

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **omissis**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **831/19**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-02-2020 ore 9.30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

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 Girotti 10 - Bareggio (Milano) – 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: A3

Dati Catastali: foglio 6 particella 524, subalterno 33

Categoria: C6

Dati Catastali: foglio 6 particella 524, subalterno 34

2. Stato di possesso

Bene: Via Girotti 10 - Bareggio (Milano) – 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Girotti 10 - Bareggio (Milano) – 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Girotti 10 - Bareggio (Milano) – 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: omissis

5. Comproprietari

Bene: Via Girotti 10 - Bareggio (Milano) – 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Girotti 10 - Bareggio (Milano) – 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni



Bene: Via Girotti 10 - Bareggio (Milano) – 20010

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Girotti 10 - Bareggio (Milano) – 20010

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 65.780,00

Prezzo da occupato: € 48.000,00



Beni in **Bareggio (Milano)**
Località/Frazione
Via Girotti 10

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bareggio (Milano) CAP: 20010, Via Girotti 10
Autorimessa [C6] sito in Bareggio (Milano) CAP: 20010, Via Girotti 10

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 6, particella 524, subalterno 33, indirizzo Via Girotti 10, scala E, piano secondo ed interrato, comune Bareggio, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 411,87€

Confini:

Confini Abitazione: a nord: cortile comune; a est: altra proprietà e vano scala comune; a sud: cortile comune; a ovest: cortile comune e altra proprietà.

Confini Cantina: a nord: altra proprietà e cortile comune; a est: altra proprietà e corridoio comune; a sud: locale deposito condominiale; a ovest: cortile comune.

Intestazione: foglio 6, particella 524, subalterno 34, indirizzo Via Girotti 10, piano interrato, comune Bareggio, categoria C/6, classe 5, consistenza 18mq, rendita € 55,78€

Confini:

Confini Autorimessa: a nord: corsello comune; a est: passaggio comune; a sud: passaggio comune; a ovest: locale deposito condominiale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in zona centrale di Bareggio in prossimità della direttrice Via Novara. La zona è discretamente vicina al centro di Milano.

Caratteristiche zona: centrale 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 Penny Market in Via Magenta 37 a 500m circa, Supermercato GS in Via Madonna Pellegrina a 850m circa, farmacia S.Martino in Via F.Ili Cervi 1 a 1200m circa, scuola Asilo Nido Il Cerchio Magico in Via Roma 7 a 400m circa, scuola I.C. Collodi in Via Mirabello a 1200m circa.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: bus linea 424 (Bareggio – Molino Dorino) 250m circa, bus linea



431 (Passirana - Bareggio a 250m circa.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da esecutato.

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:

Convenzione n.27631 del 09.11.1981 tra Comune Bareggio, C.I.M.E.P. e Società edile per cessione di proprietà superficaria dell'area.

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 legale; Importo capitale: € 20.662,45 ; Iscritto/trascritto a Pavia in data 07/11/2005 ai nn. 27218/6674

- Ipoteca legale; Importo capitale: € 179.787,31 ; Iscritto/trascritto a Pavia in data 27/03/2012 ai nn. 4911/726

- Ipoteca giudiziale; Iscritto/trascritto a Pavia in data 05/02/2014 ai nn. 1434/196

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento; iscritto/trascritto a Pavia in data 02/07/2019 ai nn. 11429/7505

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: 2.300 € circa

Spese condominiali scadute ed insolute: 9.737,15€ al 07.01.2020

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€.

Note:

L'immobile è stato costruito con convenzione C.I.M.E.P.

Negli atti di compra-vendita, l'acquirente deve dichiarare di conoscere i vincoli, i patti e le condizioni contenute o richiamate nella convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge n°865 del 22 ottobre 1971.

L'area dell'immobile non è stata ceduta in proprietà ma più precisamente l'area è stata concessa in diritto di superficie.

Il riscatto della proprietà è possibile solo quando il Comune di Bareggio apre il relativo bando.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: omissis proprietario/i ante ventennio al 02/12/1986 . In forza di titoli ante ventennio.

Titolare/Proprietario: omissis dal 10/11/1986 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita trascritto a Pavia, in data 02/12/1986, ai nn. 10791/7506

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 12/83

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: costruzione due fabbricati residenziali

Rilascio in data 28/11/1983

Numero pratica : 12/83

Tipo pratica: Agibilità

Oggetto: due edifici scopo abitazione

Rilascio in data 30/07/1985

Numero pratica: 68/99



Tipo pratica: Variazione
 Oggetto: opere interne
 Rilascio in data 31/05/1999

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	Tessuti urbani consolidati risultanti da interventi urbanistici preventivi, Art.4.4 NTA
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Edilizia economica e popolare
Estremi delle convenzioni:	n.27631 del 09.11.1981
Obblighi derivanti:	concessione proprietà superficaria
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 particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	esistente
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	esistente
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna nota

Descrizione: di cui al punto A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bareggio (Milano) CAP: 20010, Via Girotti 10

Autorimessa [C6] sito in Bareggio (Milano) CAP: 20010, Via Girotti 10

L'appartamento, posto al piano secondo nella scala E del complesso immobiliare è composto da ingresso in soggiorno, cucina, due camere, bagno, due balconi, cantina ed autorimessa.

L'immobile presenta impianto citofonico mentre non è presente impianto ascensore ed il servizio di portineria.

Superficie complessiva di circa mq **120,08**

E' posto al piano: secondo ed interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1985

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70



8. 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 (1.500,00€ al mq);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio al 1° semestre 2019 (1.250,00€ - 1.600,00€ al mq);
- sia l'osservatorio immobiliare di primarie reti di intermediazione immobiliare al 2018 (1.384,00€ al mq);
- la proprietà superficaria, valida dal 05.11.1981, per 90 anni, è stata valutata considerando la percentuale di possibile utilizzo a far data dalla presente relazione (05.01.2020) fino a fine diritto (05.11.2071);
percentuale già goduta $(38,25/90)\% = 42,5\%$
percentuale fruibile $(51,75/90)\% = 57,5\%$

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/>;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.400,00€ al mq.

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	85,72	€ 1.400,00	€ 120.008,00
balconi	2,99	€ 1.400,00	€ 4.186,00
cantina	1,59	€ 1.400,00	€ 2.226,00
autorimessa	4,50	€ 1.400,00	€ 6.300,00
Valore corpo			€ 132.720,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 132.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 132.720,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		94,81	€ 132.720,00	€ 132.720,00

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%)	€ 3.539,40
Riduzione del 42,5% 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:	€ 56.406,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile avendo una sola entrata ed un solo servizio.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 65.780,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 48.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 65.780,00

Data generazione:
05-01-2020

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Mariani

