
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **1480/13**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2018 ore 11:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIA GABRIELLA MENNUNI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Alberto Mariani
Codice fiscale: MRNLRT59D02F205U
Studio in: Via T. Grossi 2 - 20090 Cesano Boscone
Telefono: 0248602809
Fax: 0289954540
Email: mariansson@tiscali.it
Pec: ALBERTO.MARIANI@PCT.PECOPEN.IT



INDICE SINTETICO

1 Dati Catastali

- **Bene:** Via S. Protaso 1 - Bareggio (Milano) – 20010
Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Abitazioni in villini [A7]
Dati Catastali: foglio 4, particella 10, subalterno 701
Categoria: Ente urbano
Dati Catastali: foglio 4, particella 1037

2 Stato di possesso

- **Bene:** Via S. Protaso 1 - Bareggio (Milano) – 20010
Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

- Bene:** Via S. Protaso 1 - Bareggio (Milano) – 20010
Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

- Bene:** Via S. Protaso 1 - Bareggio (Milano) – 20010
Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti: omissis

5. Comproprietari

- Bene:** Via S. Protaso 1 - Bareggio (Milano) – 20010
Lotto: 001
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

- Bene:** Via S. Protaso 1 - Bareggio (Milano) – 20010
Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via S. Protaso 1 - Bareggio (Milano) – 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via S. Protaso 1 - Bareggio (Milano) – 20010

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 221.727,00

Prezzo da occupato: € 166.295,00



Beni in **Bareggio (Milano)**
Località/Frazione
Via S. Protaso 1

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazioni in villini [A7] sito in Bareggio (Milano) CAP: 20010, Via S. Protaso 1
Ente urbano sito in Bareggio (Milano) CAP: 20010, Via S. Protaso 28

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 10, subalterno 701, indirizzo Via S. Protaso 1, piano T-1-S1, comune Bareggio, categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 723,04€

Confini:

Confini Abitazione: a nord: giardino di proprietà; a est: altra proprietà; a sud: giardino di proprietà; a ovest: altra proprietà.

Intestazione: foglio 4, particella 1037, indirizzo Via S. Protaso 28, piano T, comune Bareggio, area urbana, consistenza 1093 mq

Confini:

Confini: a nord: altra proprietà; a est: stessa proprietà; a sud: altra proprietà; a ovest: altra proprietà.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nella zona a nord di Bareggio, vicino alla direttrice Via Novara ed in prossimità del confine con il comune di Cornaredo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Supermercato Alma in Via Redipuglia 7 in Bareggio a 700m circa, Supermercato Coop in Viale De Gasperi 1 in Bareggio a 800m circa, farmacia S.Martino in Via F.Ili Cervi 1 in Bareggio a 500m circa, scuola Istituto Comprensivo Perlasca in Via Mirabello 15 in Bareggio a 300m circa, scuola asilo nido Conti in Via Madonna Assunta in Bareggio a 300m circa,

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Bus 424 (Bareggio – Molino Dorino M1) a 500m circa, Bus 431 (Bareggio – Passirana) a 500m circa

3. STATO DI POSSESSO:

Libero



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.

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

Nessuna.

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; Importo ipoteca: € 600.000,00; importo capitale: € 300.000,00; Iscritto/trascritto a Pavia in data 28/07/2008 ai nn. 18374/3662

- Annotazione a iscrizione; erogazione a saldo; Iscritto/trascritto a Pavia in data 04/03/2009 ai nn. 4011/933

- Annotazione a iscrizione; restrizione di beni; Iscritto/trascritto a Pavia in data 02/08/2010 ai nn. 15275/2552

- Convenzione matrimoniale di separazione dei beni; Iscritto/trascritto a Pavia in data 02/08/2010 ai nn. 15276/9057

- Ipoteca giudiziale; Iscritto/trascritto a Pavia in data 14/01/2011 ai nn. 657/127

- Sentenza dichiarativa di fallimento; Iscritto/trascritto a Pavia in data 03/04/2012 ai nn. 5340/3727

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento Iscritto/trascritto a Pavia in data 25/11/2011 ai nn. 20298/12632

- Pignoramento; Iscritto/trascritto a Pavia in data 15/05/2013 ai nn. 6767/4702

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:



Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Costi cancellazioni gravami: Costo canc. ipoteca volontaria: 35,00€; Costo canc. ipoteca giudiziale: 0,50% della somma iscritta (minimo 168,00€) oltre a 94,00€ di bolli e tasse; Costo canc. pignoramenti: 294,00€.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis proprietario/i ante ventennio al 12/03/1999. In forza di titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario omissis dal 24/02/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto a Pavia, in data 12/03/1999, ai nn. 2919/2024.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2041/2006

Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria

Oggetto: opere edilizie in difformità

Rilascio in data 21/09/2007

Numero pratica: 0000504/2009

Tipo pratica: DIA

Oggetto: varianti non essenziali

Rilascio in data 08/01/2009

7.1 Conformità edilizia:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'ispezione eseguita è stato osservato un uso abitativo del piano interrato e del primo piano che presentano, rispetto ai progetti depositati in Comune, delle difformità in relazione alle altezze. Inoltre sono state ricavate due cabine armadio e due bagni al piano terra ed al piano primo.

Per regolarizzare la situazione attuale occorre predisporre una richiesta di permesso di costruire in sanatoria, dopo tutte le verifiche tecniche necessarie relative alle altezze ed ai rapporti aero-illuminanti corretti.

Il calcolo degli oneri avviene alla presentazione della pratica con i funzionari del Comune.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria (fatte le dovute verifiche tecniche)

Descrizione delle opere da sanare: carattere abitativo di primo piano e piano interrato

Oneri totali : oneri da conteggiarsi al momento di presentazione della pratica

In caso contrario occorre ripristinare la situazione originale riportata sulle planimetrie depositate in Comune con rimozione dei sanitari nei bagni ricavati nel sottotetto, nel piano interrato e rimuovere le cabine armadio.

Regolarizzabili mediante: Rimozione sanitari e tavolati

Descrizione delle opere da sanare: carattere abitativo di primo piano e piano interrato

Oneri totali : 5.000,00€

La costruzione è a ridosso di un terreno confinante di proprietà altrui.

La comunicazione del Comune del 30.03.2010 protocollata al n.0008369/2010, in risposta all'esposto della proprietà confinante, conferma la DIA ed il permesso di costruire in sanatoria sopra indicato e rimanda la questione in sede civilistica.

Esiste un compromesso di vendita tra il proprietari dell'immobile in esame e la proprietà confinante datato 08.05.2008 non perfezionato.

Attualmente esistono finestre sul lato est che danno direttamente sulla proprietà confinante; per evitare possibili strascichi legali occorre che il proprietario dell'immobile in esame regolarizzi l'attuale situazione con la proprietà confinante con l'acquisto del terreno adiacente, come inizialmente era nelle intenzioni degli esecutati, visto il compromesso del 2008, o predisponga in futuro la chiusura delle finestre lato est ed il controllo della sporgenza della falda del tetto sul terreno adiacente.

I costi per entrambe le soluzioni non sono attualmente quantificabili.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PGT
Norme tecniche di attuazione:	Art.4.4.3 NdA del Pdr (tessuti consolidati estensivi)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO



particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,4mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	11,5m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna nota

Descrizione: di cui al punto A

Abitazioni in villini [A7] sito in Bareggio (Milano) CAP: 20010, Via S. Protaso 1

Ente urbano sito in Bareggio (Milano) CAP: 20010, Via S. Protaso 28

L'immobile è costituito da una villetta con un giardino di pertinenza ed un terreno contiguo.

La villetta è suddivisa in un piano terra abitabile con soggiorno, cucina abitabile, bagno, disimpegno e camera oltre al locale per la centrale termica.

L'immobile dispone di un sottotetto e di un piano interrato attualmente utilizzati in uso abitativo.

Superficie complessiva di circa mq **1000,16 (villino) + 1090,00 (solo terreno)**

E' posto al piano: terreno, primo ed interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buono stato generale di manutenzione, non sono stati riscontrati segni di ammaloramento.

Il piano interrato presenta segni di contaminazione per umidità in risalita dal terreno.

E' possibile che quando la falda acquifera sottostante si alza (generalmente da giugno a settembre) il piano interrato possa venire interessato da allagamenti.

Al fine di evitare l'inconveniente è necessario mantenere e rendere funzionali le pompe già predisposte nel cavedio.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo e vetro doppio protezione: veneziane materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Porta di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: locali materiale: stabilitura condizioni: buone



Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas** diffusori: **radiatori** condizioni: **buone**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Calcolo della superficie lorda comprensiva di murature esterne e del 50% dei muri di comunione con terzi tratta da planimetria catastale; i balconi verandati sono stati considerati come balconi aperti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di pavimento	91,40	1,00	91,40
sottotetto	sup lorda di pavimento	38,60	0,50	19,30
interrato	sup lorda di pavimento	47,86	0,50	23,93
giardino	sup lorda di pavimento	822,30	0,10	82,23
		1000,16		216,86

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
terreno	sup lorda di pavimento	1090,00	1,00	1090,00
		1090,00		1090,00

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

- valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita di altri immobili analoghi per ubicazione, età e qualità (1.100,00€ - 2.000,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 1° semestre 2017 (1.650,00€ - 1.950,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2017 (1.150,00€ al mq).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;



Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Bareggio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Tecnocasa;

<http://www.immobiliare.it/>

[http://www.casa.it/;](http://www.casa.it/)

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.000,00€ al mq. per villino

Parametri medi di zona (€/mq.): 20,00€ al mq. per terreno

Note: la valutazione del villino risente delle problematiche e del contenzioso, come sopra indicato, relativo alla proprietà confinante che deve essere chiarito e regolarizzato.

La valutazione del terreno risente del fatto che attualmente sono presenti, oltre ad un box prefabbricato in lamiera non censito, diversi materiali di risulta, probabilmente contenenti amianto, che devono essere smaltiti. Il costo di smaltimento del materiale di risulta stimato è di 8.000,00€ mentre lo smaltimento del materiale contenete amianto, se esistente, non è quantificabile e dipende dal peso.

8.3 Valutazione corpi:

A.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	91,40	€ 1.000,00	€ 91.400,00
sottotetto	19,30	€ 1.000,00	€ 19.300,00
interrato	23,93	€ 1.000,00	€ 23.930,00
giardino	82,23	€ 1.000,00	€ 82.230,00
terreno	1090,00	€ 20,00	€ 21.800,00
Valore corpo			€ 238.660,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 238.660,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 238.660,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		216,86 + 1090,00	€ 238.660,00	€ 238.660,00

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 disposizione del G.E. (min.5%)	€ 11.933,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel bien-	€ 0,00



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale*:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: divisibile	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 221.727,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 166.295,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 221.727,00

*Nota: fatte salve le indicazioni relative alla conformità edilizia sopra indicate.

Data generazione:
10-11-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Mariani

