



Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 866/22

Giudice delle Esecuzioni: **Boniolo Flaviana**
promossa da: Amco – Asset Management Company S.P.A.

Debitore:

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2023 ore 10.30

Dott. Commercialista Carmine Cozzolino

RELAZIONE DI STIMA (aggiornamento 24-10-23)
LOTTO UNICO: Appartamento in Bareggio
Via Isonzo n. 30/32 Piano 1 e 2°



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Bareggio via Isonzo 30/32 piano 1 e sec.

Categoria: A/3 [Abitazione] Classe 3 imm. Edificato intorno al 2006

Dati Catastali: foglio 1 particella 930, subalterno 16

Stato occupativo

Al sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati, 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 non risulta occupato.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 160.000,00

Note

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



100 0770 1

100 0770 1



LOTTO 001

(Abitazione + Box)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: Unico A

1.1. Descrizione del bene

1.2. In Comune di Bareggio (MI) via Isonzo 30/32 locale ad uso abitazione posto al piano 1 e sec. di un fabbricato condominiale ad uso di civile abitazione, elevato a tre piani fuori terra composto da: ingresso/soggiorno, bagno, disimpegno, cucina, scala di collegamento al piano terzo, con destinazione d'uso soffitta, ma così distribuito, vano letto bagno ed altro vano letto, oltre box

(all. n1 Documentazione Foto).

1.3. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

1/2 di proprietà

1/2 di proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Intestati:

1/2 di proprietà

fogl. 1 part. 930 sub. 16 int. B6 vani 4,5 + SUB 27 box

1/2 di proprietà

fogl. 1 part. 930 sub. 16 int. B6 vani 4,5 + SUB 27 box

dati classamento: categoria A/3 Classe 3 consistenza 74 catastali mq rendita catastale **336,99**

Indirizzo: Via Isonzo 30/32, Bareggio, Milano

Dati derivanti da: Nota di trascrizione - TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/02/2004 - Registro Particolare 10772 Registro Generale 20407.

1.5. Coerenze

Del Abitazione:

al piano: parte comune, appartamento sub 15, prospetto su giardino annesso al sub 12, appartamento sub 17.

Del Box: passaggio comune, box sub 26, mappale 1033, bob sub 28



- 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 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Bareggio, (Milano)

Fascia/zona: periferica della città di Bareggio

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: scuola primaria; farmacia

Principali collegamenti pubblici: linea autobus 431

Metro più Vicina: Non presente

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,6 Km autostrada A4.

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

Edificio al piano primo e secondo di un complesso residenziale di tre piani fuori terra costruito in data 2005.

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

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

Piano primo e sec.: Appartamento così composto ing./sogg. Disimpegno, bagno e cucina, con terrazzino, dal soggiorno scala a vista, sottotetto, così adibito, disimpegno, bano, camere a dx e sx.;

Piano cantinato: non presente;

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: singola;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza di circa mt 2.00;
- pavimenti: in cotto al piano primo e secondo, scala in legno, bagno al piano primo e secondo in ceramica anche a rivestimento;



- 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: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato con pannelli radianti a pavimento;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno;
- servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, doccia e bidet;
- impianto di condizionamento: presente ma, secondo quanto dichiarato dal proprietario non funzionante;
- altezza dei locali: m. 2,70 per piano primo, variabile da 2.30 a 0.70 per piano 2;
- condizioni generali dell'appartamento buono nel mantenimento generale.
- necessita di manutenzione.

Piano cantinato: non 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 prevalente con ampie aree destinate al verde. A circa 3.00 km si trova il centro storico.

2.5. Certificazioni energetiche:

Risulta certificazione energetica, Classificato Classe C. oggi scaduta, da rifare.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Presente, conformità degli impianti ex 46/90

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 22/06/2023 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni. **(all. 2 verbale di accesso)**.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha inoltrato istanza all'agenzia dell'Entrate ma ad oggi, pur avendo sollecitato, non ha ricevuto alcuna risposta. Ci si riserva di eventuale aggiornamento qualora si reperissero nuove informazioni. Da quanto indicato dai proprietari non vi sono contratti di locazione.



4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1. Attuali proprietari

2. 1/2

3. : fogl. 1 part. 930 sub. 16 int. B6 vani 4,5 + SUB 27 box

4. 1/2

5. fogl. 1 part. 930 sub. 16 int. B6 vani 4,5 + SUB 27 box

4.2. Precedenti proprietari

•

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 n.n, 12374/3051 del 23/05/2007 nascente da Concessione a Garanzia di Finanziamento del 15/05/2007 Numero di rep. 33277/10343 Notaio

, contro

Capitale € 2.550.000,00 Totale € 4.590.000,00 Durata

15 anni, Grava Bareggio Foglio 1 Part- 930, 931,934,1008. (da Certificato Notarile)

N.B. A margine risulta:

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 18744/3554 DEL 08/09/2009 derivante da frazionamento in quota del 27/07/2009 Sede Milano

Numero di repertorio 34320/11166. (da Certificato Notarile)

ISCRIZIONE del 28/06/2022 - Registro Particolare 2549 Registro Generale 13035 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 18411/6822 del 27/06/2022 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico (registrata a Pavia)



- **Pignoramenti**

9. TRASCRIZIONE del 12/08/2022 - Registro Particolare 11432 Registro Generale 17157/11432 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 19546 del 12/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico (Registrata a Pavia)

- **Altre trascrizioni /Annotazioni**

10. ANNOTAZIONE del 08/09/2009 - Registro Particolare 3554 Registro Generale 18744 Pubblico ufficiale Repertorio 34320/11166 del 27/07/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita' di riferimento: Iscrizione n. 3051 del 2007 (registrata a Pavia)

TRASCRIZIONE del 06/08/2009 - Registro Particolare 10966 Registro Generale 17743 Pubblico ufficiale Repertorio 34347/11190 del 30/07/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (Registrata a Pavia)

Nota disponibile in formato elettronico

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

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato

che, ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: $55,18 + 4,78 = 59,96$.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

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

€ 3.665,28

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 in data 2006.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato 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.

(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.
- **Conformità edilizia e catastale:**

Al sopralluogo, e dalla visione della documentazione catastale reperita, l'immobile non risultava conforme, con riserva di reperimento della documentazione urbanistica, in particolare al piano primo sono state modificate le destinazioni d'uso con uno scambio del posizionamento tra camera letto e cucina, mentre al piano mansardato, sono stati rimosse tutte le pareti che dividevano il vano indicato come ripostiglio, dai vani sottotetto non praticabile. Inoltre, in quello centrale risulta esistente un altro bagno.

Gli esecuti, dichiarano di averlo acquistato con questa distribuzione.

Al fine del calcolo della superficie reale, il piano mansarda è stato calcolato al 30% della superficie esistente.

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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento p.1	mq.	60,0	100%	60,0
terrazza	mq.	20,0	15%	3,0
deposito interrato	mq.	62,0	30%	18,6
		142,0		81,6
		mq. lordi		mq. commerciali



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 al momento dell'aggiudicazione.

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021
- Periferico/Bareggio, che da quotazioni da 1600 / 2650 (Euro/mq) per negozi normali.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° Semestre 2021

Comune: Bareggio

Fascia/Zona: periferica

Valore Immobiliare.it € 1500/ 2600

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 1.600,00** a **€/mq 2.500,00**.

Il valore assunto considerando la tipologia di edilizia economica popolare il valore assunto è pari a **€/mq 2.000,00**.

Per il box il valore medio varia tra 700,00 e 1.000,00 ed essendo questo un edificio di recente realizzazione in ottime condizioni il valore assunto è di **€ 1.000,00**.

Valutazione LOTTO 001

abitazione	A/3	81,6	€ 2.000,00	€ 163.200,00
box	C/6	15,0	€ 900,00	€ 13.500,00
				€ 176.700,00

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 001	€ 176.700,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 8.835,00
• 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	€ 3.665,28
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 159.199,72
riduzione del 25% per presenza di contratto di locazione precedente	€ 160.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : Non ricorre il caso	€ 160.000,00

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

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

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: 28/09/2022

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) Risposta agenzia delle entrate
- 9) Onorario del Ctu + Spese

