

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 604/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Bareggio (MI) Via Arturo Toscanini n.5
(appartamento al piano secondo con annesso solaio al piano quarto e
magazzino al piano seminterrato)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Bareggio (MI) – Via Arturo Toscanini n.5

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 7, particella 223, subalterno 6

Corpo B

Bene in Bareggio (MI) – Via Arturo Toscanini n.5

Categoria: C/2 [Magazzino/Locale deposito]

Dati Catastali: foglio 7, particella 223, subalterno 31

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo risultava occupato dai debitori

Corpo B: al sopralluogo risultava occupato dai debitori

Contratti di locazione in essere

Corpo A: Nessuno

Corpo B: Nessuno

Comproprietari

Corpo A: Nessuno

Corpo B: Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto unico:

da libero: € 93.000,00



LOTTO UNICO

(Appartamento al piano secondo con annesso solaio al piano quarto e magazzino al piano seminterrato)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Bareggio (MI) – Via Arturo Toscanini n.5 appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da tinello, cucinino, corridoio, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi con annesso solaio al piano quarto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Si segnala che dalla documentazione anagrafica reperita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bareggio i debitori risultano di stato libero **(all.1)**.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Bareggio (MI) come segue **(all.2)**

Intestati:

Dati identificativi: **foglio 7, particella 223, subalterno 6**

Dati classamento: categoria A/3, zona censuaria -, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 63 mq escluse aree scoperte 61 mq, rendita Euro 232,41

Indirizzo: Via A. Toscanini n.5, piano 2-4

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.4. Coerenze

Appartamento:

Da nord in senso orario, altra proprietà, Via A. Toscanini, altra unità immobiliare per due lati, vano scale comune, cortile comune.

Solaio:

Da nord in senso orario, altra unità immobiliare, Via A. Toscanini, altra unità immobiliare,



corridoio comune.

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

Nessuna.

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Bareggio (MI) – Via Arturo Toscanini n.5 magazzino posto al piano seminterrato.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

Si segnala che dalla documentazione anagrafica reperita presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bareggio i debitori risultano di stato libero **(all.1)**.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.8. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Bareggio (MI) come segue (all.2)

Intestati:

Dati identificativi: **foglio 7, particella 223, subalterno 31**

Dati classamento: categoria C/2, zona censuaria -, classe 1, consistenza 4 mq, superficie catastale 5 mq, rendita Euro 4,75

Indirizzo: Via A. Toscanini n.5, piano S1

Dati derivanti da: visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali

1.9. Coerenze

Magazzino:

Da nord in senso orario, altra unità immobiliare, cortile comune, rampa d'accesso al piano seminterrato, corridoio comune.

1.10. 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: B1/Centrale/ CENTRO

Microzona: 0

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: asilo nido, scuola materna, scuole primaria, secondaria, supermercato, farmacia, ristoranti, comando Polizia Locale nel raggio di 800 m.

Principali collegamenti pubblici: linee automobilistiche 424 (Molino Dorino M1 - Bareggio), 431 (Bareggio – Passirana) a 250 mt circa.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 8 km Autostrada Torino - Milano (A4) con l'uscita di Arluno raggiungibile con la SP11R e SP34

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.3)

Complesso condominiale costituito da un edificio a 5 piani fuori terra oltre piano seminterrato risalente ai primi anni '60 del secolo scorso con accesso da Via Arturo Toscanini.

L'edificio presenta:

- struttura: solai in laterizio prefabbricato muri in mattoni pieni;
- facciate: I fronti su strada e su cortile presentano finitura in intonaco color senape e klinker color marrone scuro, mentre i fronti laterali sono intonacati e lasciati grezzi. I serramenti esterni sono in legno o alluminio di colore bianco completati da tapparelle in PVC di colore marrone chiaro;
- accesso pedonale: portone in ferro di colore marrone e vetro;
- accesso carraio: portone in ferro verniciato marrone;
- copertura: a due falde in tegole;
- vano scale: pianerottoli in marmo tipo palladiana beige, gradini scale con pedate in marmo Botticino e alzate in marmo Rosso Verona completate da parapetto in ferro ad elementi verticali di color marrone scuro;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dell'edificio: buone.



2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.3)**Corpo A:**

Abitazione di tipo economico posta al piano secondo composta all'atto del sopralluogo da corridoio, tinello, cucinino, due camere, ripostiglio, due balconi oltre solaio al piano quarto.

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pavimenti: in marmo palladiana di colore beige in tutto l'appartamento ad eccezione di quello del bagno che si presenta di colore nero. I balconi presentano pavimento in klinker color rosso mattone;
- pareti: intonacate e verniciate di diversi colori in tutto l'appartamento ad eccezione della parte attrezzata in tinello, del cucinino e del bagno che presentano rivestimento in piastrelle di ceramica bianche;
- plafoni: intonacati e tinteggiati di bianco;
- infissi esterni: in legno di colore bianco con vetro semplice, completati da tapparelle in PVC di colore marrone chiaro;
- porta d'accesso: in legno a battente di tipo blindato;
- porte interne: in legno di colore bianco con vetro centrale a battente;
- imp. citofonico: presente di tipo solo audio;
- imp. elettrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. idrico: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. gas: sottotraccia, certificazione non fornita;
- imp. termico: centralizzato con radiatori in ghisa, certificazione non fornita
- acqua calda sanitaria: a mezzo di scaldabagno a gas, certificazione non fornita;
- servizi igienici: con lavabo, vaso, bidet e vasca dotati di miscelatori;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h. 2,90 m circa;
- condizioni generali: buone.

Solaio:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti: intonacate grezze;
- imp. elettrico: presente, certificazione non fornita;
- altezza dei locali: h.max 2,10 m. circa;



- condizioni generali: normali.

Corpo B:

Magazzino:

Magazzino posto al piano seminterrato privo di delimitazioni murarie.

- pavimento: klinker color rosso mattone;
- pareti: intonacate bianche;
- imp. elettrico: presente, certificazione non fornita;
- altezza dei locali: h. 3,10 circa;
- condizioni generali: normali.

2.4. Breve descrizione della zona

Bareggio è un comune della Città Metropolitana di Milano. Il territorio comunale ha forma allungata e confina ad ovest e a nord-ovest con Cornaredo, a ovest con Cornaredo (frazione San Pietro all'Olmo) a sud con Cusago e Cislano, a nord-est con Sedriano e infine a nord con Pregnana Milanese.

2.5. Certificazione energetica

Non presente.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3. STATO OCCUPATIVO (all.4)

3.1. Detenzione dei beni

Al momento del sopralluogo degli immobili, effettuato il 25/10/2023, è stato possibile verificare che gli immobili sono occupati dai debitori.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi l'esecutato quale dante causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Milano I - Ufficio Territoriale di Magenta.

4. PROVENIENZA (all.5)

4.1. Attuali proprietari

Corpi A. e B.:

- - proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni dal 16/09/2005.
In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Paolo De Martinis di Settimo



Milanese in data 16/09/2005 n.63437/5480 rep. trascritto a Pavia in data 05/10/2005 ai nn.23019/12134.

4.2. Precedenti proprietari ante ventennio

Corpi A e B:

- Di Nunzio Vincenzo e Cau Roberta - proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni dal 27/12/1994.

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Maurizio Silocchi di Milano in data 27/12/1994 n.159060 rep. trascritto a Pavia in data 07/01/1995 ai nn.361/229.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Vincenzo Calderini Notaio in Maddaloni (CE) alla data del 20/07/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Pavia sia per nominativi sia per immobili (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all.6)**) alla data del 06/02/2024 si evince:

5.1. 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:

Nessuna.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 05/10/2005 ai nn.23020/5876 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Notaio Dott. Paolo De Martinis di Settimo Milanese in data 16/09/2005 n.63438/5481 rep.

a favore

contro



Importo ipoteca € 344.148,75 di cui € 137.659,50 di capitale, tasso d'interesse annuo 4,156%, durata 25 anni

Grava sui beni oggetto di pignoramento.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 12/06/2023 rep.16130 trascritto a Pavia il 20/07/2023 ai nn.13905/9699 contro _____ per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà degli immobili in favore di

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

5.3. Eventuali note/osservazioni

A seguito dell'ispezione sintetica delle formalità eseguita in data 06/02/2024 non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni gravanti i beni oggetto della presente relazione.

6. CONDOMINIO (all.7)

Gli immobili sono amministrati da Studio Labollita con sede in Bareggio (MI) Via Piave n.108 che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza degli immobili pignorati: appartamento con solaio (sub.6) e magazzino (sub.31): 88,63.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobili: appartamento con solaio (sub.6) e magazzino (sub.31): € 1.900,00 circa.

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

Spese straordinarie già deliberate gravanti sugli immobili: nessuna.

Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di loro 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

Nessuna.



6.3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

No.

7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'edificio di cui fanno parte i beni pignorati è stato costruito in data precedente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Bareggio in Tessuto consolidato – Ambiti prevalentemente residenziali – B2 Ambiti residenziali a media densità (NdA Art.20) **(all.8)**.

Gli immobili sono conformi dal punto di vista urbanistico.

Gli immobili sono assoggettati ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.9)

Pratiche edilizie con cui è stato autorizzato il complesso condominiale in cui sono ubicati gli immobili:

- Pratica edilizia n.22/1964 presentata il 10/03/1964 prot.n.1541;
- Progetto in variante del 07/09/1965 prot.n.4469;

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità: domanda del 10/03/1966 prot.n.1541. Rilascio abitabilità del 10/03/1966.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo:

- l'appartamento si presentava difforme da quanto licenziato con il progetto in variante del 07/09/1965. L'abuso consiste nella parziale demolizione dei muri laterali alla porta d'accesso al locale e nella rimozione della porta stessa.

Sono sanabili attraverso il ripristino della situazione licenziata in quanto eliminando la porta del finello, il bagno non ha un locale filtro rispetto al cucinino.

Costi stimati: € 2.000,00 per opere edilizie di ripristino.

- Il solaio si presentava conforme a quanto licenziato con il progetto in variante del 07/09/1965.
- Il magazzino si presentava difforme da quanto licenziato con il progetto in variante del 07/09/1965. L'abuso consiste nella diversa delimitazione dei muri perimetrali del piano seminterrato. Trattandosi di una difformità dell'edificio dovrà essere sanata a livello condominiale.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo:



- l'appartamento si presentava difforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali. L'abuso consiste nella parziale demolizione dei muri laterali alla porta d'accesso al locale e nella rimozione della porta stessa. Una volta sanata la parte edilizia l'appartamento risulterà conforme alla scheda catastale esistente.
- Il solaio si presentava conforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.
- Il magazzino si presentava conforme dalla scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Le superfici "lorde commerciali" indicative delle unità sono state calcolate dall'interpolazione tra le piante catastali ed i rilievi planimetrici effettuati sul posto dalla scrivente (**all.10**), comprensivi 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:

Corpo A:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	62,0	100%	62,0
Balconi	mq.	4,6	30%	1,4
Solaio	mq.	7,7	25%	1,9
		74,3		65,3
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo B:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Magazzino	mq.	5,3	100%	5,3
		5,3		5,3
		mq. lordi		mq. commerciali

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 dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne e delle finiture 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.

I valori dei beni come sopra definiti, possono essere considerati i "più probabili" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione (all.11)

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023 – zona B1/Centrale/CENTRO che dà quotazioni da 1.250,00 a 1.700,00 €/mq per le abitazioni di tipo economico in stato ottimo e da 300,00 a 400,00 €/mq per i magazzini.
- F.I.M.A.A. – 2° Semestre 2023 – Provincia di Milano/Settore Ovest/Bareggio/Centro che dà quotazioni da 1.500,00 a 1.900,00 €/mq per appartamenti recenti (entro i 30 anni), ristrutturati, epoca e di pregio.
- Da un'indagine di mercato su immobili analoghi compravenduti in zona la quotazione risulta essere di circa 1.500,00 €/mq per appartamenti e di circa 350,00 €/mq per i magazzini in condizioni di conservazione analoghe ai beni pignorati.

9.3. Valutazione LOTTO UNICO

Corpo A:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A/3	65,3	€ 1.500,00	€ 97.950,00
				€ 97.950,00

Corpo B:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Magazzino	C/2	5,3	€ 350,00	€ 1.855,00
				€ 1.855,00

9.4. 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 sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



• VALORE LOTTO UNICO	€ 99.805,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.990,25
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.000,00
• Spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.	€ 0,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 92.814,75
arrotondato	€ 93.000,00

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 misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità delle cose vendute nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni 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.

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Ing. Silvia Montinaro dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al legale del Creditore Procedente a mezzo PEC e ai debitori esecutati a mezzo mail.

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: 06/02/2024

l'Esperto Nominato



ALLEGATI

- 1) Documentazione anagrafica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Verifica esistenza contratti di locazione
- 5) Atti di provenienza
- 6) Documentazione ipotecaria
- 7) Documentazione condominiale
- 8) Documentazione urbanistica
- 9) Documentazione edilizia
- 10) Planimetria di rilievo
- 11) Quotazioni immobiliari

