

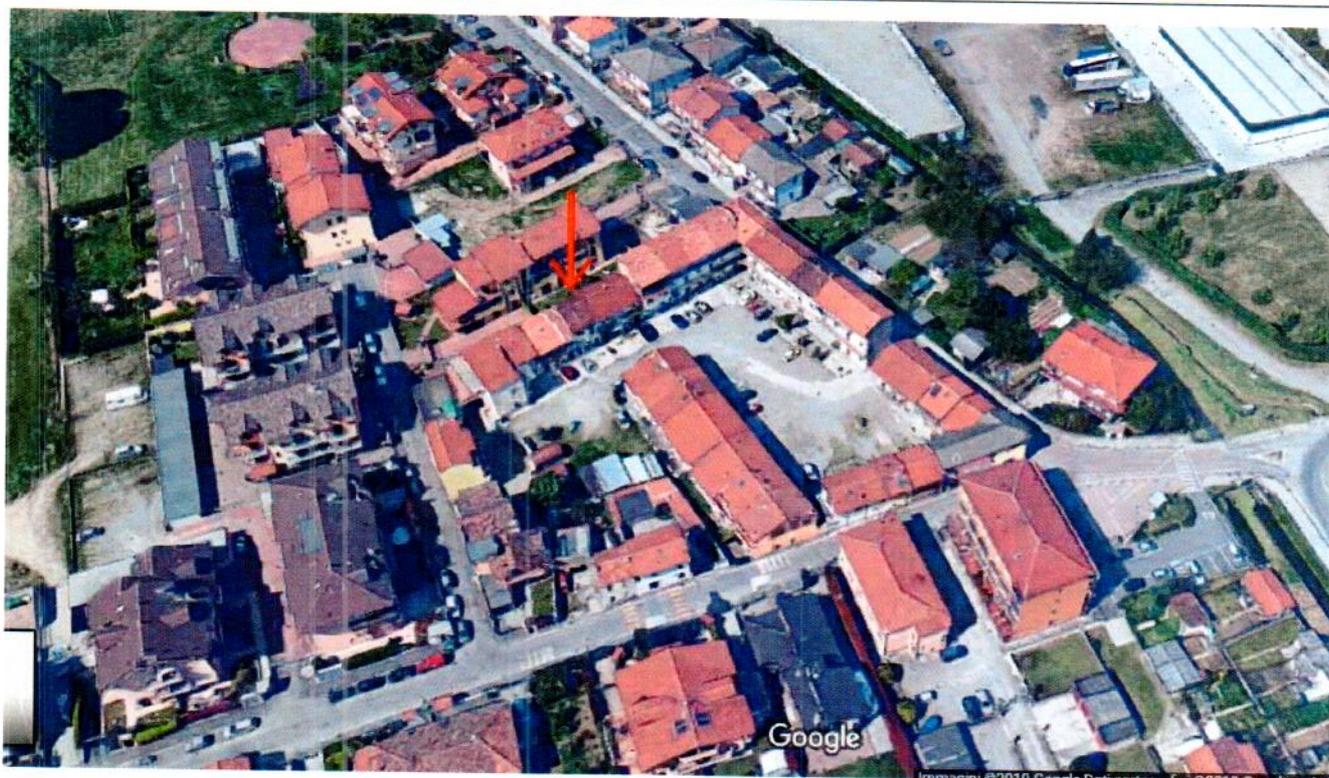
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da: **DOBANK S.P.A.** per **Cordusio RMBS Securitisation srl**
contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **2291/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25/06/2019 ore 12,00
Giudice Esecuzioni: **Dr.ssa Silvia VAGHI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico

piena proprietà a Bareggio



Esperto alla stima: Arch. Sabrina Greco
Studio in: Via Chiasserini 68 - 20157 Milano
Email: sabrinagreco.arch@gmail.com

INDICE SINTETICOBene: **Via Cascina Brughiera n. 11/A, Bareggio (MI)****1. Dati Catastali**Lotto: unicoCorpo: **A** Categoria: A/4

Dati Catastali:

foglio 1, part. 47, sub 2

piano 1-2, categoria A/4, classe 4, cons. 1,5 vani, superficie catastale tot. 24 mq, rendita €. 89,09

2. Stato di possesso**Occupato dal debitore****3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**Corpo: **A** non accessibile**4. Creditori Iscritti**Ipotecari- **Unicredit Banca SpA**Pignoramento**Cordusio RMBS Securitisation srl****5. Comproprietari**

nessuno

6. Misure Penali

nessuno

7. Continuità delle trascrizioni**SI****8. Prezzo**

Lotto unico

Valutazione: € 18.879,00

Prezzo base d'asta da libero e al netto delle decurtazioni: € 15.000,00

(detratte riduzione del 5%, regolarizzazioni catastali e urbanistiche)

Note:

Si evidenzia che il pignoramento colpisce esclusivamente la particella 47 sub 2 posta al piano primo, anche se in fatto il bene ha dimensioni doppie e si estende sulla particella confinante (particella 204).

In ambito peritale sono stati valutati i costi di divisione del bene, si nota però che una volta delimitata correttamente la proprietà il bene non avrà le caratteristiche edilizie per potere confermare la destinazione abitativa con permanenza di persone, quindi sarà trasformato in un vano senza permanenza di persone.

Si precisa inoltre che da indagine catastale la particella 204 risulta essere costituita solo dal sub. 1 posto al piano terra, ne consegue che la porzione posta al secondo piano non è accatastata.

Dalla documentazione edilizia acquisita in ambito peritale e allegata si è riscontrato che già nel 1993 il bene, in fatto, aveva l'attuale consistenza. L'aggiudicatario potrà valutare se ricorrano gli estremi per l'usu-capione.

Beni in Bareggio
via Cascina Brughiera n. 11/A

Lotto: UNICO

Appartamento in corte di un locale e servizio, oltre solaio.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

bene sito in via Cascina Brughiera n. 11/A

1. Quota e tipologia del diritto

1)

piena proprietà di 1/1 – celibe (stato civile riportato come da atto di provenienza)
codice fiscale non validato in anagrafe tributaria

Identificato al catasto Fabbricati di Lisate (MI):

Intestazione:

1)

proprietà per 1/1

foglio	partic	sub	Cat	consist	clas	Superficie catastale	Rendita	partita
1	47	2	A/4	1,5 vani	4	Totale: 24 m ² Totale escluse aree scoperte: 24 m ²	€ 89,09	
Indirizzo: via CASCINA BRUGHIERA n. 11						Piano 1-2		

Mappali terreni correlati Foglio 1 - Particella 47
Scheda catastale presentata in data 07/10/2004

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- COSTITUZIONE del 07/10/2004 protocollo n. MI0638344 in atti dal 07/10/2004 COSTITUZIONE (n. 7285.1/2004)

Millesimi di proprietà di parti comuni: si veda il punto n. 5

Confini

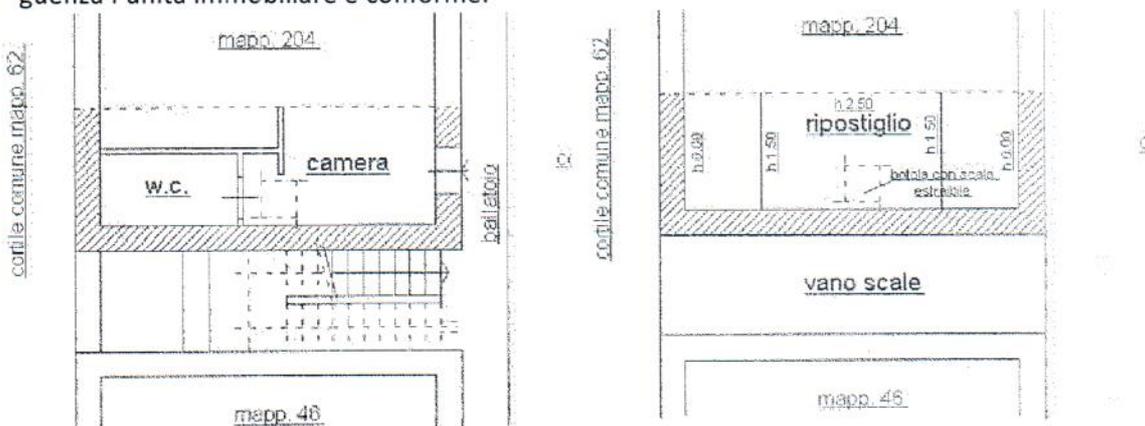
Appartamento. A nord-ovest cortile comune, a nord-est particella 204, a sud-est cortile comune, a sud-ovest vano scala.

Solaio. A nord-ovest cortile comune, a nord-est particella 204, a sud-est cortile comune, a sud-ovest vano scala.

Conformità catastale:

La scheda catastale riporta lo stato dei luoghi limitatamente alla part. 47 sub 2, indicando con un tratteggio il confine con la part 204. Nella scheda è indicato in modo errato il Nord e la finestra è indicata come accesso.

Consistenza e vani catastali sono indicati correttamente rispetto alla proprietà del bene, di conseguenza l'unità immobiliare è conforme.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene è situato a Bareggio in località cascina Brughiera, piccolo borgo residenziale/rurale sviluppatosi attorno alla vecchia cascina, nella porzione settentrionale del territorio comunale tra il comune di Sedriano a est, Cornaredo a ovest, e la A4 Torino-Milano a nord.

La cascina costituisce un grande complesso edilizio di impianto tradizionale rurale e l'immobile oggetto di relazione ne occupa una piccola porzione a nord.

Il centro di Bareggio, dotato dei servizi principali, commerciali e scolastici (materne, primarie e secondarie), si trova a poco più di 3 km ed è raggiungibile in pochi minuti attraverso la via Monte Grappa o la via Isonzo/Alicide de Gasperi; le stesse vie immettono anche nella Sp 11 (ex ss 11 Milano -Torino).

L'accesso alla A4 più vicino è la barriera di Milano Ghisolfia a ca 6 km; la stazione ferroviaria di Pregnana Milanese (linea Milano-Novara-Torino) è a 2 km ca. Diverse le attrazioni naturalistiche nel territorio comunale (il parco Arcadia, aree boscate e fontanili); fuori dal territorio comunale si citano a 6 km la riserva naturale di Vanzago e a 20 km il parco naturale delle valli del Ticino

Caratteristiche zona: residenziale, rurale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, agricola, industriale/artigianale

Importanti centri limitrofi: Sedriano, Vanzago, Pregnana Milanese, Cornaredo, Settimo Milanese, Cisliano

Servizi offerti dalla zona: entro un raggio di 4 km: scuole materna, primarie, secondarie di primo grado; verde attrezzato; azienda sanitaria locale; farmacie; servizi bancari.

Attrazioni paesaggistiche: parco agricolo sud Milano, parco Arcadia, boschi e fontanili; Riserva Naturale di Vanzago (6 km)

Attrazioni storiche/artistiche: sistema delle cascine agricole; chiesetta di Santa Maria alla Brughiera risalente al 1482; ville private del XVIII e XIX secolo.

Principali collegamenti pubblici: fermata Pregnana Milanese della linea Milano-Novara-Torino di Trenord a 2 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

Note: In data 12 aprile 2019 si eseguiva regolarmente l'accesso congiuntamente a persona delegata dal custode nominato, l'accesso era consentito dal debidebitore che occupa l'immobile con la famiglia (moglie e tre figli di anni 17, 6 e 2).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Condominio Si legge nell'atto di provenienza: "alla porzione immobiliare suddescritta compete una proporzionale quota di comproprietà delle opere e parti comuni del fabbricato di cui è parte. Si precisa che il venditore è il proprietario dell'intero piccolo fabbricato di cui quanto in oggetto è parte, fabbricato costituito in condominio per effetto della presente vendita." L'atto non riporta però una divisione millesimale delle parti comuni, l'identificazione delle stesse e/o gli estremi di un regolamento di condominio.

Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: --

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi: --

Millesimi di proprietà: --

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non accessibile ne adattabile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: --

Attestazione Prestazione Energetica: da interrogazione del Catasto Energetico Lombardo alla data del 16/03/2019 non risultano attestati

Indice di prestazione energetica: --

Note Indice di prestazione energetica: --

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevati in ambito peritale

Avvertenze ulteriori: --

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali Proprietari**

1)

[REDACTED]
 piena proprietà di 1/1 – celibe (stato civile riportato come da atti di provenienza)
 dal 18/10/2004

In forza di compravendita, notaio dott. LOVISETTI PAOLO Repertorio 277562/37645 del 18/10/2004 trascritto a Pavia, in data 22/10/2004 - Registro Particolare 12473 Registro Generale 21021 contro [REDACTED]

nota: nell'atto si legge che l'acquisto è relativo ad "appartamento al piano primo composto da un locale e servizio con annesso ripostiglio nel sottotetto"

6.2 Precedenti Proprietari

Titolare/Proprietario [REDACTED]

piena proprietà per 1/1
 dal 19/02/1990 al 18/10/2004

In forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Catania in data 19/02/1990 repertorio n. 722 trascritto a Pavia, in data 21/06/1990 - Registro Particolare 5053 Registro Generale 6682

contro [REDACTED]
 nota: si trasferisce, tra gli altri, un locale al 1° piano di a. 0,20

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è inserito in un contesto di corte rurale edificato prima del 1967 e esterno al centro abitato (la corte ha origini antiche, l'omonima chiesa risale al 1482), non sono quindi presenti gli atti di fabbrica. E' stata rinvenuta solo una pratica edilizia del 1993 –sotto indicata e allegata– che però è da considerarsi nulla per mancanza di titoli legittimi.

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia

Numero pratica: 116/92

Per lavori: modifica finestra

Domanda in data: 15/07/1992 prot. 310501

	incongrue; If esistente; funzioni residenziale
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione: di cui ai corpo A)
Abitazione di tipo popolare [A4]

Appartamento in corte di un locale e servizio, oltre solaio.

L'unità immobiliare fa parte di una grande corte rurale –Cascina Brughiera– che da il nome alla zona insieme alla omonima chiesa che risale alla fine del Quattrocento. La corte probabilmente è stata edificata a cavallo del XIX-XX sec. La zona presenta le caratteristiche tipiche delle aree agricole della metà del XIX sec. con tipologia a corte lombarda che ha subito superfetazioni e modifiche, stante l'abbandono della destinazione agricola con subentro di residenza di basso livello e in assenza di un programma unitario di trasformazione edilizia.

I corpi edilizi che affacciano sulla corte hanno altezze che variano dai due ai tre piani, strutture in muratura piena, coperture a doppia falda rivestite in laterizio, facciate intonacate e tinteggiate. Il cortile, identificato con la particella 62, è in parte in battuto di cemento, in parte ricoperto di ghiaia o sterrato.

Si accede tramite scala comune in pietra che affaccia direttamente sulla corte senza serramenti di chiusura e che sbarca al primo piano su di un ballatoio esterno di distribuzione. Dal ballatoio si entra nell'appartamento costituito da un soggiorno con cucina a vista, antibagno e bagno, camera. Come più sopra spiegato oggetto di vendita è solo una porzione di soggiorno (la parte con cucina), bagno con antibagno (manca il serramento di separazione tra antibagno e cucina), una piccola superficie di camera, metà solaio. La finestra che ricade nella porzione in vendita affaccia sul ballatoio verso sud-est.

Il riscaldamento è autonomo (caldaietta in cucina), i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica, le soglie sono in granito (ingresso e finestre), le finestre hanno doppi vetri con serramenti in legno e scuri a battente in legno. Il bagno è completo (wc, lavabo, bidet, vasca da bagno, attacco lavatrice), è rivestito in piastrelle di ceramica a pavimento e parete, è privo di finestra.

Nel complesso le finiture sono di tipo economico. Impianti elettrico e idraulico sono sottotraccia.

Si accede al solaio tramite una botola con scala estraibile posta in prossimità dell'angolo cottura. Al momento del sopralluogo la scala era rotta e quindi è stato possibile accedervi solo parzialmente. Il solaio ad oggi non è in uso, le pareti non sono intonacate (mattoni a vista), sono presenti travi a vista e l'intradosso del tetto è rivestito con assi di legno. Il tetto è stato rifatto di recente, l'altezza massima dichiarata nella scheda catastale è di m. 2,50. E' presente un lucernario che si apre verso sud-est.

1. Quota e tipologia del diritto

1)

iena proprietà di 1/1

Superficie complessiva lorda di circa mq 28 (al primo piano superficie utile di circa 15 mq)

E' posto al piano: primo

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

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0, oltre sottotetto

Stato di manutenzione generale:

Data la tipologia di immobile lo stato manutentivo è buono ad eccezione della parete a nord del bagno dove sono presenti tracce di muffa dovute probailmente alla mancanza di una corretta ventilazione, al riscaldamento inadeguato e allo scarso isolamento dei muri.

Impianti: Impianto elettrico: Esiste l'impianto elettrico. In ambito peritale non è stato possibile acquisire

documentazione relativa agli impianti.

Riscaldamento: Esiste l'impianto di riscaldamento. In ambito peritale non è stato possibile acquisire documentazione relativa agli impianti.

Ascensori: assenti

Scarichi: Non è stata rilevata la presenza di scarichi potenzialmente pericolosi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Criterio di misurazione consistenza:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Alle diverse tipologie di superficie si applica un coefficiente utile per ricavare la superficie commerciale equivalente. La misurazione in mq della superficie è effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali. Se il muro perimetrale è in comunione con un altro edificio, con un'altra unità immobiliare o con una parte degli enti comuni al fabbricato, viene calcolato solo al 50%.

APPARTAMENTI IN CONDOMINIO			
Tipologia superficie	Superficie	Percentuale da considerare	Superficie commerciale
Superficie principale	19	100%	19
<u>Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine e simili non comunicanti con i vani principali *</u>	9	25%	2,25
totale	28		21

* la superficie della soffitta è stata calcolata su base catastale, considerando le superfici con altezza minima di m. 1,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018 Zona: periferica - Bareggio

Superficie di riferimento: lorda

Tipo di destinazione: residenziale Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.050

Valore di mercato max (€/mq): 1.200

Criteri estimativi Borsinoimmobiliare.it

Periodo: maggio 2019 Zona: Bareggio

Tipo di destinazione: residenziale Superficie di riferimento: lorda

Tipologia: Abitazioni economiche (In buono stato)

Valore di mercato min (€/mq): 1.089

Valore di mercato max (€/mq): 1.180

Tipologia: Abitazioni economiche (da ristrutturare)

Valore di mercato min (€/mq): 799

Valore di mercato max (€/mq): 998

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 24/05/2019

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/72042052-Vendita-Monolocale-via-Brughiera-39-Bareggio.html>

Descrizione: Monocale In contesto di corte luminoso monocale, ristrutturato a nuovo con aria condizionata, zanzariere, doppi vetri, pavimento in laminato. Bagno con doccia, sanitari sospesi, disimpegno, senza spese condominiali, libero al rogito. su richiesta trattativa per arredamento

Indirizzo: via Brughiera 39, Bareggio – a parte della medesima corte

Osservazioni:

Superfici principali e secondarie: 30

Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00

pari a 1.833,00 Euro/mq

COMPARATIVI

In ambito peritale sono stati rilevati diversi annunci relativi ad immobili che fanno parte della medesima corte, in aste del Tribunale di Milano bandite negli anni 2015-2016. Gli immobili hanno mediamente consistenza di 30/40 mq e i prezzi base d'asta oscillano tra i 19.000-30.000 euro.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La valutazione del bene è eseguita seguendo il metodo del confronto di mercato in base al prezzo medio, con riferimento a valori riscontrati in seguito ad indagini sul venduto e confrontati con il mercato attivo nella zona di riferimento (proposte delle agenzie immobiliari). Inoltre si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta e unica, riferita ad un rilievo "a vista". I metri quadrati reali o commerciali servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi, di conseguenza la valutazione non è a misura ma a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano territorio; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2; Uffici del registro; Comune – ufficio urbanistica e edilizia privata; Atti di provenienza; Bollettini e agenzie immobiliari di zona; documentazione agli atti.

8.3 Valutazione corpi. Confronto di mercato

Le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio II-2018 forniscono un valore di riferimento per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione nella zona di 1.050-1.200 €/mq. Mentre il sito borsinoimmobiliare.it fornisce un valore medio per abitazione economiche da ristrutturare di 899 €/mq. Si ritiene che il valore rilevato da borsinoimmobiliare.it sia quello più corretto per il tipo di immobile in oggetto e si giunge quindi alla seguente stima:

A. Abitazione di tipo popolare [A4]

€/mq valutazione media di borsinoimmobiliare.it per abitazione economiche da ristrutturare	Superficie commerciale mq	Valutazione dell'immobile oggetto di perizia
€ 899	21	€ 18.879,00

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%)	€ 943,45
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ --
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non ricorre il caso

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.435,55
Arrotondato	€ 15.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero"**€ 15.000,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"

€ 11.000,00

Allegati

- A. Copia atto di provenienza e atto di trasferimento
- B. Documentazione ipocatastale aggiornata
- C. Fotografie interno – esterno
- D. Scheda catastale
- E. Documentazione edilizia
- F. Valutazione dei bollettino dell’Agenzia del Territorio (Geopoi) e del sito “borsinoimmobiliare”
- G. Interrogazione dell’Anagrafe Tributaria
- H. Dichiarazione di invio del rapporto di valutazione

Inoltre si dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell’immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l’esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l’immobile e la categoria dell’immobile da valutare.

Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d’Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l’incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione.

La presente relazione si compone di 11 pagine più allegati.

Data

25-05-2019

L'Esperto alla stima

Arch. Sabrina Greco