale di Milano rep. 4886, trascritto a Pavia in data 10.11.2015 ai nn. 15525/10225.
- Fortunato Antonio - proprietà per la quota di 1/1 dal 24.02.2005 al 10.11.2015  
In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Mantelli Giorgio in data 24.02.2005 rep. nn. 210701/19054 trascritto a Pavia in data 08.03.2005 ai nn. 3975/2583.
- Santangelo Giovanni Battista - proprietà per la quota di 1/1 dal 01.03.2000 al 08.03.2005

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Cesar Cantù in data 01.03.2000 rep. nn. 30393/10118 trascritto a Pavia in data 08.03.2000 ai nn. 2894/2126.

## 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 1)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia alla data del 22.08.2023, implementata dall'acquisizione del titolo 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. 1**) alla data del 04.10.2023 si evince:

### 4.1. 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**

Nessuna

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** iscritta il 02.02.2016 ai nn. 1371/239 derivante da atto a garanzia di mutuo a rogito atto Notaio Dott. Francesco Ruta in data 28.01.2016 rep. 289676/26352. a favore Ubicredit S.p.A. con sede in Roma Rm contro Fioreanu Anton Daniel  
Importo ipoteca € 125.030,00

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 08.03.2023 rep. 8640 trascritto il 09.08.2023 ai nn. 15833/11069 contro Fioreanu Anton Daniel per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Olympia SVP con sede in Conegliano TV.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

### 4.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

## 6 CONDOMINIO

L'immobile non è amministrato da amministratore professionista.

### 5.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile 1.000,00€

Nota: l'importo sopra indicato deriva da esperienza personale dello scrivente per valutazioni di immobili simili.

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

Cause in corso: non conosciute

Eventuali problematiche strutturali: 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

Nessuna

### 5.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

no

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata precedentemente al primo settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Bareggio MI 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.

### 6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7)

- Licenza di concessione edilizia del 25.03.1987 prot. 12802 atti 0176/86.

L'immobile non è realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

### 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 e manuale operativo della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio: allegato 2 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; versione 1.3 del 31.12.2008) come segue:

Destinazione	u.m.	Superficie lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq	17,50	1,00	17,50
<b>TOTALE</b>		<b>17,50</b>		<b>17,50</b>
		<b>mq lordi</b>		<b>mq commerciali</b>

## 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

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023 zona: centrale/CENTRO che dà quotazioni da 1.050,00€ a 1.200,00€ al mq
- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.600,00€ - 1.800,00€ al mq);
- valore di mercato dell'osservatorio immobiliare di Tecnocasa al 2022 (da 1.100,00€ a 1.500,00€ al mq).

**8.3. Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
abitazione	A3	17,50	1.200,00	€ 21.000,00
			Totale	<b>€ 21.000,00</b>

**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.

- Valore lotto € 21.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia di vizi € 1.050,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 0,00
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita € 0,00

**Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 19.950,00**

**Prezzo base d'asta Lotto 001 al netto delle decurtazioni OCCUPATO € 14.000,00**

Nota: 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**

Non locato

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Interamente pignorato

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Nessuna

Il sottoscritto Ing. Alberto Mariani 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: 30/11/2023

l'Esperto Nominato

**ALLEGATI**

- 1) Elenco iscrizioni e trascrizioni;
- 2) Descrizione del bene;
- 3) Fotografie;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Report Agenzia Entrate;
- 6) Atto provenienza;
- 7) Licenza per permesso di costruire
- 8) Visura storica;
- 9) Certificato di stato famiglia e stato civile.