

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1094 /2023

Giudice delle Esecuzioni: **dr.ssa Idamaria CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA **all. 6 copia per pubblicazione**
LOTTO UNICO: **piena proprietà di appartamento bilocale**
in Bareggio (MI), zona Cascina Brughiera



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Principe Eugenio 41 - 20155 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Bareggio via Brughiera n. 31,

Categoria: A/4 [abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 1 particella 55, subalterno 701,

Stato occupativo

al sopralluogo libero

Contratti di locazione in essere

no

Comproprietari

nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 38.000,00

LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO UNICO

.1. Descrizione del bene

In Comune di Bareggio (MI) via Brughiera n. 31 appartamento in corte con distribuzione a ballatoio, al piano secondo (terzo fuori terra), unità composta da una camera, cucina abitabile e servizio.

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

.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

Eventuali comproprietari: nessuno

.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 7)

Intestati:

Proprietà per 1/1

dati identificativi: **Foglio: 1** **Particella: 55** **Sub.: 701**

dati classamento:

cat. A/4 classe 4 consistenza 2,5 vani Sup. cat. Totale: 40 m² escluse aree scoperte: 40 m²
R.C. Euro 148,48

Indirizzo: VIA CASCINA BRUGHIERA n. 31 piano: 2;

Partita: 1005757

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 12/05/1986 in atti dal 16/07/1997 IMPIANTO MECCANOGRAFICO E CLASSAMENTO con ISTANZA N.3331/97
- Immobile precedentemente identificato al **Foglio1 part. 55 sub. 2** COSTITUZIONE del 02/05/1986 in atti dal 30/06/1987 (n. 21421/1986), soppresso con VARIAZIONE del 12/05/1986 in atti dal 20/07/1998 SOPPR. PER DUPLICAZIONE

Mappali Terreni Correlati: Foglio 1- Particella 55

Scheda catastale: del 12/05/1986

.4. Coerenze

Da nord-est in senso orario: via Brughiera, part. 56, ballatoio comune, scala comune

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

nota di trascrizione

- Toponomastica. Nei documenti compare alternativamente la denominazione 'via Brughiera' o 'via Cascina Brughiera'.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Bareggio

Fascia/zona: periferica

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: residenza

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. Caratteristiche descrittive esterne / dello stabile

Trattasi di fabbricato originato da una corte rurale, con affaccio su via Brughiera e sulla corte, costituito da tre piani fuori terra.

- struttura: c.a. e mattoni;
- copertura: a falde rivestita in laterizio, con solaio non abitabile
- facciate: muratura finita con intonaco;
- accesso: da ballatoio
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- citofono: non presente;
- riscaldamento: autonomo;
- condizioni generali dello stabile: scarse.

.1. Caratteristiche descrittive interne

Appartamento in corte con distribuzione a ballatoio, al piano secondo (ultimo fuori terra), unità composta da una camera, cucina abitabile e servizio.

- esposizione: affaccio doppio a nord-est su via Brughiera (camera e cucina) a sud-ovest sul ballatoio (bagno);
- pareti: integgiate di colore bianco ad eccezione del servizio e della zona cottura in cucina dove sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica e del soffitto dove è presente una perlinatura in legno;

- pavimenti: piastrelle in ceramica;
- infissi esterni: di tipologie diverse; in alluminio con vetro doppio, in legno con vetro singolo, basculante in legno con vetro doppio. Scuri in legno;
- porta d'accesso: portoncino blindato con accesso dal ballatoio alla cucina;
- porte interne: a soffietto e a battente in legno tamburato;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè, doccia;
- riscaldamento: predisposizione per riscaldamento autonomo con caldaietta nel disimpegno di distribuzione tra i locali, termosifoni in alluminio. All'accesso al posto di una caldaietta era installato uno scaldacqua. In generale non è stato verificato il funzionamento degli impianti;
- impianto di condizionamento: assente;
- altezza dei locali: m. 2,88 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: scarso. Vanno previsti la ristrutturazione dell'appartamento e interventi di consolidamento della porzione di ballatoio antistante all'unità immobiliare.

.2. Breve descrizione della zona

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

.3. Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. APE_ 1501200005918 del 16/03/2018 valido fino al 16/03/2028 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 487.66 kWh/m²a

.4. Certificazioni di conformità degli impianti

non reperite in ambito peritale

.5. Certificazioni di idoneità statica

non reperita in ambito peritale

3 STATO OCCUPATIVO

.1. Detenzione del bene

Sopralluogo congiunto con il custode nominato effettuato il 04/07/2024, l'immobile risultava non abitato ma ingombro di cose.

.2. Esistenza contratti di locazione (all. 5)

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate registrata con numero 171820 e data 27/05/2024.

4 PROVENIENZA (all. 2)

.1. Attuali proprietari

Di stato civile libero (come da relazione notarile in atti)

In forza di **compravendita** atto in autentica dot. CIANCIMINO SERGIO Repertorio 24788/9248 del 10/04/2018 trascritto a Pavia in data 30/04/2018 - Registro Particolare 4596 Registro Generale 7130.

Contro PROCASE REAL ESTATE SEMPLIFICATA SRL con sede in BORGHETTO SANTO SPIRITO

.2. Precedenti proprietari

- A PROCASE REAL ESTATE SEMPLIFICATA SRL con sede in BORGHETTO SANTO SPIRITO il bene è pervenuto per DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, TRIBUNALE Repertorio 6569 del 06/12/2017; trascritto a Pavia in data 13/02/2018 - Registro Particolare 1419 Registro Generale 2230.

Contro

- A il bene è pervenuto per atto di compravendita, in autentica notaio dot. DE MARTINIS PAOLO Repertorio 67281/6328 del 07/02/2006; trascritto a Pavia in data 28/02/2006 - Registro Particolare 2955 Registro Generale 5391.

Contro

- Al ventennio il bene riportato al catasto fabbricati Foglio 1 part. 55 sub. 2 era di proprietà di in forza di compravendita in autentica notaio CAPASSO MICHELE Repertorio 91355, del 23/07/1997 trascritto a Pavia in data 28/07/1997 - Registro Particolare 6667 Registro Generale 9645;

Contro

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 7)

Dalla relazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Pavia per immobile (elenco sintetico per immobile con restrizioni) in data 28/08/2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Misure Penali**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuna dalla documentazione acquisita e allegata

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 30/04/2018 - Registro Particolare 1244 Registro Generale 7131 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio CIANCIMINO SERGIO Repertorio 24789/9249 del 10/04/2018

a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA

contro [REDACTED] sopra generalizzato

Importo capitale € 76.000,00 ipoteca € 152.000,00 Durata 25 anni

Grava sulla piena proprietà dell'intero

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 26/04/2023 rep. 730 trascritto il 12/05/2023 - Registro Particolare 6043 Registro Generale 8846 contro [REDACTED] sopra generalizzato, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA

Pignoramento del 08/11/2023 rep. 3323 trascritto il 20/12/2023 - Registro Particolare 16470 Registro Generale 23711 contro [REDACTED] sopra generalizzato, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA

- **Altre trascrizioni**

nessuna

.3. Eventuali note/osservazioni

- nessuna

6 CONDOMINIO

Non è presente un amministratore condominiale, in ambito peritale non sono state acquisite informazioni sulla gestione delle parti comuni quali il ballatoio o il cortile

.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile --

Spese condominiali non pagate: --

Eventuali spese straordinarie deliberate e non scadute: --

Cause in corso: --

Eventuali problematiche ulteriori: nessuna segnalata

Si evidenzia 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.

.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuna rilevata

.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Non accessibile

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 01/09/1967 e presumibilmente all'inizio del Novecento o alla fine dell'Ottocento. Non è presente una pratica edilizia relativa agli atti di fabbrica.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è inserito nel vigente PGT del Comune e risulta conforme agli strumenti pianificatori.

E' stata presentata a mezzo pec richiesta di accesso atti edilizi agli uffici preposti del Comune in data 18/07/2024, in data 09/09/2024 è stato effettuato l'accesso.

.1. Pratiche edilizie :

- D.l.A. n. 02088/1997 presentata in data 12/08/1997 prot. 014601 al Comune di Baggerio per manutenzione straordinaria con apertura di una finestra e rifacimento del ballatoio.

Non è presente la Comunicazione di chiusura lavori

.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla D.l.A. presentata in data 12/08/1997 ad eccezione del rifacimento del ballatoio. Tenuto conto che la manutenzione del ballatoio è un'opera che può essere realizzata con una manutenzione ordinaria e non è quindi necessario presentare una pratica edilizia, si conferma la conformità con la pratica presentata. Andrà però depositata una dichiarazione tardiva di fine lavori e corrisposta una sanzione di circa euro 100,00 oltre eventuali costi professionali, per un importo complessivo che non dovrebbe essere superiore ai 500 euro.

.3. Conformità catastale

Unità immobiliare conforme

8 CONSISTENZA

.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 dalla 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	mq.	37,0	100%	37,0
cantina	mq.	0,0	25%	0,0
		37,0		37

9 STIMA

.1. Criterio di stima

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Si tiene quindi conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) e pubblicazione valori dichiarati nelle compravendite
- per confronto: siti delle agenzie immobiliari e Pubblicità immobiliari dal Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (aste giudiziarie)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Bareggio

Fascia/Zona: periferica

Abitazioni di tipo economico stato cons. normale prezzo min. 1.100 / prezzo max. 1400 (Euro/mq)

Abitazioni di tipo economico stato cons. ottimo prezzo min. 1.400 / prezzo max. 1700 (Euro/mq)

.3. Valutazione LOTTO 001

Si acquisiscono i valori relativi a compravendite in zona.

Dal 9/12/2020 l'Agenzia delle Entrate pubblica i *valori dichiarati nelle compravendite*, ad oggi sono consultabili i dati per le vendite effettuate tra gennaio 2019 e maggio 2024. Per tutelare la privacy vengono pubblicati per ciascuna compravendita approssimativamente la zona urbana di collocazione dell'immobile, il numero di unità immobiliari, la destinazione catastale e la consistenza, la quota trasferita e l'importo dichiarato della transazione.

Nel lotto urbano entro cui ricade la cascina (e quasi per intero occupato dalla stessa) sono state rilevate due compravendite nel 2023, due nel 2021, tre nel 2020 e due nel 2019. I dati rilevati risultano però disomogenei (con prezzi molto differenti tra di loro). Si ritiene quindi più affidabile il dato rilevato dall'OMI e sopra riportato.

Si acquisisce il valore più basso, visto lo stato conservativo rilevato:

sup. mq. 37x €/mq 1.100= € 40.700,00

Per verifica si effettua un conteggio con il valore rilevato per immobili in ottime condizioni di manutenzione e si sottrae il valore approssimativo di una ristrutturazione:

sup. mq. 37x €/mq 1.700= € 62.900,00 a detrarre costi rifacimento bagno, manutenzione

impianti, consolidamento ballatoio per complessivi € 23.000= € 39.900,00

Tenuto conto dei conteggi sopra esposti si valuta l'immobile a corpo € 40.000,00

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.

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore Complessivo
Bilocale residenziale	A4	37,0	€ 40.000,00

.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 001	€ 40.000,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.000,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 500,00
• Spese condominiali di un biennio calcolate a forfait	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 37.500,00
arrotondato	€ 38.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato :

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

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

non ricorre il caso

CRITICITA' DA SEGNALARE

nessuna

ALLEGATI

- 1) Planimetria catastale
- 2) Titolo di provenienza
- 3) Fotografie
- 4) Documentazione Edilizia
- 5) Informazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione
- 6) Copia per pubblicazione
- 7) Documentazione ipo-catastale
- 8) Attestato di Prestazione Energetica

Il sottoscritto Arch. Sabrina Greco dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC/email e all'esecutato a mezzo e-mail (come da lui stesso richiesto).

La presente relazione si compone di 10 pagine oltre copertina e allegati

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: 10/09/2024

l'Esperto Nominato
arch. Sabrina Greco