
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: .

contro:

N° Gen. Rep. **2444/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-03-2017 ore 09:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SIMONETTA SCIRPO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Antonio Bruno Di Gennaro
Codice fiscale: DGNNNB50E17L447S
Studio in: Via Anfossi 9 - Milano
Email: minaedigennaro@gmail.com
Pec: digennaro.3442@oamilano.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Andrea Doria 9/C - Bareggio (Milano) – 20010

Lotto: 001 **Corpo:** A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3] con cantina

Dati Catastali: Appartamento: foglio 6, particella 474, subalterno 16

Box auto: foglio 6, particella 474, subalterno 43

2 Stato di possesso

Bene: Via Andrea Doria 9/C - Bareggio (Milano) – 20010

Lotto: 001 **Corpo:** A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Andrea Doria 9/C - Bareggio (Milano) - 20010

Lotto: 001 **Corpo:** A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Andrea Doria 9/C - Bareggio (Milano) – 20010

Lotto: 001 **Corpo:** A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Andrea Doria 9/C - Bareggio (Milano) – 20010

Lotto: 001 **Corpo:** A

Comproprietari: i 2 intestatari hanno la proprietà superficaria
Il terreno è ancora di proprietà del Comune di Bareggio



6. Misure Penali

Beni: Via Andrea Doria 9/C - Bareggio (Milano) – 20010

Lotto: 001 **Corpo:** A

Misure Penali: nessuna risultante dalle trascrizioni

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Andrea Doria 9/C - Bareggio (Milano) – 20010

Lotto: 001 **Corpo:** A

Continuità delle trascrizioni: sì

8. Prezzo

Bene: Via Andrea Doria 9/C - Bareggio (Milano) - 20010

Lotto: 001 **Corpo:** A

Prezzo da libero: € 106.216,00



comune Bareggio, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 91 - 94 mq,
rendita € 411,87

Millesimi di proprietà di parti comuni: 26,18 mm

Confini: da nord in senso orario:

dell'appartamento: cortile comune - appartamento proprietà di terzi - cortile comune -
vano scala e cortile comune;

del vano cantina: cortile comune - altri vani di cantina p. di terzi su due lati - corridoio
comune e altro vano di cantina p. di terzi.

Identificato al catasto Fabbricati:

COMUNE DI BAREGGIO Proprieta` per l`area

Proprieta` superficiaria per 1/2 ciascuno in regime

di comunione dei beni;

del box auto: foglio 6, particella 474, subalterno 43, Via Andrea Doria, piano S1,
comune Bareggio, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, superficie 18 mq,
rendita € 55,78

Millesimi di proprietà di parti comuni: 2,92 mm

Confini: da nord in senso orario: vano di cantina p. di terzi - altro box p. di terzi - cor-
sello comune - altro box p. di terzi.

Note sulla conformità catastale: La denuncia catastale rispecchia lo stato di fatto
dell'unità immobiliare, ad eccezione del vano porta (anche previsto a progetto), a col-
legamento di corridoio e soggiorno, graficamente rappresentato ma non esistente.
Il vano di cantina risulta correttamente rappresentato nella planimetria catastale; nella
realtà risulta mancante il serramento previsto (anche a progetto) a confine con il vano



di cantina di altra proprietà. Anche il box risulta correttamente rappresentato in planimetria catastale.

*

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Quartiere di edilizia economica popolare.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: bus interurbani per Milano e Rho (stazione)

*

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il sopralluogo è stato condotto con l'incaricato Sivag. Appartamento e box sono risultati utilizzati dalla sig.ra e dai figli. Lo scrivente ha comunque inviato richiesta all'Ufficio del registro, onde verificare l'eventuale stipula di contratti d'affitto; la risposta non risulta ancora pervenuta.

*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna trascritta

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna trascritta - allegata Sentenza del Tribunale di Milano.



4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di
contro ; Derivante da: mutuo fondiario;
Importo ipoteca: € 314.000; Importo capitale: € 157.000 ; A rogito di Notaio
Antonio Trotta in data 19/02/2003 ai nn. 107786; Iscritta a Pavia in data
13/03/2003 ai nn. 5748/977;

Note: L'ipoteca risulta iscritta a favore di

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di contro
..... ; Derivante da: verbale pignoramento immobili;
A rogito di Tribunale di Milano in data 07/08/2014 ai nn. 15771 trascritto a
Pavia in data 03/10/2014 ai nn. 12571/8914.

Note: Il Pignoramento riguarda sia l'appartamento con cantina al sub. 16 sia il
box auto al sub. 43 e risulta trascritto a favore di,
per diritto di proprietà superficaria di 1 / 2 ciascuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali: Nessuna risultante dalle trascrizioni.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.300,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: 1.400,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute: 5.300,00 €. Di cui ordinarie Euro 4.000 circa e straordinarie Euro 1.300 circa.

Millesimi di proprietà: Appartamento con cantina mm 26,18 - box mm 2,92.

Mm totali 29,10. Riferimento Regolamento di Condominio Notaio Clemente rep. 21524 del 18.02.1982.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Indice di prestazione energetica: classe "C" - Ep 52,00 Kwh/mq annuo

Lo scrivente ha provveduto ad incaricare Tecnico abilitato, al fine della redazione del Certificato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno risultante dalle trascrizioni.

Avvertenze ulteriori: L'Amministrazione condominiale ha comunicato, come da allegato, che non risultano cause in atto.

Si ribadisce che la proprietà è superficiaria - il Comune di Bareggio, interpellato al proposito, ha comunicato di non avere attualmente in programma proposte da presentare ai privati circa l'acquisizione dell'area.

*



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: e **proprietari ante ventennio** al **06/03/2003** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Clemente, in data 18/12/1982, ai nn. 21524; trascritto a Pavia , in data 12/01/1983, ai nn. 338/250.

Note: Proprietà superficiaria

Titolare/Proprietario: e dal 19/02/2003 ad oggi (attuali proprietari) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Antonio Trotta, in data 19.02.2003 ai nn. 107785/31347; trascritto a Pavia in data 06.03.2003 ai nn. 4873/2488.

Note: La trascrizione è stata rettificata al n. 12258 / 8718 in data 26.09.2014 con la precisa indicazione della "proprietà superficiaria".

Si evidenzia come nel testo del Rogito non sia precisata la "proprietà superficiaria".

*

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancanza di un varco per ingresso al soggiorno e del relativo serramento porta.

Regolarizzabili mediante: opere murarie e da falegname

Con formazione di vano passante nel divisorio tra soggiorno e corridoio e dotazione di serramento porta, e sistemazione delle superfici (intonaci e pittura).

Oneri Totali: **€ 1.200,00** iva compresa

Note: Trattasi di opere di ripristino dell'unità immobiliare allo stato di progetto.



Relativamente al previsto serramento al piano di cantina, si segnala che esso riguarda una

presa d'aria e di luce di cantina di proprietà di terzi, per cui lo scrivente non è in possesso di alcun dato di riferimento.

Note sulla conformità edilizia: L'immobile risulta realizzato sulla base della Concessione di cui alla pratica edilizia n. 36 / 80 (erroneamente indicata nel Rogito al n. 38) al civico 11 di Via Andrea Doria.

Dal sopralluogo condotto in data 29 giugno 2016 le unità immobiliari "appartamento con cantina" e "box" sono risultate conformi al progetto di cui sopra; è risultata rilasciata autorizzazione di Abitabilità al n. 36/80 in data 18.03.1982.

Il varco di ingresso alla cucina è attualmente privo di serramento porta - non risulta l'ingresso al soggiorno dal corridoio.

Non risulta il serramento nella parete divisoria tra il vano di cantina e altro vano di proprietà di terzi.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Tessuti urbani consolidati.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Per concessione e regolamentazione del diritto di superficie su area per edilizia economica popolare.
Estremi delle convenzioni:	n. 12.221 / 1876 del 30.01.1981 Notaio Cesare Chiodi Daelli
Obblighi derivanti:	Il documento è allegato alla presente Perizia.

Note sulla conformità: L'immobile risulta realizzato sulla base della pratica edilizia n. 36 / 80 (erroneamente indicata nel Rogito al n. 38) al civico 11 di Via Andrea Doria.



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

Proprietà superficiaria di: Appartamento di abitazione con cantina ed annesso box auto, ubicati in Via Andrea Doria 9/C a Bareggio (MI) - il complesso residenziale è di tipo popolare; il fabbricato non è dotato di impianto ascensore né di servizio di portineria - è costituito in Condominio, per cui si richiama all'allegato Regolamento.

L'appartamento è ubicato al piano 1° ed è formato da soggiorno, n. 2 camere, cucina abitabile, corridoio di disimpegno e n. 2 bagni (ciechi);

soggiorno e n. 1 camera sono dotati di proprio balcone.

Annessi vano di cantina e box auto ubicati al piano seminterrato.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico comunale è risultato che il Comune di Bareggio non ha attualmente in programma di proporre ai privati l'acquisto della proprietà dell'area.

Superficie reale complessiva lorda dell'appartamento con balconi e cantina: circa **mq. 111,00**

Condizioni generali dell'immobile:

Sia il fabbricato (nelle parti comuni interne ed esterne) sia l'unità immobiliare si presentano in discreto stato di conservazione / manutenzione.

Le finiture e gli impianti dell'appartamento risultano quelli originari della costruzione.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	serramenti finestra in lamiera verniciata con vetro termo-camera e tapparelle in pvc. Porta di ingresso blindata, datata.
Infissi interni	porte in legno tamburate. Il vano passante tra soggiorno e cucina è contornato da telaio, in mancanza di serramento porta.
Pavim. Interna	pavimentazione zona giorno in piastrelle di ceramica; pavimentazione delle 2 camere in parquet; pavimentazione bagno e cucina in piastrelle di ceramica.



Rivestimento	Pareti cucina in piastrelle di ceramica h. 1,50 circa - pareti bagno piastrellate ad h. 2,10 circa. Le ulteriori pareti sono finite ad intonaco civile tinteggiato - plafoni rasati e tinteggiati.
Impianti:	
Elettrico	Impianto elettrico sottotraccia - datato. Da verificare e certificare.
Gas	I fuochi di cottura sono alimentati a gas.
Idrico	Bagno principale cieco, con vasca - vaso - bidet e lavello; bagno secondario, con doccia - vaso - lavello e punto lavatrice. Entrambi e servizi sono dotati di impianto di aspirazione forzata. Il tutto risale presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio.
Termico	L'impianto è dotato di termosifoni in alluminio - l'impianto di riscaldamento è centralizzato, come pure la fornitura di acqua calda.

Superfici:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
balconi	sup lorda di pavimento	10,00	0,15	1,50
cantina	sup lorda di pavimento	14,00	0,10	1,40
		111,00		89,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio Periodo: 2-2015

Zona: Bareggio Tipo di destinazione: Residenziale Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150 Valore di mercato max (€/mq): 1250

Accessori

1. Box Sviluppa una superficie complessiva di 20,00 mq lordi commerciali
Valore a corpo: **€ 16000**



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

sintetico comparativa

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia;

Uffici del registro di Milano -Magenta; Ufficio tecnico di Bareggio;

Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare:

pubblicità internet - banca dati Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

i valori a mq e a corpo tengono conto che la proprietà è superficiaria;
fatto per cui il Comune non è stato in grado indicare parametri di valutazione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	87,00	€ 1.150,00	€ 100.050,00
balconi	1,50	€ 1.150,00	€ 1.725,00
cantina	1,40	€ 1.150,00	€ 1.610,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.385,00
Valore corpo			€ 103.385,00
Valore Accessori - box auto			€ 16.000,00
Valore complessivo intero			€ 119.385,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 119.385,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	89,90	€ 119.385,00	€ 119.385,00



8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 5.969,25
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 6.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.200,00
Costi di cancellazione oneri e formalità: gli Uffici, interpellati, non sono stati in grado di fornire detto dato.	
Giudizio di comoda divisibilità: no, data la conformazione della unità immobiliare.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 106.215,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 106.216,00

Data generazione:
23-09-2016

L'Esperto alla stima
arch. Antonio Bruno Di Gennaro

ALLEGATI:

Rogito - Convenzione Urbanistica – Sentenza del Tribunale di Milano - n. 2 Visure storiche catastali - n. 2 Planimetrie catastali - Estratto mappa catastale - Visure al ventennio ed aggiornate Conservatoria - stampa iscrizioni e trascrizioni - Documentazione condominiale - Regolamento di Condominio - Documentazione Comunale (concessione – abitabilità- disegni di progetto) – n. 3 Planimetrie di rilievo redatte dal CTU - Doc. fotografica tratta dal CTU - Attestato di Prestazione Energetica.

